



Richtwerte für angemessene Unterkunftskosten (Bruttokaltmieten)
SGB II und SGB X ab 01.07.2020 in Euro

Das Jobcenter Augsburg Land kann Sie – Bedürftigkeit vorausgesetzt – bei der Erlangung einer eigenen Wohnung durch persönliche Hilfe und finanzielle Leistungen unterstützen.

Wenn Sie Wohnraum anmieten wollen, sollten Sie **vor** Abschluss eines Mietvertrages die Zusicherung des für die Leistungserbringung bisher örtlich zuständigen kommunalen Trägers – das ist i. d. R. das Jobcenter Augsburg Land – einholen, damit von dort die Angemessenheit des entstehenden Unterkunftsaufwandes geprüft werden kann. Kommen Sie diesem Erfordernis nicht nach, können Ihnen Rechtsnachteile entstehen, indem bei Anmietung einer unangemessenen Unterkunft die Miete nicht in vollem Umfang anerkannt wird.

Die abstrakte **Angemessenheit** einer Wohnung einfachen Standards ergibt sich aus dem Produkt zweier Berechnungsgrößen, nämlich

- der nach den Richtlinien des sozialen Wohnungsbaues in Bayern abzuleitenden angemessenen **Wohnungsgröße** mit
- der **Bruttokaltmiete (Grundmiete und kalte Nebenkosten, ohne Heizung und Warmwasser) pro qm Wohnfläche**, die für die angemessene Wohnungsgröße auf dem Wohnungsmarkt der maßgeblichen Mietenstufe zu zahlen ist.

1. Mietenstufenzuordnung

Mietenstufe (Anlage zu § 1 Abs. 3 der Wohngeldverordnung)	Gemeinden/Märkte und Städte
Mietenstufe II	Adelsried, Allmannshofen, Altenmünster, Aystetten, Biberbach, Bonstetten, Dinkelscherben, Ehingen, Ellgau, Emersacker, Fischach, Gablingen, Gessertshausen, Graben, Großaitingen, Heretsried, Hiltenfingen, Horgau, Kleinaitingen, Klosterlechfeld, Kühenthal, Kutzenhausen, Langenneufnach, Langerringen, Langweid, Meitingen, Mickhausen, Mittelneufnach, Nordendorf, Oberottmarshausen, Scherstetten, Thierhaupten, Untermeitingen, Ustersbach, Walkertshofen, Wehringen, Welden, Westendorf, Zusmarshausen
Mietenstufe III	Diedorf, Gersthofen, Schwabmünchen, Stadtbergen
Mietenstufe IV	Bobingen, Königsbrunn, Neusäß

Richtwerte nach Personen und Mietenstufen

		Mietenstufe II		Mietenstufe III		Mietenstufe IV	
1 Person (bis 50 qm Wohnfläche)	Obergrenze/Zuschlag 10 %	381,00	38,10	426,00	42,60	478,00	47,80
	Richtwert Angemessenheit	419,10		468,60		525,80	
2 Personen (51 - 65 qm Wohnfläche)	Obergrenze/Zuschlag 10 %	461,00	46,10	516,00	51,60	579,00	57,90
	Richtwert Angemessenheit	507,10		567,60		636,90	
3 Personen (66 - 75 qm Wohnfläche)	Obergrenze/Zuschlag 10 %	549,00	54,90	614,00	61,40	689,00	68,90
	Richtwert Angemessenheit	603,90		675,40		757,90	
4 Personen (76 - 90 qm Wohnfläche)	Obergrenze/Zuschlag 10 %	641,00	64,10	716,00	71,60	803,00	80,30
	Richtwert Angemessenheit	705,10		787,60		883,30	
5 Personen (91 - 105 qm Wohnfläche)	Obergrenze/Zuschlag 10 %	732,00	73,20	818,00	81,80	918,00	91,80
	Richtwert Angemessenheit	805,20		899,80		1.009,80	
Mehrbetrag für jede weitere Person (15 qm Wohnfläche)	Obergrenze/Zuschlag 10 %	88,00	8,80	99,00	9,90	111,00	11,10
	Richtwert Angemessenheit	96,80		108,90		122,10	

Die Übernahme von **Wohnungsbeschaffungskosten, Kautions** und **Umzugskosten** bedarf ebenfalls der **vorherigen** Zusicherung. Die Zusicherung erteilt bei Wohnungsbeschaffungskosten sowie Umzugskosten der bis zum Umzug örtlich zuständige kommunale Träger, bei einer Mietkaution der am Ort der neuen Unterkunft zuständige kommunale Träger. D. h.: verziehen Sie innerhalb des Landkreises Augsburg, ist Ihr Ansprechpartner für alle Leistungen das Jobcenter Augsburg Land; verziehen Sie aus dem Landkreis Augsburg, entscheidet das Jobcenter Augsburg Land über die Zusicherung und Erbringung von Wohnungsbeschaffungskosten/Umzugskosten und das künftig für Sie zuständige Jobcenter über die Zusicherung und Erbringung einer Mietkaution. Auch hier gilt, dass eine nicht eingeholte vorherige Zusicherung Rechtsnachteile birgt, indem möglicherweise anfallende Kosten für Wohnungsbeschaffung, Umzug oder Mietkaution nicht anerkannt werden.

Wenn Sie eine eigene Wohnung beziehen, kommen u. U. auch einmalige **Leistungen für eine Erstausrüstung** der Wohnung einschließlich Haushaltsgeräten in Betracht. Derartige einmalige Leistungen sind gesondert zu beantragen und werden nicht für Zeiten vor der Antragstellung erbracht.

Sollten Sie weitergehende Informationen benötigen, wenden Sie sich bitte vertrauensvoll an das Jobcenter Augsburg Land.



Vollzugshinweise

für das Jobcenter Augsburg Land und das Landratsamt Augsburg – Soziale Leistungen

Rechtsnorm: § 22 SGB II/§ 35 SGB XII Leistungen für Unterkunft und Heizung

Stand: 01.09.2016

- Änderungen **fettgedruckt** dargestellt -

Die folgenden Vollzugshinweise gelten grundsätzlich sowohl für das Jobcenter Augsburg Land als auch für das Sachgebiet „Soziale Leistungen“ des Landratsamtes Augsburg. Die allgemeingültigen Hinweise sind in schwarzer Schrift dargestellt. Besonderheiten des Jobcenters sind in **Orange** und Besonderheiten des Sachgebiets „Soziale Leistungen“ des Landratsamtes in **Blau** dargestellt.

Zur Vereinfachung wird grundsätzlich der Begriff Bedarfsgemeinschaft verwendet. Bei Hinweisen, die auch für das SGB XII gelten, ist ebenso die Einsatzgemeinschaft gemeint.

1. Grundsätzliches

1.1 Einzelfallregelungen

Unabhängig von den generellen Aussagen in den Vollzugshinweisen, insbesondere zur Angemessenheit der Kosten der Unterkunft oder Notwendigkeit eines Umzugs. o.ä., gilt nach den Beschlüssen der Landkreisgremien, dass die Verpflichtungen im SGB II und SGB XII, die erforderliche Leistung nach der Besonderheit des Einzelfalles zu gewähren, durch grundsätzliche, im allgemeinen gültige Regelungen, nicht berührt werden. Dies bedeutet, dass es auch abweichende (begründbare) Entscheidungen geben kann. Abweichende Einzelfallregelungen sind im Bereich SGB II nach vorheriger Information des Landkreises als Träger durch die Geschäftsführung, im Bereich SGB XII durch den Sachgebietsleiter Soziale Leistungen, festzustellen und zu entscheiden.

2. Mietwohnungen

2.1 Mietwohnungen/Angemessenheit

01 Begriff Unterkunft

Unter dem Begriff Unterkunft werden alle baulichen Anlagen oder Teile hiervon verstanden, die tatsächlich zum Wohnen genutzt werden und die geeignet sind, sowohl vor Witterung zu schützen als auch einen Raum für Privatheit zu gewährleisten. Es kommt nicht darauf an, ob der Leistungsberechtigte dauerhaft verbleiben kann. Unterkünfte können daher auch Not- und Obdachlosenunterkünfte, Hotel- und Pensionszimmer, Bau- und Wohnwagen oder ein Wohnmobil sein. Als Unterkunft genutzte Räume stellen jedoch keine Unterkunft im Sinne des Gesetzes dar, wenn deren Nutzung zivilrechtlich oder baurechtlich nicht rechtmäßig ist oder untersagt werden könnte. Wird eine Unterkunft nach einem Räumungsurteil weiter genutzt, so sind die angemessenen Unterkunfts-kosten weiter zu übernehmen. Zur Übernahme von Unterkunfts-kosten im Rahmen eines Untermietverhältnisses ist das Einverständnis des (Haupt-) Vermieters erforderlich.

02 Aufteilung der Unterkunfts-, Heizkosten

Die Kosten der Unterkunft/Heizung sind im Regelfall unabhängig von Alter und Nutzungsintensität auf die die Unterkunft gemeinsam nutzenden Personen anteilig aufzuteilen und zwar unabhängig davon, ob die Personen Mitglieder einer Bedarfsgemeinschaft sind oder nicht. Eine vorübergehende Abweichung vom Prinzip der Aufteilung nach „Kopfteilen“ ist möglich im Fall einer mit dem Wegfall der Leistungen für Unterkunfts-aufwendungen verbundenen Sanktion eines Mitglieds der Bedarfsgemeinschaft. Hier sind die Kosten der Unterkunft/Heizung auf die verbliebenen Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft aufzuteilen, wenn die Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft infolge des Wegfalls des unterkunfts- bzw. heizkostenrechtlichen Anteils des sanktionierten Mitglieds der Bedarfsgemeinschaft ihren tatsächlichen mietvertraglichen Verpflichtungen nicht vollständig nachkommen könnten und dadurch Mietschulden hinzunehmen hätten (vgl. BSG, Urteil vom 02.12.2014, B 14 AS 50/13 R).

03 Angemessenheitsprüfung Bruttokaltmiete/Wohnfläche

- (01) Empfänger von Leistungen nach dem SGB II und SGB XII erhalten die Kosten für Unterkunft in tatsächlicher Höhe anerkannt, soweit diese angemessen sind. Das BSG (Urteil vom 19.10.2010, Az.: B 14 AS 65/09 R) hat höchstrichterlich Vorgaben gemacht, welche Kriterien für die Entscheidungsfindung zur „Angemessenheit von Unterkunftskosten“ heranzuziehen sind. Daraufhin wurde in Zusammenarbeit mit dem Institut für Sozialplanung, Jugend- und Altenhilfe und Statistik (SAGS) eine Analyse zur Angemessenheit der Unterkunftskosten in den Gemeinden des Landkreises Augsburg durchgeführt.
- (02) Die Angemessenheit der Unterkunftskosten (Bruttokaltmiete) richtet sich vorbehaltlich des Absatzes 3 am beanspruchbaren "abstrakten Gesamtaufwand" (= Produkt aus den für eine Bedarfsgemeinschaft nach den Richtlinien des sozialen Wohnungsbaues abstrakt zustehenden m² multipliziert mit dem jeweiligen Richtwert des entsprechenden Vergleichsraums). Da es im Ergebnis allein auf die Kostenbelastung des kommunalen Trägers ankommt, kann dahinstehen, ob einzelne Faktoren wie Ausstattung, Lage, etc. isoliert als angemessen anzusehen sind, solange der Grundsicherungsträger nicht mit unangemessenen hohen Kosten belastet wird.
- (03) Bei asylberechtigten Personen, die noch in einer zentralen oder dezentralen Aufnahmeeinrichtung leben, werden die sich aus dem Gebührenbescheid – zuständig für dessen Erlass ist die Regierung von Unterfranken – ergebenden Nutzungsgebühren als Kosten der Unterkunft anerkannt und überwiesen. Liegt ein solcher Bescheid nicht oder noch nicht vor, können mangels Fälligkeit keinesfalls schon vorab Kosten der Unterkunft in Höhe der erwartbaren Nutzungsgebühren berücksichtigt und gezahlt werden.

Nutzen asylberechtigte Personen innerhalb eines aus mehreren Kleinstwohneinheiten bestehenden Gebäudekomplexes oder in einem Beherbergungsbetrieb einen eigenen abschließbaren Wohnraum, sind für die Unterkunft einschließlich der Heizung (Bruttowarmmiete) Aufwendungen bis zu dem Umfang angemessen, wie sie sich auf dem freien Wohnungsmarkt aus der vom Landratsamt Augsburg angemessenen Bruttokaltmiete ergeben (Angemessenheitsgrenze Bruttowarmmiete für den genannten Personenkreis = Angemessenheitsgrenze Bruttokaltmiete auf dem freien Wohnungsmarkt). Nachzuweisen sind die Kosten durch einen unterschriebenen Miet- oder Beherbergungsvertrag, aus dem vor allem auch die damit abgegoltenen Nebenkosten (wichtig hier insbesondere Heizung, Strom usw.) entnommen werden können. In der Regel sind nämlich mit den Kosten für das Zimmer auch die Kosten für Strom und Heizung abgegolten, da es in den betreffenden Wohneinheiten/Beherbergungsbetrieben nicht üblich ist, Ablesungen für Strom oder Heizung vorzunehmen.

Die Unterkunftskosten sind in Absprache mit dem Asylberechtigten in der Regel direkt an den Vermieter/Beherbergungsbetrieb zu zahlen. Dem Asylberechtigten ist schriftlich mitzuteilen, dass die Überweisungen nur für den Zeitraum der Bewilligung von Leistungen gelten und – sollten die Voraussetzungen nicht mehr vorliegen (z. B. bei Wegzug) – zu Unrecht erbrachte Leistungen zurückzuzahlen sind.

Die Richtwerte für die Unterkunftskosten gelten je nach Größe der Bedarfsgemeinschaft. Halten sich also in einem Raum mehrere Personen auf, die einer Bedarfsgemeinschaft zuzuordnen sind (z. B. Mutter und Kind), dann gelten die Richtwerte für die nach dieser Personenanzahl vorgegebenen Haushaltsgröße (im Beispielfall für 2 Personen).

Sind mit der Miete auch Stromkosten abgegolten (ähnlich wie bei einer sog. „Inklusivmiete“) wird zur Vermeidung von Doppelleistungen in analoger Anwendung zu § 27 a Abs. 4 Satz 1 SGB XII eine Kürzung der Unterkunftskosten um den darin pauschal errechneten Stromanteil vorgenommen bzw. werden die Nutzungsgebühren nur insofern als unterkunftsrechtlicher Bedarf anerkannt, wie er sich unter Absetzung des ausgewiesenen Energiekostenaufwands ergibt. Dies bedeutet, dass der sich errechnende Unterschiedsbetrag von dem Asylberechtigten selbständig aus seiner Regelleistung erbracht und überwiesen werden muss.

Bei Regelsatzanpassungen insbesondere im Zuge allgemeiner Regelsatzerhöhungen ist darauf zu achten, dass sich damit auch die darin enthaltenen Stromanteile ändern. Um Zuvielzahlungen zu Lasten des kommunalen Trägers zu vermeiden, sind bei Regelsatzanpassungen entsprechende Aktualisierungen durch das Jobcenter zwingend vorzunehmen.

Werden sanitäre Räume oder Wohnküchen gemeinsam genutzt, erfolgen keine Zu- oder Abschläge bei den Unterkunftskosten. Für gemeinschaftlich genutzte Räumlichkeiten werden auch keine einmaligen Leistungen im Einzelfall für bestimmte Gerätschaften (z. B. Kühlschrank o. ä.) gewährt. Sollte gleichwohl ein derartiger Bedarf geltend gemacht werden, ist mit dem Vermieter Kontakt aufzunehmen und darauf hinzuwirken, dass er für die Ausstattung der Gemeinschaftsräume aufkommen soll. Kommt dem der Vermieter nach, besteht mit einem „Möblierungszuschlag“ Einverständnis, solange die Angemessenheitskriterien (Bruttowarmmiete) eingehalten werden. Weigert sich der Vermieter, für die Ausstattung von Gemeinschaftsräumen aufzukommen, so ist vor Erlass eines Bescheides Kontakt mit dem Leiter des Fachbereichs 41 aufzunehmen.

- (04) Die angemessene Fläche einer Wohnung oder eines selbstgenutzten Hausgrundstücks orientiert sich an den Kriterien der Förderwürdigkeit im sozialen Wohnungsbau entsprechend den Verwaltungsvorschriften der Länder zum Wohnungsbindungsgesetz. Die Wohnungsgröße ist danach in der Regel angemessen, wenn sie es ermöglicht, dass auf jedes Familienmitglied ein Wohnraum ausreichender Größe entfällt. Darüber hinaus sind auch besondere persönliche und berufliche Bedürfnisse des Wohnberechtigten und seiner Angehörigen sowie der nach der Lebenserfahrung in absehbarer Zeit zu erwartende zusätzliche Raumbedarf zu berücksichtigen. Im Durchschnitt können dabei die folgenden qm-Zahlen einer Wohnung als angemessen angesehen werden:

1 Person	50 qm
2 Personen	bis zu 65 qm
3 Personen	bis zu 75 qm
4 Personen	bis zu 90 qm
5 Personen	bis zu 105 qm
sowie für jedes weitere Familienmitglied bis zu 15 qm	

Soll binnen sechs Monaten nach zuerkannter Asylberechtigung/Flüchtlingseigenschaft die Wohnsitznahme im Landkreis Augsburg stattfinden und ein Familiennachzug erfolgen, darf eine Wohnung beansprucht werden, wie sie unter Einbeziehung der nachziehenden Familienmitglieder angemessen ist. Für einen ordnungsgemäßen Verwaltungsablauf hat die Ausländerbehörde darzulegen, dass ein Antrag auf Familiennachzug gestellt wurde, wie viele Familienmitglieder einreisen wollen, bis wann die Einreise erfolgen soll und wo der künftige Wohnsitz genommen werden wird.

- (05) Mit Hilfe der Analyse zur Angemessenheit der Unterkunftskosten in den Gemeinden des Landkreises Augsburg (Stand 13.03.2015) wurden 6 Vergleichsräume geschaffen und ausgehend von den beanspruchbaren angemessenen Wohnungsgrößen verschiedene Richtwerte ermittelt:

Wohnungsgröße	Richtwert im Vergleichsraum (VGR)					
	VGR I	VGR II	VGR III	VGR IV	VGR V	VGR VI
bis 50 qm	7,50	7,10	8,00	8,50	8,10	7,50
51 - 65 qm	7,50	7,40	8,40	7,30	7,80	7,50
66 - 75 qm	8,00	7,30	8,50	7,30	7,80	8,00
76 - 90 qm	8,20	7,20	9,10	7,20	8,30	8,20
91 - 105 qm	7,90	7,40	9,10	6,50	8,50	7,90
mehr als 105 qm	7,60	6,60	9,20	6,50	8,50	7,60

- (06) Die Gemeinden im Landkreis Augsburg gehören folgenden Vergleichsräumen (VGR) an:

Vergleichsraum (VGR)	Gemeinden/Märkte und Städte
VGR I	Allmannshofen, Biberbach, Ehingen, Ellgau, Gablingen, Kühlethal, Langweid, Meitingen, Nordendorf, Thierhaupten, Westendorf
VGR II	Adelsried, Altenmünster, Bonstetten, Emersacker, Heretsried, Horgau, Welden, Zusmarshausen
VGR III	Aystetten, Diedorf, Gersthofen, Neusäß, Stadtbergen
VGR IV	Dinkelscherben, Fischach, Gessertshausen, Kutzenhausen, Langenneufnach, Ustersbach, Walkertshofen
VGR V	Bobingen, Königsbrunn
VGR VI	Graben, Großaitingen, Hiltenfingen, Kleinaitingen, Klosterlechfeld, Langerringen, Mickhausen, Mittelneufnach, Oberottmarshausen, Scherstetten, Schwabmünchen, Untermeitingen, Wehringen

- (07) Zur Prüfung der Angemessenheit der Unterkunftskosten liegt ein Formblatt (Wordvorlage) vor, das vom Sachbearbeiter immer zu erstellen und der Akte beizufügen ist, wenn Unterkunftskosten zu berücksichtigen sind.
- (08) Es ist zu beachten, dass das Produkt aus angemessener Wohnfläche und Quadratmeterpreis (= Miethöhe bruttokalt) die Angemessenheit definiert. Da es im Ergebnis allein auf die Kostenbelastung des Grundsicherungsträgers ankommt, kann dahinstehen, ob einzelne Faktoren wie Ausstattung, Lage, etc. isoliert als angemessen anzusehen sind, solange der Grundsicherungsträger nicht mit unangemessenen hohen Kosten belastet wird. Es ist insoweit die sog. Produkttheorie anzuwenden die letztlich auf das Produkt aus angemessener Wohnfläche und Standard, das sich in der Wohnungsmiete niederschlägt, abstellt. Ihr ist gegenüber der sog. Kombinationstheorie der Vorzug zu geben, weil nicht alle berücksichtigungsfähigen Faktoren jeweils im Bereich der Angemessenheit liegen müssen und der Leistungsberechtigte daher nicht ohne sachlichen Grund in der Wohnungswahl beschränkt wird (vgl. BSG, Urteil vom 08.11.2006, Az.: B 7b AS 18/06 R).
- (09) Wird festgestellt, dass die Unterkunftskosten unangemessen sind, ist zwingend und sofort ein Anschreiben an den Empfänger mit Übergabeeinschreiben/Postzustellungsurkunde zu erstellen und zu versenden, mit dem der Empfänger auf die Senkung der unangemessenen Bruttokaltmiete hingewiesen wird. Der Vorgang ist WV-mäßig zu überwachen und – falls eine Senkung nicht vorgenommen wurde – ab dem Beginn des 7. Monats ab Zustellung des Hinweises nurmehr die angemessenen Unterkunftskosten anzusetzen. Der Bewilligungszeitraum ist zwingend zu begrenzen. **Diese Fälle sind zwingend und zuverlässig in der Access-Datenbank „Unterkunftskosten“ in der zentralen Ablage zu erfassen und auf dem neuesten Stand zu halten.**
- Mietet jemand, der noch nicht im Leistungsbezug steht, eine Unterkunft an, von der er weiß, dass er sie nicht selbst bestreiten kann, sondern auf existentielle Leistungen angewiesen sein wird, findet kein Kostensenkungsverfahren statt; es sind von Anfang an lediglich die angemessenen Mietaufwendungen als Bedarf anzuerkennen.**
- Die Frist zur Kostensenkung kann vom Regelzeitraum von sechs Monaten auf einen angemessenen Zeitraum verkürzt werden, wenn bereits ein Kostensenkungsverfahren vorausgegangen ist und innerhalb des 6-Monats-Zeitraums eine lediglich kurzfristige Unterbrechung der Hilfebedürftigkeit stattgefunden hat.**
- (10) **Erträge aus einer Untervermietung von Teilen der Unterkunft sind als Kostensenkungsmaßnahme bei den Unterkunftsaufwendungen bedarfsmindernd zu berücksichtigen und stellen solange kein zu berücksichtigendes Einkommen dar, soweit nicht durch die Erträge die tatsächlichen Aufwendungen für die Unterkunft überschritten werden (vgl. BSG, Urteil vom 06.08.2014, B 4 AS 37/13 R)**
- (11) Lebt ein Antragsteller in einer Wohngemeinschaft, bemisst sich die Angemessenheit der Unterkunftskosten nach der angemessenen Wohnfläche für einen Alleinstehenden multipliziert mit den jeweils geltenden angemessenen Quadratmeterpreisen für die Bruttokaltmiete.
- (12) Aufgrund der neuen Bestimmungen zum Vollzug des Wohnungsbindungsrechts (Nr. 5.8 der VVWoBindR) kann ein Wohnflächenmehrbedarf von 15 m² nur bei nicht nur vorübergehender Notwendigkeit eines Rollstuhles eines Haushaltsangehörigen berücksichtigt werden. Ein Schwerbehindertenausweis mit dem Merkzeichen „aG“ reicht nicht aus. Diese neue Regelung ist für

Neuanträge anzuwenden; für Bestandsfälle gilt Besitzstandswahrung. Als Nachweis für die nicht nur vorübergehende Notwendigkeit eines Rollstuhles ist ein aktuelles ärztliches Attest anzufordern.

Wird ein Wohnflächenmehrbedarf berücksichtigt, ist bei der Berechnung der angemessenen Bruttokaltmiete vom Quadratmeterpreis der beanspruchbaren Gesamtwohnfläche, also inklusive des Wohnflächenmehrbedarfs, auszugehen.

Beispiel:

Der Antragsteller wohnt gemeinsam mit seiner Ehefrau in Gersthofen und ist dauerhaft auf einen Rollstuhl angewiesen.

Berechnung der angemessenen Bruttokaltmiete: 80 qm (65 qm + 15 qm) x 9,10 €/qm = 728,00 €

- (13) Die Kosten der Unterkunft werden auf die bisherigen angemessenen Unterkunftskosten begrenzt, wenn Leistungsberechtigte innerhalb desselben Vergleichsraums (vgl. BSG, Urteil vom 01.06.2010, Az.: B 4 AS 60/09 R) aus einer angemessenen in eine andere angemessene, aber teurere Wohnung umziehen. Dies gilt nicht, wenn der Wohnungswechsel zur Eingliederung in Arbeit, aus gesundheitlichen oder sozialen Gründen zwingend notwendig war.

Beispiel (Umzug innerhalb des gleichen Wohnortes):

NICHT notwendiger Umzug eines Alleinstehenden von einer 50 qm Wohnung (Bruttokaltmiete 300,00 € mtl., Heizkosten 30,00 € mtl.) z.B. innerhalb Gersthofen in eine 50 qm Wohnung (Bruttokaltmiete 350,00 € mtl., Heizkosten 50,00 € mtl.). Obwohl der nicht notwendige Umzug von einem angemessenen in einen ebenfalls angemessenen Wohnraum innerhalb desselben Vergleichsraums erfolgt, verbleibt es auch nach Umzug bei dem Ansatz der mtl. Bruttokaltmiete von 300,00 € und mtl. Heizkosten von 30,00 €.

04 Fortwirken von Kostensenkungsverlangen bei Unterbrechung der Hilfebedürftigkeit

- (01) Gemäß BSG (Urteil vom 09.04.2014, Az.: B 14 AS 23/13 R) wirkt ein Kostensenkungsverlangen durch eine mit der Unterbrechung des Leistungsbezugs von mindestens einem Kalendermonat verbundene Überwindung der Hilfebedürftigkeit nicht fort. Daraus folgt, dass bei einer späteren Wiederbegründung der Bedürftigkeit ein neuer Leistungsfall gegeben ist und die Unterkunfts- bzw. Heizkosten – auch bei deren Unangemessenheit oder bereits vorausgegangener Absenkung – wieder in tatsächlicher Höhe bis zum Ablauf der durch ein neues Senkungsverlangen bestimmten Frist anzuerkennen sind. Aus den Urteilsgründen ergibt sich ferner, dass es zum einen nicht auf einen bestimmten Zeitraum der Unterbrechung der Bedürftigkeit ankommt und zum anderen, dass eine bloße Abmeldung aus dem Hilfebezug trotz tatsächlich fortbestehender Bedürftigkeit nicht genügt.

05 Angemessene Unterkunftsanteile in Wohn- oder Haushaltsgemeinschaften

- (01) Bei Bedarfsgemeinschaften richtet sich der Ansatz von Unterkunftsanteilen nach dem auf die Anzahl der Personen einer Bedarfsgemeinschaft „abstrakten Gesamtaufwand“.
- (02) Lebt ein Antragsteller in einer Wohngemeinschaft und führt einen eigenen Haushalt, dann bemisst sich die Angemessenheit der Unterkunftsanteile wie für einen Alleinstehenden.

Beispiel:

In Bobingen besteht eine Wohn- oder Haushaltsgemeinschaft von 3 alleinstehenden Personen, die nicht einer Bedarfsgemeinschaft zugeordnet werden können. Die für die Unterkunft anfallenden Kosten belaufen sich auf 700,00 €. Für die Bemessung der Unterkunftsanteile ist darauf abzustellen, was jede der allein stehenden Personen als maximal beanspruchbaren Unterkunftsanteil beanspruchen könnte (also je Person 50 m² x 8,10 €). Keinesfalls darf auf einen 3-Personen-Haushalt (75 m² x 7,80 €) abgestellt und das Produkt kopfanteilig aufgeteilt werden.

06 Angemessenheit von Unterkunfts- und Heizkosten bei Ausscheiden eines Kindes aus der Bedarfsgemeinschaft infolge eigener Bedarfsdeckung

- (01) Gemäß der rechtlichen Konstruktion des § 7 Abs. 3 Nr. 4 SGB II gehören Kinder bis Vollendung des 25. Lebensjahres nur dann einer Bedarfsgemeinschaft mit Eltern/Elternteil an, „soweit sie die Leistungen zur Sicherung ihres Lebensunterhalt nicht aus eigenem Einkommen oder Vermögen beschaffen können“. Das bedeutet, dass Kinder, die aufgrund eigener Mittel (meist aus Unterhalt und Kindergeld) für sich betrachtet nicht hilfebedürftig i.S.d. § 9 Abs. 2 Satz 2 SGB II sind, aus der Bedarfsgemeinschaft ausscheiden.
- (02) Das BayLSG (Urteil vom 14.11.2012, Az.: L 16 AS 90/12) hat entschieden, dass ein Kind, das selbst nicht hilfebedürftig ist, aufgrund der eindeutigen Regelung in § 7 Abs. 3 Nr. 4 SGB II nicht zur Bedarfsgemeinschaft gehören kann, sondern nur der Haushaltsgemeinschaft (§ 9 Abs. 5 SGB II) zuzuordnen ist. Da es nach der Rechtsprechung des BSG zu den angemessenen Unterkunftsanteilen auf

die Bedarfsgemeinschaftsbezogenheit ankommt, müssen die Angemessenheitskriterien folglich allein auf diejenigen abstellen, die rechtlich der Bedarfsgemeinschaft zuzuordnen sind.

Beispiel 1:

Alleinerziehende mit einem Kind, Wohnort ist Stadtbergen. Zu zahlende Bruttokaltmiete beträgt 600,00 €. Kopfteiliger tatsächlicher Unterkuftsbedarf: $\frac{1}{2}$ aus 600,00 € = jeweils 300,00 € bei Frau sowie Kind. Kind ist hilfebedürftig.

Bedarfsgemeinschaft besteht aus zwei Personen (Frau und Kind). Angemessenheit Unterkunft wird ermittelt aus der für einen 2-Personen-Haushalt beanspruchbaren Größe (65 qm) multipliziert mit dem für den jeweiligen Vergleichsraum einschlägigen angemessenen Quadratmeterpreis (hier: 8,40 €) -> angemessene KdU (Bruttokaltmiete) beträgt 546,00 €. Folge: Unterkunft ist unangemessen -> Kostensenkungsverfahren (bedarfsgemeinschaftsbezogen [2 Personen!]) durchführen und nach Ablauf „Schonfrist“ Kopfteil zu jeweils $\frac{1}{2}$ (= 273,00 €) als angemessener KdU-Bedarf sowohl bei Frau als auch bei Kind.

Beispiel 2:

Alleinerziehende mit einem Kind, Wohnort ist Stadtbergen. Zu zahlende Bruttokaltmiete beträgt 600,00 €. Kopfteiliger tatsächlicher Unterkuftsbedarf: $\frac{1}{2}$ aus 600,00 € = jeweils 300,00 € bei Frau sowie Kind. Kind ist nicht hilfebedürftig.

Bedarfsgemeinschaft besteht aus einer Person (Frau). Angemessenheit Unterkunft wird ermittelt aus der für einen 1-Personen-Haushalt beanspruchbaren Größe (50 qm) multipliziert mit dem für den jeweiligen Vergleichsraum einschlägigen angemessenen Quadratmeterpreis (hier: 8,00 €) -> angemessene KdU (Bruttokaltmiete) beträgt 400,00 €.

Folge: Unterkunft ist angemessen, da tatsächlicher kopfteiliger KdU-Bedarf von 300,00 € innerhalb der Angemessenheitskriterien liegt. Bei späteren Änderungen in den wirtschaftlichen Verhältnissen, die das Kind wieder bedürftig machen, ist erneute Prüfung und ggf. Kostensenkungsverfahren entsprechend Beispiel 1 notwendig.

Beispiel 3:

Alleinerziehende mit einem Kind, Wohnort ist Stadtbergen. Zu zahlende Bruttokaltmiete beträgt 900,00 €. Kopfteiliger tatsächlicher Unterkuftsbedarf: $\frac{1}{2}$ aus 900,00 € = jeweils 450,00 € bei Frau sowie Kind. Kind ist nicht hilfebedürftig.

Bedarfsgemeinschaft besteht aus einer Person (Frau). Angemessenheit Unterkunft wird ermittelt aus der für einen 1-Personen-Haushalt beanspruchbaren Größe (50 m²) multipliziert mit dem für den jeweiligen Vergleichsraum einschlägigen angemessenen Quadratmeterpreis (hier: 8,00 €) -> angemessene KdU (Bruttokaltmiete) beträgt 400,00 €.

Folge: Unterkunft ist unangemessen -> Kostensenkungsverfahren für 2 Personen durchführen und nach Ablauf „Schonfrist“ angemessene KdU von 400,00 € als Bedarf bei Frau.

2.2 Unangemessenheit

Bagatellgrenze bei geringfügiger Überschreitung der Obergrenzen

(01) Bei geringfügiger Überschreitung der Bruttokaltmiete gilt eine sog. Bagatellgrenze. Diese Bagatellgrenze soll aus fiskalischen Gründen hohe Umzugskosten verhindern, wenn eine lediglich geringfügige Überschreitung der Höchstgrenze vorliegt. Die Bagatellgrenze beträgt 0,30 € je angemessener Quadratmeter in Bezug auf die beanspruchbare Wohnungsgröße entsprechend den Verwaltungsvorschriften der Länder zum Wohnungsbindungsgesetz und erhöht den Richtwert des maßgeblichen Vergleichsraums. Die Wohnung bleibt weiterhin unangemessen. Bei der Angemessenheitsprüfung ist wie folgt vorzugehen:

- Höchstbetrag wird überschritten. Prüfung Überschreitung Bagatellgrenze. Die Bagatellgrenze wird nicht überschritten → Wohnung zwar unangemessen, unangemessene Bruttokaltmiete wird aber in tatsächlicher Höhe berücksichtigt (Achtung: Bei Mieterhöhungen erneute Prüfung notwendig).
- Höchstbetrag wird überschritten. Prüfung Überschreitung Bagatellgrenze. Die Bagatellgrenze wird überschritten → Wohnung unangemessen; Hinweisschreiben und Übernahme unangemessene Bruttokaltmiete nur bis zu 6 Monaten nach Aufforderung zur Kostensenkung. Nach Fristende ggfalls Senkung auf Höchstbetrag (niemals Höchstbetrag zuz. Bagatellgrenze).

Die Bagatellgrenze gilt nicht bei einem Umzug zur Prüfung der Angemessenheit für die neue Wohnung.

(02) Als Bagatellgrenzen ergeben sich damit folgende Pauschalbeträge:

Personen im Haushalt	Wohnungsgröße (in qm)	Bagatellgrenze (in Euro)
1	bis 50	15,00
2	51 - 65	19,50
3	66 - 75	22,50
4	76 - 90	27,00
5	91 - 105	31,50
6	105 - 120	36,00
7	120 - 135	40,50
8	135 - 150	45,00
9	150 - 165	49,50
10	165 - 180	54,00

(03) Diese Bagatellgrenzen sind eine ausschließlich interne Regelung, die auf keinen Fall nach außen kommuniziert werden darf.

06 Unangemessene Mietwohnung/Bewilligungsabschnitte/Unterkunftskosten bei zeitweiser Erhöhung der Anzahl von Personen der Bedarfsgemeinschaft

(01) Wurde festgestellt, dass die Unterkunftskosten (Miete/Hauslasten) nicht angemessen sind, erfolgt ein Hinweisschreiben, bis wann der unangemessene Wohnaufwand zu senken ist. Soll in diesen Fällen über einen Fortzahlungsantrag entschieden werden, ist

a. in Fällen des Jobcenters:

der (nächste) Bewilligungsabschnitt immer auf das Ende der Frist Hinweisschreiben Übernahme tatsächlicher Unterkunftskosten zu begrenzen, auch wenn dadurch eine Weiterbewilligung von weniger als 6 Monaten erfolgt.

b. in Fällen des Landratsamts – Soziale Leistungen

- Bei „Grundsicherungsleistungen“ ist die Bruttokaltmiete ab dem 7. Monat auf die angemessene Höhe abzusenken, d.h. im Leistungsbescheid ist die Leistungsabsenkung entsprechend zu begründen. Die Bewilligungsdauer beträgt in dieser Fallkonstellation ebenfalls 12 Monate, sofern sich nach Absenkung der Grundsicherungsleistungen auf die angemessene Bruttokaltmiete ab diesem Zeitpunkt nicht gegenüber der Grundsicherung ein höheres Wohngeld errechnet. In diesem Fall ist die Grundsicherung nur für die Zeit der Anerkennung der tatsächlichen Unterkunftskosten zu gewähren.
- Bei „HLU-Leistungen“ ist die Bruttokaltmiete ebenfalls ab dem 7. Monat auf die angemessene Höhe abzusenken. Jedoch sollten die Leistungen bis zum Zeitpunkt der Anerkennung der tatsächlichen Bruttokaltmiete befristet werden. Danach sind die Leistungen „bis auf weiteres“ in angemessener Höhe zu gewähren, sofern auch hier kein vorrangiger Anspruch auf Wohngeldleistungen besteht.

Im Falle eines vorrangigen Anspruchs auf Wohngeld, ist im Bescheid auf die Wohngeldantragsstellung hinzuweisen.

Sollten die Leistungsberechtigten bereits vor Antragsstellung beim Jobcenter im Leistungsbezug gestanden haben, so ist abzuklären, ob bereits vom Jobcenter ein Senkungsverlangen versandt wurde. Falls ja, ist eine Kopie dieses Schreibens vom Jobcenter anzufordern und zur Akte zu nehmen. Sofern im SGB II-Leistungsbezug bereits eine Absenkung der Bruttokaltmiete erfolgte, ist die Bruttokaltmiete ab SGB XII-Leistungsbeginn ebenfalls nur im angemessenen Umfang zu berücksichtigen. Zu beachten ist allerdings, dass bei einem kurzen Leistungsbezug beim Jobcenter die volle 6-Monats-Frist bis zur Anrechnung der angemessenen Bruttokaltmiete u.U. nicht vollumfänglich ausgeschöpft wurde. Maßgebend ist dann das Datum im Senkungsverlangen des Jobcenters.

(02) Beispiele:

a. Für das Jobcenter:

Erster Bewilligungsabschnitt 01.01.2005 bis 30.06.2005. Am 30.05.2005 ergeht ein Schreiben mit dem Hinweis, dass die tatsächlichen Mietkosten bis längstens 30.11.2005 übernommen werden. Fortzahlungsantrag im Juni 2005. Weiterbewilligungsbescheid 01.07.2005 bis 30.11.2005. Über den Zeitabschnitt ab 01.12.2005 ist erst frühestens im November zu entscheiden und ein Bescheid zu erstellen.

b. Für das Landratsamt – Soziale Leistungen

Bewilligungsabschnitt 01.07.2010 bis 30.06.2011. Am 30.06.2010 ergeht ein Schreiben mit dem Hinweis, dass die tatsächlichen Mietkosten bis längstens 31.12.2010 übernommen werden. Im Bewilligungsbescheid sind bis einschließlich 31.12.2010 die tatsächlichen und ab 01.01.2011 nur noch die angemessenen Mietkosten zu berücksichtigen.

(03) Befinden sich Kinder in stationärer (Heim-)Unterbringung bzw. in einer Pflegestelle so ist wie folgt vorzugehen:

a. Bei dauerhaftem Auszug eines Kindes:

Sofern auf Grund dauerhaften Auszuges eines Kindes in eine Jugendhilfeeinrichtung des Landkreises Augsburg (Pflegefamilie, sonstige Einrichtung usw.) die derzeit bewohnte Wohnung betreffend Bruttokaltmiete und Größe die gültigen sozialhilferechtlichen Angemessenheitskriterien des Jobcenters Augsburger Land bzw. des Landkreises Augsburg überschreitet, erfolgt ein entsprechendes Senkungsverlangen, mit der Aufforderung, unter Fristsetzung von sechs Monaten die mtl. Unterkunftskosten (Bruttokaltmiete, ggf. Heizkosten) auf das nunmehr angemessene Maß abzusenken. Ggf. hat dies für die Herkunftsfamilie auch einen Umzug in eine andere, kostengünstigere und somit angemessene Wohnung zur Folge.

b. Bei zeitlich befristetem Auszug eines Kindes:

In bestimmten Fallkonstellationen erfolgt die Fremdunterbringung von Kindern in Einrichtungen des Jugendamtes des Landkreises Augsburg zeitlich befristet, wobei aber die genaue Dauer der Fremdunterbringung anfangs nicht bestimmt werden kann.

In solchen Fällen ist es nicht zielführend, die Absenkung der Unterkunftskosten unter Übernahme von ggf. anfallenden Mehraufwendungen (Umzugskosten, Mietkaution) stringent durchzusetzen, um nach baldiger Rückkehr des Kindes in den Familienbund der Herkunftsfamilie erneut einem Umzug in eine dann wiederum größere Wohnung unter ggf. wiederholter Übernahme der Mehrkosten wie Mietkaution und Umzugskosten zuzustimmen.

Daher wurde vereinbart, dass, sofern eine durch das Jugendamt veranlasste zeitlich befristete Fremdunterbringung von Kindern in Jugendhilfeeinrichtungen erfolgt, das Jobcenter für weitergehende 11 Monate die bisherigen Unterkunftskosten bei der mtl. Bedarfsberechnung berücksichtigt. Erst im 12. Monat erfolgt das entsprechende Senkungsverlangen unter Fristsetzung von weitergehenden 6 Monaten, so dass max. in Summe für ein Zeitfenster von gesamt 18 Monaten die unangemessenen Unterkunftskosten Berücksichtigung finden (sofern zwischenzeitlich keine Rückkehr des Kindes in die ursprüngliche Bedarfsgemeinschaft erfolgt).

Ob zwischenzeitlich ein fester Rückkehrzeitpunkt in die ursprüngliche Bedarfsgemeinschaft der Herkunftsfamilie feststeht, ist vor Erstellung des Senkungsverlangens mit dem Jugendamt des Landkreises Augsburg abzustimmen.

Beispiel:

Ein alleinstehender Elternteil erhält Alg II bzw. Grundsicherung bei Erwerbsminderung. Das Kind befindet sich in einem Internat und erhält seinen Lebensunterhalt durch die Jugendhilfe gedeckt. Das Kind kehrt mit dem Ziel einer späteren Familienzusammenführung an Wochenenden bzw. in den Ferien in den elterlichen Haushalt zurück. Zwar hat das Kind wegen der stationären Unterbringung keinen Anspruch auf SGB II-Leistungen bzw. Hilfe zum Lebensunterhalt, allerdings ist für den Elternteil der Unterkunftsbedarf nicht im Hinblick auf einen Alleinstehenden (50 m²), sondern im Hinblick auf einen 2-Personen-Haushalt (65 m²) zu bemessen.

(04) Bei der Prüfung der Angemessenheit der Unterkunftskosten (insbesondere auch der Wohnungsgröße) sind gegebenenfalls auch Kind/er einzubeziehen, die sich nicht dauerhaft bei einem Elternteil aufhalten. Dies gilt insbesondere dann, wenn das Familiengericht im Rahmen des Sorgerechtsverfahrens dem Elternteil ein regelmäßiges Besuchsrecht eingeräumt hat oder das Jugendamt die Notwendigkeit regelmäßiger Besuche bestätigt. Verweist der Antragsteller darauf, dass er einen größeren Wohnraum aus den vorgenannten Gründen benötigt, hat er entsprechende Nachweise (Entscheidungen des Familiengerichts, Stellungnahme des Jugendamtes, etc.) vorzulegen.

Grundsätzlich sind jedoch immer die Umstände des Einzelfalls, also die individuell festgelegten Besuchs- und Sorgerechtsregelungen, zu betrachten. Kriterien für die Bestimmung einer angemessenen Wohnungsgröße können insoweit insbesondere der zeitliche Umfang der Ausübung des

Umgangsrechts, das Alter der Kinder, individuell erhöhte Raumbedarfe, gegebenenfalls auch die Entfernung zum Haushalt des Elternteils usw. sein (vgl. LSG Nordrhein-Westfalen, Beschluss vom 17.06.2008, Az.: L 20 B 225/07 AS ER). Zu berücksichtigen ist jedoch stets, dass staatliche Leistungen zur Existenzsicherung im Rahmen familienrechtlicher Beziehungen nicht dazu bestimmt sind, die fehlende Leistungsfähigkeit des Unterhaltspflichtigen in allen Bereichen zu ersetzen (vgl. BSG, Urteil vom 07.11.2006, Az.: B 7b AS 14/06 R). Die Leistungen zur Sicherung des Existenzminimums müssen die Ausübung des Umgangsrechts bei Bedürftigen ermöglichen, aber nicht optimieren. Ermöglicht wird das Umgangs- und Elternrecht, wenn bei der zeitweiligen Aufnahme eines Kindes bzw. eines weiteren Kindes keine unzumutbaren Verhältnisse entstehen (vgl. SG Berlin, Urteil vom 22.04.2010, Az.: S 128 AS 11433/08).

Die Entscheidung über die (ggf. zeitlich befristete) Anhebung der Angemessenheitskriterien trifft der Teamleiter Passive Leistung des Jobcenters oder der Sachgebietsleiter beim Landratsamt – Soziale Leistungen.

- (05) Verbüßt ein Mitglied einer BG (vornehmlich Ehegatte/Partner eheähnlicher Gemeinschaft/Lebenspartner) eine Haftstrafe bis zu max. 2 Jahren und besteht keine Trennungs- oder Scheidungsabsicht, erfolgt keine Aufforderung zur Senkung der Unterkunftskosten sofern wegen des JVA-Aufenthaltes die Wohnung dem Grunde nach unangemessen werden würde.
- (06) Wenn trotz intensiver Bemühungen nachweislich keine angemessene Wohnung innerhalb von 6 Monaten gefunden wurde, werden die unangemessenen Unterkunftskosten um weiter 6 Monate als Bedarf anerkannt.

07 Sonderregelung für die Seniorenwohnanlage Franzensbader Str. 1, Neusäß (Rößner-Vermächtnis)

Frau Maria Anna Rößner hat in ihrem Testament vom 18.08.1998 angeordnet, dass ihre Eigentumswohnung in der Franzensbader Straße 1, Neusäß vermächtnisweise an die Stadt Neusäß zu übereignen ist. Als Auflage wurde bestimmt, die Wohnung oder die daraus erzielten Mieteinkünfte an bedürftige ältere Mitbürger, deren Auswahl im Ermessen der Stadt Neusäß liegt, zum Zweck des betreuten Wohnens, kostenfrei zur Verfügung zu stellen. Die Stadt Neusäß hat sich zur Aufnahme des Vermächtnisses bereit erklärt. Zur Erfüllung der mit dem Vermächtnis verbundenen Auflage wird sie den Mietertrag aus der vertragsgegenständlichen Wohnung von bedürftigen Mietern in der Seniorenwohnanlage Franzensbader Straße verwenden.

Um Mieter mit Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung das „betreute Wohnen“ in der Seniorenwohnanlage Franzensbader Straße zu ermöglichen, ist aus o.g. Vermächtnis für die gesamte Mietdauer, die Differenz zwischen der sozialhilferechtlich angemessenen Bruttokaltmiete und der tatsächlichen Bruttokaltmiete an den Vermieter auszugleichen. Die Wohnung bleibt dadurch sozialhilferechtlich angemessen und der Mieter behält seinen Anspruch auf Übernahme der Kautions- und evtl. Umzugskosten.

08 Unwirksame Mietzinsvereinbarung

- (01) Der Grundsicherungsträger, der eine Vereinbarung über Unterkunftskosten für unwirksam hält, kann das Kostensenkungsverfahren nach § 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II/§ 35 Abs. 2 SGB XII betreiben, denn eine auf Grund einer unwirksamen Vereinbarung getätigte Zahlung ist nicht angemessen.
- (02) Die Kostensenkungsaufforderung darf sich in diesem Fall ausnahmsweise nicht darauf beschränken, dem Leistungsberechtigten lediglich den nach Auffassung des Grundsicherungsträgers angemessenen Mietzins und die Folgen mangelnder Kostensenkung vor Augen zu führen. Vielmehr muss dem Leistungsberechtigten der Rechtsstandpunkt des Grundsicherungsträgers und das von diesem befürwortete Vorgehen gegenüber dem Vermieter in einer Weise verdeutlicht werden, die ihn zur Durchsetzung seiner Rechte gegenüber dem Vermieter in die Lage versetzt. Bis zu den erforderlichen Erläuterungen durch das Informationsschreiben sind Maßnahmen der Kostensenkung für den Leistungsberechtigten regelmäßig subjektiv unmöglich, es sei denn, nach den Umständen des konkreten Einzelfalls ist aufgrund des Kenntnisstandes des Leistungsberechtigten eine derartige Information entbehrlich.

2.3 Mietwohnungen Direktüberweisung Vermieter

10 Miete/Direktüberweisung

- (01) Nach § 22 Abs. 7 SGB II/§ 35 Abs. 1 Sätze 2 und 3 SGB XII sollen die Kosten für Unterkunft und Heizung an den Vermieter gezahlt werden, wenn die zweckentsprechende Verwendung durch den

Leistungsberechtigten nicht sichergestellt ist, bzw. die leistungsberechtigte Person dies beim Jobcenter/Landratsamt – Soziale Leistungen beantragt. Eine Direktauszahlung an den Vermieter setzt konkrete Zweifel an einer zweckkonformen Verwendung der Leistungen durch den Leistungsberechtigten voraus.

- (02) Bei der Antragstellung ist daher immer zwingend ein Nachweis über die in den letzten Monaten erfolgten Mietzahlungen vorzulegen. Wird dieser Nachweis nicht erbracht oder wurden Mietzahlungen unregelmäßig geleistet, ist entsprechend § 22 Abs. 7 SGB II/§ 35 Abs. 1 Satz 3 SGB XII von der Direktüberweisung an den Vermieter Gebrauch zu machen.
- (03) Eine Direktauszahlung an den Vermieter ohne Prüfung der bisherigen oder früheren zweckbestimmten Verwendung ist vorzunehmen, wenn im Mietvertrag die Direktüberweisung durch den Vermieter und Mieter an den SGB II/SGB XII-Leistungsträger verbindlich und einvernehmlich festgelegt und unterschrieben wurde. Entsprechende Regelungen des Kunden (Mieters) und des Vermieters sind zu beachten.
- (04) Es bestehen keine Bedenken, die Direktüberweisung an den Vermieter auch in den Fällen vorzunehmen, in denen im Mietvertrag eine Direktüberweisung nicht explizit an den SGB II-Leistungsträger, aber an das Landratsamt Augsburg bzw. Sozialamt (oder umgekehrt) festgeschrieben ist.
- (05) In jedem Fall kann bei einer Kürzung unangemessener Mietkosten auf den angemessenen Betrag und bei Direktüberweisung an den Vermieter immer nur die in der Bedarfsberechnung berücksichtigten Unterkunftskosten an den Vermieter überwiesen werden. [Auf Verlangen des Leistungsberechtigten kann auch die unangemessene Gesamtmiete aus der Hilfe direkt an den Vermieter überwiesen werden. Ein Widerruf dieses Verlangens kann jederzeit für die Zukunft erfolgen.](#)
- (06) Bei einer Direktüberweisung an den Vermieter ist im Bescheid ein Zusatz anzubringen, mit dem der Kunde auf die Direktüberweisung (Zeitraum ab und Höhe der Leistung) hingewiesen wird, möglichst auch noch welcher verbleibende Betrag dann an ihn gezahlt wird, soweit dies nicht zweifelsfrei aus dem Bescheid hervorgeht.
- (07) Unterkunftskosten werden als Bedarf auch dann berücksichtigt, wenn eine Räumungsklage vorliegt. Diese sind als Unterkunftskostenbedarf solange anzuerkennen, als die Unterkunft tatsächlich bewohnt wird, auch wenn keine Miete, sondern eine Nutzungsentschädigung zu zahlen ist. Die Direktüberweisung an den Vermieter ist sicherzustellen.

2.4 Nebenkosten Miete

11 Mietnebenkosten

- (01) Welche Aufwendungen der Vermieter auf den Mieter als „Betriebskosten“ umrechnen darf, ergibt sich aus § 556 Abs. 1 BGB, § 19 Abs. 2 Satz 2 Wohnraumförderungsgesetz, § 27 Abs. 1 der Zweiten Berechnungsverordnung i. V. m. der Betriebskostenverordnung vom 25.11.2003. Bei der Prüfung der Angemessenheit der Unterkunft sind die Mietnebenkosten bereits Bestandteil der Bruttokaltmiete.
- (02) Im Rahmen der Prüfung des [Folgeantrags](#) bzw. des [Überprüfungsbogens](#) ist durch den zuständigen Sachbearbeiter grundsätzlich die letzte Nebenkostenabrechnung anzufordern. Dies gilt nicht für die Fälle, in denen die Miet- und Nebenkosten direkt an die Wohnungsbau GmbH für den Landkreis Augsburg (WBL) überwiesen werden. In diesen Fällen erfolgt die Erstattung des Nebenkostenguthabens direkt an den Landkreis Augsburg bzw. das Jobcenter.

[Um die Leistungsberechtigten rechtzeitig zu informieren, soll im Bewilligungsbescheid folgender Satz eingefügt werden: „Umgehend nach Erhalt ist uns die vollständige Nebenkostenabrechnung unaufgefordert vorzulegen. Dies ist insbesondere dann notwendig, wenn ein Nebenkostenguthaben entstanden ist, da dies zu einer Rückforderung führen kann.“](#)

[Für das Jobcenter gilt:](#)

[Guthaben oder Rückzahlungen aus Mietnebenkosten oder Heizungsabrechnungen sind nicht als Einkommen zu berücksichtigen, sondern mindern den Unterkunftskostenbedarf. Diese Guthaben oder Rückzahlungen sind daher zwingend beim Unterkunftskostenbedarf im Folgemonat nach dem Monat des Zuflusses einmalig in Abzug zu bringen \(§ 22 Abs. 3 SGB II\) und in einem Bescheidzusatz die Berücksichtigung und Berechnung zu erläutern.](#)

[Für das Landratsamt – Soziale Leistungen gilt:](#)

Guthaben oder Rückzahlungen aus Neben- oder Heizkostenabrechnungen werden wegen ihres geldwerten Vorteils als einmaliges Einkommen berücksichtigt. In jedem Fall ist die Änderung durch einen Bescheidzusatz zu erläutern.

- (03) Bei Bewohnern von Übergangwohnheimen werden die Unterkunftskosten (Nutzungsgebühren) in voller Höhe nach Vorlage des Gebührenbescheides der Regierung von Schwaben übernommen.
- (04) Jahresnebenkostenabrechnungen des Vermieters sind nach § 22 Abs. 1 SGB II/§ 35 Abs. 1 Satz 1 i.V.m. Abs. 2 Satz 1 SGB XII in tatsächlichem Umfang zu übernehmen, sofern diese als Bestandteil der Bruttokaltmiete angemessen sind. Eine Übernahme dieser Kosten ist nur dann möglich, wenn ein Anspruch auf SGB II/SGB XII-Leistungen zum Zeitpunkt der Fälligkeit der Nebenkostenabrechnung (Zahlungstermin, aus Nebenkostenabrechnung ersichtlich) bestand. Zuständig für die Übernahme einer Nebenkostennachforderung ist derjenige örtlich zuständige Träger der Grundsicherung für Arbeitsuchende bzw. der Leistungen nach dem SGB XII, bei dem im Zeitpunkt des Fälligwerdens der Bedarf entsteht. Bestand zum Zeitpunkt der Fälligkeit der Nebenkostenabrechnung kein SGB II-/SGB XII-Anspruch, handelt es sich um Schulden, die nicht übernommen werden können.

Auf eine Frist zur Vorlage der Nebenkostenabrechnung ist nicht (mehr) abzustellen, da bereits der (Erst-/Fortzahlungs-)Antrag auf Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts nach dem Recht der Grundsicherung für Arbeitsuchende bzw. den Vorschriften des SGB XII beim zuständigen Grundsicherungsträger auch die (vollständige) Gewährung von Leistungen für Unterkunft und Heizung umfasst, also hierin bereits dem Grunde nach ein Antrag auf die erst später bekannt werdenden, tatsächlichen Neben- und Heizkosten zu sehen ist (vgl. SG Augsburg, Urteil vom 22.11.2007, Az.: S 16 AS 839/07).

Allein das allgemeine Rechtsinstitut der Verwirkung (vgl. BVerwG, Beschluss vom 12.01.2004, Az.: 3 B 101.03, NVwZ-RR 2004, 314 m. w. N.) würde eine Ablehnung der Übernahme der Nebenkostennachforderung rechtfertigen. Man muss jedoch bis zu zwei Jahre nach Ablauf des Mietjahres, dessen Kosten abgerechnet werden, immer mit Nebenkostennachforderungen der Vermieter gegenüber den Mietern rechnen (vgl. § 556 Abs. 3 BGB), die dann erst, ggf. nach Rücksprache der Mieter bei den Vermietern, beim Leistungsträger angemeldet werden (vgl. SG Augsburg, a. a. O.). Über die Ablehnung in einem solchen Fall entscheidet der Teamleiter passive Leistungen beim Jobcenter bzw. der FBL beim Landratsamt – Soziale Leistungen!

Bei einer Übernahme braucht nicht der Bescheid über die laufenden Leistungen abgeändert werden, sondern es ist vielmehr ein eigener Bescheid zu erteilen.

- (05) Bei der Berechnung der übernahmefähigen Betriebskosten aus der vorliegenden Jahresendabrechnung ist zwingend zu prüfen, ob Nutzerwechselgebühren geltend gemacht werden. Soweit ein derartiger Posten vorhanden ist, ist – soweit aus dem vorliegenden Mietvertrag nichts ersichtlich ist – mit dem Leistungsberechtigten abzuklären, inwieweit in diesem Zusammenhang eine anderweitige vertragliche Regelung mit dem Vermieter getroffen wurde. Liegt eine entsprechende Vereinbarung vor, so ist die Nutzerwechselgebühr als Bedarf anzuerkennen. Andernfalls erfolgt keine Berücksichtigung der Gebühren bei der Berechnung der übernahmefähigen Betriebskosten.
- (06) Erfolgt die Beheizung der Unterkunft mittels Nachtspeicherstrom und/oder die Warmwasserbereitung durch einen elektrisch betriebenen Boiler/Durchlauferhitzer, ist ein Mehrbedarf gemäß § 21 Abs. 7 SGBII/§ 30 Abs. 7 SGB XII zu gewähren.

12 Bestimmung Heizkosten/angemessene Heizkosten

- (01) Leistungen für die Heizung werden gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II/§ 35 Abs. 4 SGB XII in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen übernommen, soweit diese angemessen sind. Die Prüfung der Angemessenheit der Heizkosten ist an den Wohnverhältnissen der Leistungsberechtigten im jeweiligen Einzelfall auszurichten. Es ist wie bei den Aufwendungen der KdU ein konkret individueller Maßstab anzulegen. Die am Einzelfall orientierte Angemessenheitsprüfung der Heizkosten hat grundsätzlich getrennt von der Prüfung der Unterkunftskosten zu erfolgen. Im Falle zusammengefasster Betriebs- und Heizkosten sind diese entsprechend aufzuschlüsseln. Soweit sich diese Werte, ggf. durch Befragung des Vermieters nicht mehr feststellen lassen, kann auf die Heiz- und Betriebskostenabrechnung aus Vorjahren zurückgegriffen werden.

Anhaltspunkte dafür, dass die Heizkosten unangemessen hoch sind, können daraus gewonnen werden, dass die Werte des bundesweiten Heizspiegels signifikant überschritten werden. Für die Bestimmung des Richtwertes auf Grund des bundesweiten Heizspiegels sind zunächst der Energieträger (Öl,

Holz/Kohle, Fernwärme) zu ermitteln. Danach ist ein Produkt zu bilden aus der für die jeweilige Bedarfsgemeinschaft angemessenen Wohnfläche und den Werten ab denen die Heizkosten pro qm nach dem bundesweiten Heizspiegel für den jeweiligen Energieträger in €/qm/Jahr als zu hoch angesehen werden müssen.

Bundesweiter Heizspiegel					
Obergrenze pro qm/Jahr	2011	2012	2013	2014	2015
Heizöl	16,70 €	17,60 €	21,90 €	22,90 €	19,70 €
Erdgas	14,90 €	14,70 €	18,00 €	20,30 €	18,90 €
Fernwärme	18,70 €	16,60 €	20,30 €	23,50 €	22,30 €

Beispiel:

Alleinstehender bewohnt eine 70 qm große Wohnung für die monatlich mietvertraglich geschuldet Heizkosten (ohne Warmwasseranteil) in Höhe von 40 € zu entrichten sind. Die Heizung wird mit Öl betrieben. Berechnung:

$12 \text{ (Monate)} \times 40 \text{ €} \text{ geteilt durch (angemessene Wohnfläche) } 50 \text{ qm} = 9,60 \text{ €/qm und Jahr Heizaufwand.}$

Nach dem bundesweiten Heizspiegel wären max. 19,70 € als oberste Grenze vorgegeben, so dass vorliegend die Heizkosten mit monatlich 40.- Euro als Bedarf anzuerkennen sind.

- (02) Für Energieträger, die im Bundesweiten Heizspiegel nicht gesondert aufgeführt sind (z. B. Nachtspeicherheizung), wird der jeweils kostenaufwändigste Energieträger des Bundesweiten Heizspiegels vergleichend zugrunde gelegt (vgl. BSG, Urteil vom 12.06.2013, Az.: B 14 AS 60/12 R, dortige RdNr. 25).
- (03) Sollten die Aufwendungen für die Heizung den angemessenen Umfang übersteigen, sind sie als Bedarf der Bedarfsgemeinschaft solange zu berücksichtigen, wie es nicht möglich oder zumutbar ist, die Heizkosten auf einen angemessenen Betrag zu senken. Dies sind in der Regel längstens 6 Monate, darüber hinaus maximal bis zum nächsten regulären Abrechnungszeitpunkt. Der Leistungsberechtigte soll durch ein Senkungsverlangen auf sein unwirtschaftliches Verhalten hingewiesen werden. Eine Aufforderung zum Umzug erfolgt in diesem Zusammenhang nicht.

Bei der Bemessung der Unterkunftskosten kann die Fallkonstellation eintreten, dass die Bruttokaltmiete angemessen ist, die Heizkosten sich gemäß den obigen Ausführungen jedoch als unangemessen erweisen. Hier hat zunächst eine Gegenüberstellung der (unangemessenen) Heizkosten mit der anfallenden Bruttokaltmiete zu erfolgen. Gleicht eine kostengünstige Bruttokaltmiete die unangemessenen Heizkosten aus, erfolgt kein Senkungsverlangen der unangemessenen Heizkosten.

Beispiel:

Alleinstehender bewohnt in Adelsried eine 55 qm große Wohnung für die eine Bruttokaltmiete in Höhe von monatlich 300,00 € mietvertraglich vereinbart ist. Für die Heizkosten wird ein Abschlag von monatlich 95,00 € (ohne Warmwasseranteil) verlangt. Die Heizung wird mit Heizöl betrieben. Berechnung:

$12 \text{ (Monate)} \times 95,00 \text{ €} \text{ geteilt durch (angemessene Wohnfläche) } 50 \text{ qm} = 22,80 \text{ €/qm und Jahr Heizungsaufwand. Nach dem bundesweiten Heizspiegel ist der Heizungsverbrauch unangemessen (> 19,70 €).}$

Für die Heizung errechnet sich tatsächlich voraussichtlich ein Jahresverbrauch bei angemessener Unterkunft von $(50 \text{ qm} \times 22,80 \text{ €/qm}) = 1.140,00 \text{ €}$. Hiervon ist der maximal angemessene Jahresverbrauch $(50 \text{ qm} \times 19,70 \text{ €/qm} = 985,00 \text{ €})$ abzuziehen. Die voraussichtlichen Mehrausgaben für die unangemessenen Heizungskosten in Höhe von 155,00 € jährlich werden jedoch durch die jährlichen Minderausgaben bei der Bruttokaltmiete $(55,00 \text{ €} \times 12 = 660,00 \text{ €})$ ausgeglichen.

Können unangemessene Heizkosten nicht durch eine kostengünstige Miete ausgeglichen werden, sind die tatsächlichen Heizkosten für die Dauer von 6 Monaten zu übernehmen und ein Senkungsverlangen in Bezug auf die Heizkosten hat zu erfolgen. Eine Absenkung erfolgt ausgehend von dem maximal angemessenen Wert mit der für die jeweilige Bedarfsgemeinschaft angemessenen Wohnfläche unter Umkehrung des Rechenweges.

Beispiel:

Alleinstehender bewohnt in Adelsried eine 55 qm große Wohnung (Bruttokaltmiete 300,00 €), für die monatlich mietvertraglich geschuldet Heizkosten (ohne Warmwasseranteil) in Höhe von 95,00 € zu entrichten sind. Die Heizung wird mit Öl betrieben. Berechnung:

$12 \text{ (Monate)} \times 95 \text{ €} \text{ geteilt durch (angemessene Wohnfläche) } 50 \text{ qm} = 22,80 \text{ €/qm und Jahr Heizaufwand.}$

Nach bundesweitem Heizspiegel wären max. 19,70 € als oberste Grenze vorgegeben, so dass die Heizkosten in Höhe von 95 € monatlich für die Dauer von 6 Monaten zu übernehmen sind und ein Senkungsverlangen in Bezug auf die Heizkosten zu erfolgen hat.

Danach ist eine Absenkung ausgehend von dem für den jeweiligen Heizungstyp maximal angemessenen Wert wie folgt vorzunehmen:

Beispiel:

19,70 €/qm (Maximalwert) * 50 qm geteilt 12 (Monate) = 82,08 € monatlich anzuerkennende Heizkosten.

13 Kosten für Garage/Stellplatz

- (01) Grundsätzlich stellen die Kosten für eine Garage/einen Stellplatz keinen unterkunftsrechtlichen Bedarf dar. Eine Ausnahme gilt dann, wenn die Wohnung ohne Garage/Stellplatz nicht anmietbar ist und der Mietpreis sich bei fehlender „Abtrennbarkeit“ der Garage noch innerhalb des Rahmens der Angemessenheit hält. Die Frage, ob die Wohnung nicht ohne Garage/Stellplatz anmietbar (gewesen) ist, ist anhand einer Erklärung des Vermieters nachzuweisen. Der Leistungsberechtigte ist aufzufordern, die Garage/den Stellplatz unterzuvermieten.

14 Kosten für Entmüllung einer Wohnung; Sperrmüllabfuhr

- (01) Bei den Kosten einer notwendigen (im Auftrag des Vermieters) durchgeführten Entmüllung einer Wohnung (z. B. bei völliger Verwahrlosung oder mutwilliger Beschädigungen des Mieters) handelt es sich um keine Unterkunfts-kosten nach § 22 Abs. 1 SGB II/§ 35 Abs. 1 SGB XII.
- (02) Nur im Ausnahmefall kann ein Bedarf nach § 22 Abs. 8 SGB II/§ 36 Abs. 1 SGB XII gesehen werden und nur dann, wenn ein Verbleib in der bisherigen angemessenen Unterkunft gerechtfertigt ist.
- (03) Kosten für eine Sperrmüllentsorgung kommen im Regelfall nicht in Betracht. Kleinstmengen können kostenfrei bei den Wertstoffsammelstellen abgegeben werden. Für eine größere Sperrmüllentsorgung bietet der Landkreis Augsburg über die Gemeinden die Möglichkeit an, einmal jährlich kostenfrei die Sperrmüll- und Elektrogroßgeräteabholung in Anspruch zu nehmen. Eine entsprechende Berechtigungskarte ist über den Vermieter/Eigentümer über die Gemeindeverwaltung zu beziehen.

Nur im Einzelfall, wenn etwa das kostenfreie Angebot der Sperrmüllentsorgung bereits ausgeschöpft worden ist und nun ein Umzug mit Sperrmüllentsorgung durchgeführt werden muss, können die anfallenden Kosten einen unterkunfts-kostenrechtlichen Bedarf darstellen.

2.5 Heizkosten für selbst zu beschaffende Heizstoffe

2.5.1 Für das Jobcenter gilt:

- (01) Auch bei Heizkosten für selbst zu beschaffende Heizstoffe ist immer vom Bundesheizspiegel auszugehen (vgl. hierzu Randnummer 12 -. Bestimmung Heizkosten/angemessene Heizkosten).
- (02) Unter § 22 Abs. 1 SGB II fallen nicht nur laufende, sondern auch einmalige Kosten, die beispielsweise für die Beschaffung von Heizmaterial anfallen. Die bisherige Praxis, wonach Leistungsberechtigte, die sich ihr Heizmaterial selbst beschaffen müssen, einen Anspruch auf Ansatz von Heizkosten in dem Umfang haben, wie er sich bei Umrechnung eines Jahresbedarfs durch Zwölfteilung auf einen Monat ergibt, wird aufgegeben, da dies dem Bedarfsdeckungsprinzip widerspricht (vgl. BSG, Beschluss vom 16.05.2007, Az.: B 7b AS 40/06 R).

20 Heizkosten für selbst zu beschaffende Heizstoffe bei Leistungsberechtigten mit Anspruch auf laufende Leistungen

- (01) Im Bewilligungsbescheid ist darauf hinzuweisen, dass für selbst zu beschaffende Heizmaterialien ein eigenständiger Anspruch bei tatsächlich notwendigem Nachkauf und weiter gegebener Hilfebedürftigkeit besteht und ein Antrag auf eine Heizkostenhilfe vor einer entsprechenden Beschaffung zu stellen ist.
- (02) In einem Begleitschreiben zum Bescheid ist darzulegen, dass durch die auf gesonderten Antrag zu erbringende Einmalzahlung grundsätzlich der Jahresheizbedarf gedeckt wird und die Höhe der einmaligen Leistung abhängig von der Haushaltsgröße und der Heizart ist.
- (03) Grundlage für die Beurteilung, in welchem Umfang bzw. Verhältnis eine Mischheizung vorliegt, sind die Wohnflächen (m²) der regelmäßig zu beheizenden Zimmer. Ist die mit festen oder flüssigen Brennstoffen zu beheizende Wohnfläche im Verhältnis zur restlichen Wohnfläche gering (20 % oder weniger der insgesamt zu beheizenden Fläche), so liegt eine erhebliche überwiegende Verwendung

des jeweils anderen Heizmittels vor. In solchen Fällen werden die für diesen Heizstoff festgesetzten Pauschalbeträge als Bedarf anerkannt. In den anderen Fällen, in denen eine überwiegende Verwendung eines Heizstoffes nicht nachgewiesen ist, wird grundsätzlich von einem Mischbedarf ausgegangen.

- (04) Grundsätzlich findet nach Vorlage einer Rechnung über die Beschaffung von Heizmaterial eine Erstattung an den Leistungsberechtigten statt. Wurde eine früher gewährte Heizungshilfe zweckwidrig verwandt, erfolgt nach Rechnungseingang eine Erstattung an den Lieferanten. Sofern der Heizmittellieferant lediglich bereit ist, nur bei unmittelbarer Bezahlung zu liefern, kann eine Kostenübernahmeerklärung in Höhe der entsprechenden Heizungshilfe abgegeben werden. Es ist darauf Bedacht zu nehmen, dass beim Zusammenleben bedürftiger und nicht bedürftiger Haushaltsmitglieder ein lediglich kopfanteiliger Anspruch besteht.
- (05) Hat ein Leistungsberechtigter, der laufend bedürftig ist, bereits Heizmaterial gekauft und vor Eintritt der Bedürftigkeit bezahlt, kann er diese Kosten nicht erstattet erhalten, da es sich nicht (mehr) um tatsächliche Aufwendungen handelt und ein Anspruch auf Ersatz früher getätigter Aufwendungen nicht besteht. Wurde vor Eintritt der laufenden Bedürftigkeit Heizmaterial geliefert, das während der Leistungsbezuges noch nicht (vollständig) bezahlt worden ist, so kommt eine Schuldenübernahme nach § 22 Abs. 8 SGB II in Betracht.
- (06) Ist ein Antrag auf Heizungshilfe gestellt und von vornherein absehbar, dass die laufende Bedürftigkeit nur vorübergehender Natur ist, kann der den Jahresbedarf abdeckende ermittelte Bedarf auf den Zeitraum des der Bedürftigkeit zugrunde liegenden Bewilligungszeitraumes entsprechend gemindert werden; die Entscheidung trifft nach entsprechend aktenkundigem Vorschlag des SB der TL. Endet die Hilfebedürftigkeit nach Gewährung einer Heizungshilfe und war der Leistungsbezug von vornherein nicht nur vorübergehend, bleibt die Heizungshilfe belassen.
- (07) Kann der künftige Jahresheizkostenbedarf nicht durch Werte aus der Vergangenheit (z.B. Heizölrechnungen des Vorjahres etc.) belegt werden, kann auf die Werte der Heizungshilferichtlinien nach dem SGB XII zurückgegriffen werden.

In diesen Fällen ist die Leistung, da es sich hierbei nur um Durchschnittswerte handelt, vorläufig im Sinne § 40 SGB II i. V. m. § 328 Abs. 1 Nr. 3 SGB III zu gewähren.

Muster Begründung:

Der Leistungsanspruch kann derzeit nicht endgültig festgesetzt werden, da die genaue Höhe Ihres Jahresverbrauchs an Brennstoffen noch nicht feststeht.

wird daher vorerst ein Abschlag, als Heizkostenbeihilfe in der bescheidmäßig genannten Höhe als vorläufige Leistung gem. § 40 Abs. 1 Nr. 1 a SGB II i. V. m. § 328 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 SGB III erbracht.

Sollte mit der abschließenden Entscheidung ein Leistungsanspruch nicht oder nur in geringerer Höhe zuerkannt werden, sind die Überzahlungen zu erstatten (§ 40 Abs. 1 Nr. a SGB II i. V. m. § 328 Abs. 3 Satz 2 Halbsatz 1 SGB III).“

Sollte vor Ablauf eines Jahres seit der Beschaffung der Brennstoffe ein Nachkauf notwendig werden, ist dieser vorher beim Jobcenter Augsburg Land zu beantragen.

21 Heizkosten für selbst zu beschaffende Heizstoffe bei Leistungsberechtigten ohne Anspruch auf laufende Leistungen

- (01) Wird von Bürgern, die keine laufenden Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts beziehen, ein Antrag auf eine Heizungshilfe gestellt, so erfolgt unter Zugrundelegung des maßgeblichen Jahresheizbedarfs eine Bedürftigkeitsprüfung (BayStMAS vom 22.05.2012, AZ I 3/6074.04).

Beispiel: Ein Alleinstehender beantragt eine Hilfe zur Beschaffung flüssiger Brennstoffe (Heizöl). Er verfügt über ein Einkommen von 500,00 €; der laufende Bedarf an Regelleistung und KdU beträgt 480,00 €. Bezogen auf die Heizperiode 2011/2012 ist ein Jahresheizbedarf von 875,00 € gegeben. Da der Antragsteller einen Einkommensüberschuss von 20,00 € hat, kann dieser nach § 23 Abs. 3 Satz 3 SGB II für den Monat der Entscheidung und bis zu 6 weiteren Monaten vervielfacht verlangt werden. Die Wahl des Multiplikators ist eine Ermessensentscheidung, die abhängig vom Bedarf, der Frage nach der Konstanz des Einkommens und der Dauer von Anspargvorgängen ist. Wird – beispielsweise – der maximal mögliche Multiplikator von 7 zugrunde gelegt, stehen dem Antragsteller Eigenmittel von 140,00 € zur Verfügung, so dass eine Heizungshilfe in Höhe von 735,00 € Jahresheizbedarf./ Eigenanteil 140,00 €) gewährt werden kann.

- (02) Es ist darauf Bedacht zu nehmen, dass beim Zusammenleben bedürftiger und nicht bedürftiger Haushaltsmitglieder lediglich ein kopfanteiliger Anspruch besteht.

22 Heizkosten für selbst zu beschaffende Heizstoffe/Erhöhung Bedarf

- (01) Wird ein Antrag auf eine Erhöhung selbst zu beschaffender Heizungshilfen oder ein Antrag auf eine zusätzliche Hilfe gestellt, ist **zunächst** eine genaue Begründung zu verlangen.

Da die Höchstbeträge des Heizspiegels bereits den Umstand schlechten energetischen Standards von für Leistungsempfängern (nur) beanspruchbaren Wohnungen des unteren Marktsegments Rechnung tragen, kommt gemäß BSG (Urteil vom 12.06.2013, Az.: B 14 AS 60/12 R, RdNr. 27) eine Gewährung von Aufwendungen, die über dem Heizkostenspiegel liegen, nicht in Betracht. Das bedeutet, dass – auch wenn bauliche Mängel vorliegen – eine Übernahme von höheren Heizkosten als durch den bundesweiten Heizspiegel vorgegeben nicht in Frage kommt. Die Einschaltung der Bauabteilung ist damit nicht mehr notwendig. In diesen Fällen sind die Heizkosten unwirtschaftlich und daher ist die Unterkunft insgesamt nicht mehr angemessen.

Nur soweit gesundheitliche Gründe geltend gemacht werden und diese Gründe plausibel in einem vorzulegenden ärztlichen Gutachten ausführlich bestätigt werden, können in diesen Fällen ausnahmsweise höhere (evtl. zeitlich begrenzt) Heizkosten berücksichtigt werden. In Einzelfällen kann das Staatliche Gesundheitsamt beim Landratsamt Augsburg eingeschaltet werden, wobei dem Gesundheitsamt eine konkrete, beantwortbare Frage zu stellen ist und in jedem Fall ein ärztliches Attest bzw. Schweigepflichtentbindung beizufügen ist. Die Anfrage an das Gesundheitsamt kann nur über die jeweiligen Teamleiter erfolgen.

- (02) Der Bedarf für eine Erhöhung der Heizungshilfe wegen gesundheitlicher Gründe ist individuell zu ermitteln. D. h., dass beispielsweise durch Rückfrage bei mindestens zwei Heizmittellieferanten die benötigte Menge an zusätzlich erforderlichem Heizmaterial mit dem Marktpreis multipliziert wird. Das Ergebnis ist aktenkundig zu machen.

2.5.2 Für das Landratsamt – Soziale Leistungen gilt

23 Pauschale bei selbst zu beschaffenden Heizstoffen

- (01) Entgegen 35.05 Satz 2 Sozialhilferichtlinien haben Leistungsberechtigte, die sich ihr Heizmaterial selbst beschaffen müssen, einen Anspruch auf Ansatz von Heizkosten in dem Umfang, wie er sich bei Umrechnung eines Jahresbedarfs (Wertetabelle zu Abs. 5) durch Zwölftelung auf einen Monat ergibt.
- (02) Wechselt ein Leistungsberechtigter aus dem Leistungsbezug des Arbeitslosengeldes II in den Leistungsbezug des SGB XII und hat dieser eine Heizungsbeihilfe für selbst zu beschaffendes Heizmaterial vom Jobcenter für die aktuelle Heizperiode erhalten, so wird der monatliche Abschlag für das selbst zu beschaffende Heizmaterial nach dem SGB XII ab dem Monat Mai als Bedarf angerechnet.
- (03) Grundlage für die Beurteilung, in welchem Umfang bzw. Verhältnis eine Mischheizung vorliegt, sind die Wohnflächen (m²) der regelmäßig zu beheizenden Zimmer. Ist die mit festen oder flüssigen Brennstoffen zu beheizende Wohnfläche im Verhältnis zur restlichen Wohnfläche gering (20 % oder weniger der insgesamt zu beheizenden Fläche), so liegt eine erhebliche überwiegende Verwendung des jeweils anderen Heizmittels vor. In solchen Fällen werden die für diesen Heizstoff festgesetzten Pauschalbeträge als Bedarf anerkannt. In den anderen Fällen, in denen eine überwiegende Verwendung eines Heizstoffes nicht nachgewiesen ist, wird grundsätzlich von einem Mischbedarf ausgegangen.
- (04) Wird ein Antrag auf eine Erhöhung selbst zu beschaffender Heizungshilfen oder ein Antrag auf eine zusätzliche Hilfe gestellt, ist zunächst eine genaue Begründung zu verlangen.

Da die Höchstbeträge des Heizspiegels bereits den Umstand schlechten energetischen Standards von für Leistungsempfängern (nur) beanspruchbaren Wohnungen des unteren Marktsegments Rechnung tragen, kommt gemäß BSG (Urteil vom 12.06.2013, Az.: B 14 AS 60/12 R, RdNr. 27) eine Gewährung von Aufwendungen, die über dem Heizkostenspiegel liegen, nicht in Betracht. Das bedeutet, dass – auch wenn bauliche Mängel vorliegen – eine Übernahme von höheren Heizkosten als durch den bundesweiten Heizspiegel vorgegeben nicht in Frage kommt. Die Einschaltung der Bauabteilung ist damit nicht mehr notwendig. In diesen Fällen sind die Heizkosten unwirtschaftlich und daher ist die Unterkunft insgesamt nicht mehr angemessen.

Nur soweit gesundheitliche Gründe geltend gemacht werden und diese Gründe plausibel in einem vorzulegenden ärztlichen Gutachten ausführlich bestätigt werden, können in diesen Fällen ausnahmsweise höhere (evtl. zeitlich begrenzt) Heizkosten berücksichtigt werden. In Einzelfällen kann das Staatliche Gesundheitsamt beim Landratsamt Augsburg eingeschaltet werden, wobei dem

Gesundheitsamt eine konkrete, beantwortbare Frage zu stellen ist und in jedem Fall ein ärztliches Attest bzw. Schweigepflichtentbindung beizufügen ist. Die Anfrage an das Gesundheitsamt kann nur über die jeweiligen Teamleiter erfolgen.

(05) Wertetabelle zu den selbst zu beschaffenden Heizstoffen:

	Heizungshilfen 2014/2015			Heizungshilfen 2015/2016			Heizungshilfen 2016/2017		
	in € (ab 01.10.2014)			in € (ab 01.10.2015)			in € (ab 01.10.2016)		
Heizstoffe	Feste	Flüssige	Misch	Feste	Flüssige	Misch	Feste	Flüssige	Misch
1– 2-Personenhaushalt (mtl. Pauschale)	574,00 (47,83)	847,00 (70,58)	714,00 (59,50)	581,00 (48,42)	653,00 (54,42)	623,00 (51,92)	567,00 (47,25)	574,00 (47,83)	574,00 (47,83)
3 – 4-Personenhaushalt (mtl. Pauschale)	721,00 (60,08)	1.057,00 (88,08)	889,00 (74,08)	728,00 (60,67)	819,00 (68,25)	777,00 (64,75)	707,00 (58,92)	714,00 (59,50)	714,00 (59,50)
5- und Mehrpersonenhaushalt (mtl. Pauschale)	861,00 (71,75)	1.267,00 (105,58)	1.064,00 (88,67)	828,00 (69,00)	980,00 (81,67)	910,00 (75,83)	847,00 (70,58)	854,00 (71,17)	854,00 (71,17)
Untermieter (mtl. Pauschale)	406,00 (33,83)	595,00 (49,58)	504,00 (42,00)	406,00 (33,83)	462,00 (38,50)	434,00 (36,17)	399,00 (33,25)	399,00 (33,25)	399,00 (33,25)
Alleinhilfebedürftige(r) Haushaltsangehörige(r) (mtl. Pauschale)	147,00 (12,25)	217,00 (18,08)	182,00 (15,17)	147,00 (12,25)	168,00 (14,00)	161,00 (13,42)	147,00 (12,25)	147,00 (12,25)	147,00 (12,25)

2.6 Mieterrechte bei Wohnungsmodernisierungen

24 Modernisierung durch den Vermieter

- (01) Legt ein Leistungsberechtigter die Ankündigung einer Modernisierungsmaßnahme oder ein Mieterhöhungsschreiben wegen Modernisierung vor, prüft der SB, ob der Vermieter die unten aufgeführten Formalitäten für eine zulässige Mieterhöhung wegen Modernisierung eingehalten hat. Liegen die Voraussetzungen für eine Mieterhöhung wegen Modernisierung nicht vor, ist der Leistungsberechtigte darauf hinzuweisen, dass die Mieterhöhung als Bedarf nicht berücksichtigt werden kann, wenn der Leistungsberechtigte der Mieterhöhung zustimmt und keine Einwände gegenüber dem Vermieter vorbringt. Dem Leistungsberechtigten ist dringend zu empfehlen, sich an seinen Vermieter zu wenden, die Einwände geltend zu machen und der Mieterhöhung zu widersprechen. In schwierigeren Fällen kann der Leistungsberechtigte auch auf eine Beratung durch den örtlichen Mieterverein hingewiesen werden. Soweit Kosten entstehen, die das Landratsamt dann zu tragen hat, soll der SB die Zustimmung der Teamleitung einholen.
- (02) Modernisierung ist jede bauliche Veränderung zur Verbesserung (nicht Reparatur!) der Wohnung (oder des Hauses) oder zur Einsparung von Energie oder Wasser.
Beispiel: Einbau von Heizung oder Bad, Wärmedämmung der Fassade
- (03) Muss der Mieter die Modernisierung dulden? Grundsätzlich kann ein Vermieter eine Wohnung auch gegen den Willen des Mieters modernisieren. Eine Ausnahme liegt jedoch dann vor, wenn die Veränderung der Wohnung eine unzumutbare Härte für den Mieter darstellt.

Beispiel für Härtefälle:

Der Nutzwert der Wohnung wird eingeschränkt (statt der 2-Zimmer-Wohnung ohne Bad ist eine 1-Zimmer-Wohnung mit Bad geplant); Umbauarbeiten sind zu lang oder mit unerträglichem Lärm und Schmutz verbunden (besonders gravierend bei Kranken und Alten); eigene Einbauten des Mieters müssten zum Sperrmüll.

Der Vermieter sollte den Mieter auf die Möglichkeit hinweisen, dass der Mieter gegen die Modernisierungsmaßnahmen Härtegründe geltend machen kann. Diese Einwände muss der Mieter schriftlich gegenüber dem Vermieter, spätestens bis zum Ablauf des Monats anzeigen, der auf den Zugang des Ankündigungsschreibens folgt.

Beispiel: Modernisierungsankündigung am 27. Juli, Mitteilung an den Vermieter bis zum 31. August.

Wenn der Mieter eine Modernisierung nicht wünscht, sich aber auf keinen Härtegrund berufen kann, bleibt ihm die Möglichkeit zu kündigen. Der Vermieter muss dem Mieter mindestens drei Monate vor Beginn der Modernisierungsmaßnahmen schriftlich mitteilen, was geplant ist, wann voraussichtlicher Beginn ist, wie lange die Modernisierung dauert und um welchen Betrag die Miete voraussichtlich steigt. Nicht nötig sind diese Vorankündigungen allerdings bei Bagatellsachen. Wenn der Vermieter die notwendigen Informationen dem Mieter nicht rechtzeitig zu kommen lässt, darf niemand die Wohnung betreten.

(04) Kann der Vermieter eine Mieterhöhung geltend machen?

Eine Mieterhöhung kann verlangt werden, wenn die Baumaßnahme zu einer „nachhaltigen“ Wohnungsverbesserung oder Energie- bzw. Wassereinsparung führt. Minimale Verbesserungen zählen nicht, die Maßnahme muss sich spürbar und auf Dauer auswirken. Bei energetischen Modernisierungen ist eine Mieterhöhung aber nur dann gerechtfertigt, wenn die tatsächliche Endenergie eingespart wird.

Soweit die Miete erhöht wird, beträgt die Erhöhung jährlich 11 % der auf die Wohnung entfallenden Modernisierungskosten. Dabei sind aber Kosten für Erhaltungsmaßnahmen (also Reparaturen) abzuziehen, die der Vermieter durch die Modernisierung spart.

Beispiel:

Die alten Fenster hätten repariert werden müssen. Diese Kosten spart der Vermieter durch den Einbau der neuen Fenster. Die Mieterhöhung sieht dann so aus:

Kosten der neuen Fenster	2.500,00 €
Ersparte Reparaturkosten	/. 500,00 €
	2.000,00 €

11 % hiervon = 220,00 €/Jahr : 12 Monate = 18,33 € Mieterhöhung pro Monat

Dabei ist zu beachten, dass bei Mietverträgen mit einer Staffelmietvereinbarung eine Mieterhöhung wegen Modernisierung ausgeschlossen ist. Das gilt auch bei Indexmiet-Vereinbarungen. Hier sind jedoch Erhöhungen dann zulässig, wenn der Vermieter die Maßnahme aufgrund von Umständen, die er nicht zu vertreten hat, durchführen musste, z.B. aufgrund gesetzlicher Vorschriften.

Die Mieterhöhung gilt erst dann, wenn die Modernisierung abgeschlossen ist. Die Erhöhung muss in Textform verlangt werden und nachvollziehbar berechnet sein. Die Erhöhung gilt ab Beginn des dritten Monats nach Zugang des Erhöhungsschreibens.

Beispiel: Zugang am 7. März, Erhöhung ab 1. Juni

3. Hauseigentümer

3.1 Angemessenheit Hauslasten Hauseigentum

30 Hauslasten für selbstgenutztes Eigenheim

- (01) Sofern der Leistungsberechtigte ein Eigenheim oder eine Eigentumswohnung bewohnt, gehören zu den Kosten der Unterkunft auch die damit verbundenen Belastungen in analoger Anwendung des § 7 Abs. 2 Nr. 1 – 5 der Verordnung zur Durchführung des § 82 SGB XII (z. B. Schuldzinsen für Hypotheken, Grundsteuer und sonstige öffentliche Abgaben, Wohngebäudeversicherung, Erbbauzins) die Nebenkosten wie bei Mietwohnungen (z.B. Müllgebühr, Schornsteinfegergebühr, Straßenreinigung). Auch laufende Leistungen für die Heizungsanlage werden übernommen. Erschließungs- Herstellungs- und Ausbaubeiträge nach dem KAG gehören ebenso zu den Kosten der Unterkunft, soweit sie nicht eine erhebliche Wertsteigerung des Hausgrundstückes/ETW bewirken (vgl. BSG, Urteil vom 15.04.2008, Az.: B 14/7b AS 34/09 R). Bei einer Übernahme der der o. g. Beiträge ist folgendes zu beachten: Die öffentlichen Abgaben dürfen keine erhebliche Wertsteigerung des Grundstückes mit

sich bringen. Davon kann beispielsweise dann ausgegangen werden, wenn ein bislang nicht an die Kanalisation angeschlossenes Altbauhausgrundstück erschlossen wird.

In allen Fällen ist zu prüfen, ob mit einer baldigen Wiedereingliederung des/der Ehb in den Arbeitsmarkt zu rechnen und damit ein Ausscheiden aus dem SGB II Bezug möglich ist.

Kann dies bejaht werden, ist der Kunde im Rahmen der Hilfe zur Selbsthilfe aufzufordern, eine Ratenzahlung (Stundung gem. Art. 13 KAG, § 222 AO) mit der Wohnsitzgemeinde zu vereinbaren, wobei darauf zu achten ist, dass die Raten eine monatliche Höhe von 100.- Euro zzgl. der monatlichen Stundungszinsen nicht übersteigen.

Vorhandenes Vermögen im Sinne § 12 SGB II/§ 90 SGB XII ist vorrangig einzusetzen.

Eine Ratenzahlung ist von Vorteil, denn sollte der Kunde in Arbeit gebracht werden und durch das Einkommen eine Hilfebedürftigkeit im Sinne § 9 SGB II nicht mehr gegeben sein, das „Kostenrisiko“ des kommunalen Trägers minimiert ist.

Sollte es sich jedoch um Beträge bis 600.- Euro handeln und es ist absehbar, dass der Kunde aufgrund Krankheit o. dgl. nicht innerhalb einer möglichen Ratenhöchstlaufzeit wieder in Arbeit gebracht werden kann bzw. weiterhin Leistungen nach dem SGB XII erhalten wird und es ist kein weiteres Einkommen vorhanden, dann können die genannten Kosten als einmalige Beihilfe in einer Summe übernommen werden.

Bei Beträgen über 600.- Euro ist auf jeden Fall auf eine Ratenzahlung zu verweisen. Die dann durch den Stundungsbescheid der Gemeindeverwaltungen nachgewiesenen Raten zzgl. der Stundungszinsen können als Bedarf im Sinne des § 22 SGB II/35 SGB XII berücksichtigt werden.

Bei bevorstehendem Renteneintritt (Regelaltersrente, vorgezogene Altersrente) ist eine „besondere Härte“ zu prüfen. Dabei ist vorab mit dem Rentenversicherungsträger Kontakt aufzunehmen und die künftige Rente bei weiter gleichbleibendem Rentenverlauf zu erfragen. Danach ist eine (Vergleichs-) Berechnung nach dem SGB XII vorzunehmen um feststellen zu können, inwieweit der Hilfesuchende durch die Zahlung monatlicher Stundungsraten und Stundungszinsen hilfebedürftig nach dem SGB XII würde. Sollte sich eine Hilfebedürftigkeit ergeben und der Kunde in absehbarer Zeit zum Grundsicherungsträger im Alter wechseln sind die Beiträge/Gebühren in voller Höhe durch das Jobcenter zu übernehmen.

In den Fällen in denen sich keine Hilfebedürftigkeit nach dem SGB XII errechnet, sind als Bedarf nur die monatlichen Raten zzgl. der Stundungszinsen bis zum Eintritt in die Altersrente zu gewähren. Der Kunde ist dann, nach Ausscheiden aus dem Leistungsbezug SGB II, selbst für die Weiterzahlung der Raten verantwortlich.

Die monatlich zu übernehmenden Raten sind in jedem Fall direkt an die zuständige Wohnsitzgemeinde zu überweisen.

Abweichende Fälle sind ggf. mit der Teamleitung beim Jobcenter bzw. dem FBL beim Landratsamt vor Bewilligung abzustimmen.

- (02) Für die Berechnung der anzusetzenden Zinsen ist ein aktueller Zins- und Tilgungsplan vorzulegen. Verändern sich die Zinsen für den zu entscheidenden Bewilligungszeitraum, ist für diesen Zeitraum ein Durchschnitt zu bilden (und intern zu dokumentieren). Es können nur Schuldzinsen anerkannt werden, die im Zusammenhang mit der Beschaffung, Errichtung oder Erhaltung der selbst bewohnten Immobile entstehen. D.h. Konsumentendarlehen, betriebliche Schulden aus einer selbstständigen Tätigkeit, etc. können nicht bei den Unterkunftskosten berücksichtigt werden. Zur Klärung der Zweckbestimmung eines Darlehens ist im Zweifel der Darlehensvertrag anzufordern und in Kopie zur Akte zu nehmen. In der Regel handelt es sich bei Immobilienkrediten um Annuitätendarlehen. Es ist dabei zu beachten, dass bei einer kontinuierlichen Bedienung des Schuldendienstes (= monatliche Annuität) der Tilgungsanteil steigt und der Schuldzinsanteil sinkt. Die monatlich anzusetzenden Schuldzinsen sind aus dem Zins- und Tilgungsplan zu entnehmen. Als Obergrenze der anzusetzenden Schuldzinsen gelten die Angemessenheitskriterien für die Bruttokaltmiete einer vergleichbaren Mietwohnung.
- (03) Tilgungsleistungen können wegen ihres Charakters der Vermögensbildung nur dann als Unterkunftskostenrechtlicher Bedarf angesetzt werden, wenn der Leistungsberechtigte andernfalls gezwungen wäre seine Unterkunft aufzugeben und die Tilgungsleistungen zusammen mit den Schuldzinsen nicht höher sind als die sich für eine vergleichbare Mietwohnung ergebende Bruttokaltmiete. Sollte sich solch eine Fallkonstellation abzeichnen, ist zuvor abzuklären, ob der

Gläubiger des Schuldners sich einverstanden erklärt, dass nur die Schuldzinsen bedient werden und vorerst keine Tilgung erfolgt. Eine schriftliche Stellungnahme des Gläubigers ist vom Leistungsberechtigten anzufordern. Falls eine Bereitschaft hierzu besteht, erfolgt nur die Berücksichtigung der Schuldzinsen als Bedarf.

Beispiel 1:

Alleinstehender nutzt selbst genutzte Eigentumswohnung (in Vergleichsraum II). Die Schuldzinsen belaufen sich auf 500,00 €, die Tilgungsleistungen auf 100,00 €. Es können nur die Schuldzinsen – erst in tatsächlicher Höhe, nach Ablauf des 6-Monats-Zeitraumes dann in der für einen 1-Personen-Haushalt angemessenen Höhe – anerkannt werden. Tilgungsleistungen sind nicht berücksichtigungsfähig da bereits die Schuldzinsen die vergleichbare Bruttokaltmiete (7,10 € x 50 m² = 355,00 €) übersteigen.

Beispiel 2:

Alleinstehender nutzt selbst genutzte Eigentumswohnung (in Vergleichsraum II). Die Schuldzinsen belaufen sich auf 300,00 €, die Tilgungsleistungen auf 100,00 €. Es sind die tatsächlichen Schuldzinsen und Tilgungsleistungen im Umfang von 55,00 € anzuerkennen; ein weitergehender Ansatz von Tilgungsleistungen erfolgt nicht, da anderenfalls die für eine vergleichbare Mietwohnung zu zahlende Bruttokaltmiete (7,10 € x 50 m² = 355,00 €) überschritten würde.

- (04) Für die Anerkennung von Hauslasten bei selbst genutztem Wohneigentum gilt nichts anderes als für die Anerkennung von Mietkosten. In jedem Fall sind die Hauslasten – auch wenn sie unangemessen sind – für einen begrenzten Zeitraum (ab Aufforderung zur Senkung für 6 volle Monate = eigener Textbaustein!) in tatsächlichem Umfang anzuerkennen. Für die Bemessung der Hauslasten steht ein eigenes Prüfblatt zur Verfügung.

3.2 Instandsetzungen

31 (Einmalige) Reparatur- und Instandsetzungsaufwendungen bei selbstbewohntem und verwertungsgeschütztem Wohneigentum

- (01) Die Regelung des § 22 Abs. 2 SGB II (analoge Anwendungen bei Leistungen nach dem SGB XII) knüpft konkretisierend an bisherige Rechtsprechung an und modifiziert diese beschränkend durch die Begrenzung auf „unabweisbare“ Aufwendungen sowie deren Angemessenheit; damit soll auch sicher gestellt werden, dass Eigentümer und Mieter bei der Beurteilung der Angemessenheit der Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nach den gleichen Grundsätzen behandelt werden. Leistungen können nur für ein selbstgenutztes, verwertungsgeschütztes Wohneigentum gewährt werden und müssen geeignet und erforderlich sein, um das Wohneigentum zu Wohnzwecken zu erhalten. Aufwendungen für Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sind nur zu berücksichtigen, soweit sie tatsächlich anfallen. Die zu erbringenden Aufwendungen müssen zudem den Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit unterliegen.
- (02) Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur umfassen wie bisher Erhaltungsaufwendungen, bzw. Instandhaltungsmaßnahmen, nicht aber wertsteigernde Erneuerungsmaßnahmen oder größere Umbauten, bzw. grundlegende Sanierungs- und Erhaltungsarbeiten mit Umgestaltungsfolgen. Erhaltende Reparaturmaßnahmen und wertsteigernde Renovierung sind nicht nach der Höhe der Aufwendungen, sondern nach dem Ziel der Maßnahme danach zu unterscheiden, ob sie dem Erhalt oder Wiederherstellung der Wohnung in ihrer bisherigen Substanz oder aber der Schaffung eines neuen verbesserten Zustandes dient.
- (03) Als Bedarf anzuerkennen sind nur unabweisbare Aufwendungen, welche die Nutzung und Bewohnbarkeit der selbstgenutzten Immobilie sicherstellen. Dies sollen nur zeitlich besonders dringliche Aufwendungen sein, die absolut unerlässlich sind. Erfasst sind jedenfalls unmittelbar drohende oder schon entstandene Schäden an der selbstgenutzten Immobilie mit daraus folgenden unzumutbaren Beeinträchtigungen der Wohnqualität, die durch eine Reparatur verhindert oder beseitigt werden sollen, also Instandsetzungsmaßnahmen, die aktuell die Bewohnbarkeit des Hauses sichern oder Schäden abwenden, die binnen kurzer Frist zur Unbewohnbarkeit oder zu einer Gefährdung der Bewohner führen würden. Die Notwendigkeit kann sich auch daraus ergeben, dass ohne bauliche Änderung die Nutzung durch eine behördliche Nutzungsuntersagung unmöglich würde.
- (04) Die Anforderungen an die Unabweisbarkeit dürfen wegen des Grundsatzes der Gleichbehandlung von Eigentümern und Mietern nicht überspannt werden; taugliches Hilfskriterium ist, ob ein Mieter gegen einen Vermieter, der eine Instandhaltungsmaßnahme/Reparatur nicht durchführt, einen Mängelbeseitigungs- oder Mietminderungsanspruch hätte.

- (05) Die Übernahme als Zuschuss ist beschränkt auf angemessene Aufwendungen; dabei sind die in den laufenden sowie in den darauf folgenden elf Kalendermonaten anfallenden Aufwendungen insgesamt zu berücksichtigen. Der Zuschuss für Instandhaltungs- und Reparaturaufwendungen soll nicht dazu führen, dass höhere Kosten der Unterkunft anerkannt werden als sie bei Mietern berücksichtigt werden könnten und erlaubt nur ein Ausschöpfen der Angemessenheitsgrenze.
- (06) Für die Berechnung sind die für eine selbstgenutzte Immobilie innerhalb von zwölf Monaten voraussichtlich anfallenden (laufenden und einmaligen) Aufwendungen zu ermitteln und zu prüfen, inwieweit diese die (noch) angemessenen Unterkunfts-kosten bereits ausschöpfen; ein Zuschuss kommt nur in Betracht, soweit dies in den nächsten zwölf Monaten nicht der Fall ist.

Beispiel:

Alleinstehender mit selbstbewohnter und vermögensrechtlich angemessener Eigentumswohnung (in Vergleichsraum II); mtl. Hauslasten 300,00 € (ohne Heizkosten); einmalig anfallende und unabweisbare Aufwendungen für Instandhaltung (Fassadensanierung): 500,00 €. Der Betrag von 500,00 € ist durch 12 Monate zu teilen = mtl. 41,67 €.

Die Differenz zwischen den tatsächlichen mtl. Hauslasten und der angemessenen Obergrenze beträgt 55,00 € (355,00 € - 300,00 €). Mtl. Instandhaltungsaufwand 41,47 € < 55,00 € (500,00 € < 660,00 €): der Betrag von 500,00 € ist somit angemessen und als einmalige Beihilfe zu übernehmen.

- (07) Soweit unabweisbare Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur nicht als Zuschuss übernommen werden können, weil sie den angemessenen Umfang nach § 22 Abs. 2 Satz 1 SGB II überschreiten, kann der übersteigende Betrag als zinsloses rückzahlbares Darlehen übernommen werden. Die Darlehensvergabe steht im pflichtgemäßen Ermessen. Für die Ermessensentscheidung kann z. B. erheblich werden, das Interesse des Leistungsempfängers an der Beibehaltung des örtlichen Lebensmittelpunktes, die absolute Höhe der Aufwendungen, die Möglichkeit des Leistungsberechtigten, die Aufwendungen anderweitig (z.B. unter Rückgriff auf nach § 12 Abs. 2 Nr. 1 und 4 SGB II geschütztes Vermögen oder Privatdarlehen) sicherzustellen, die Bedeutung, welche die Aufwendungen für den langfristigen Erhalt der selbstgenutzten Wohnmobile hat sowie die Wahrscheinlichkeit, mit der es künftig zu weiteren, nicht als Zuschuss übernahmefähigen Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur kommen wird. Zur Gleichbehandlung von Eigentümern und Mietern ist auch zu berücksichtigen, ob ein durch die Nichtübernahme erzwungener Auszug aus der selbstgenutzten Immobilie unwirtschaftlich wäre. Eine Darlehensgewährung scheidet aus, wenn sich das Wohneigentum insgesamt in einem baulich schlechten Zustand befindet und die konkreten Baumaßnahmen das Bauwerk im Grunde neu herstellt.

Beispiel:

Alleinstehender mit selbstbewohnter und vermögensrechtlich angemessener Eigentumswohnung (in Vergleichsraum II); mtl. Hauslasten 300,00 € (ohne Heizkosten); einmalig anfallende und unabweisbare Aufwendungen für Instandhaltung (Fassadensanierung): 1.000,00 €. Der Betrag von 1.000,00 € ist durch 12 Monate zu teilen = mtl. 83,33 €.

Die Differenz zwischen den tatsächlichen mtl. Hauslasten und der angemessenen Obergrenze beträgt 55,00€ (355,00 € - 300,00 €). Mtl. Instandhaltungsaufwand 83,33 € > 55,00 € (1.000,00 € > 660,00 €): der Gesamtbetrag von 1.000,00 € Instandhaltungs- und Reparaturaufwand ist unangemessen.

Bis zur Obergrenze von 666,00,00 € ist der Instandhaltungs- und Reparaturaufwand als Zuschuss zu übernehmen, der Differenzbetrag von 340,00 € (1.000,00 €./ 666,00 €) könnte im Rahmen oben dargestellter Ermessensentscheidung als Darlehen gewährt werden.

- (08) Vorschläge betreffend Übernahmen, bzw. Ablehnungen von Instandhaltungs- und Reparaturaufwendungen sind in jedem Falle dem Teamleiter Passive Leistungen beim Jobcenter bzw. dem FBL beim Landratsamt – Soziale Leistungen mit Aktenvermerk zur Entscheidung vorzulegen. Der Aktenvermerk muss Ausführungen zur Unabweisbarkeit und Angemessenheit der Instandhaltungs- bzw. Reparaturmaßnahme enthalten, sowie Ausführungen, ob die Übernahme (sofern möglich) als Zuschuss oder Darlehen oder einer Kombination beider Leistungsarten erfolgen kann.
- (09) Instandhaltungs- und Reparaturkosten bei noch nicht verwertetem fremd genutzten Wohneigentum mindern allenfalls die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung und können daher keine Berücksichtigung finden.

4. Wohngeld

40 Berücksichtigung von Wohngeld

- (01) Werden Leistungen als rückzahlbares Darlehen erbracht, besteht ein vorrangiger Anspruch auf Wohngeld. Auf die Antragstellung und Durchsetzung ist zu achten und das Wohngeld als Einkommen zu berücksichtigen.

41 Kinderwohngeld

- (01) Es besteht keine Verpflichtung, „Kinderwohngeld“ zu beantragen bzw. die Eltern/Elternteile auf diese Ansprüche zwingend zu verweisen und die Ansprüche durchzusetzen.
- (02) Wurde Kinderwohngeld bewilligt, bestehen von kommunaler Seite keine Einwände, diese Leistungen entsprechend der Fachlichen Hinweise der Bundesagentur als Einkommen des Kindes/der Kinder zu berücksichtigen.

5. Renovierungskosten

50 Renovierungskosten/Grundsätzliches

- (01) Renovierungskosten stellen rechtlich einen Teil des vom Mieter an den Vermieter für die Gebrauchsüberlassung von Wohnraum zu leistenden Entgelts (Mietzins) dar. Für die Frage, ob und ggf. in welchem Umfang Renovierungskosten einen anzuerkennenden Unterkunftsbedarf darstellen, der vom kommunalen Träger der Grundsicherung anzuerkennen und ggf. zu übernehmen ist, kommt es maßgeblich auf die mietvertraglichen Regelungen und Verpflichtungen an.
- (02) Zunächst ist zu prüfen, ob die Übernahme von Renovierungskosten Aufgabe des Mieters ist und eine entsprechende vertragliche Regelung wirksam ist (vgl. LSG Baden-Württemberg, Urteil vom 19.02.2009, Az.: L 7 SO 1131/07).

Unwirksame Übertragung an den Mieter

Unwirksam (vgl. § 307 BGB) ist eine Überbürdung von Renovierungskosten vom Vermieter an den Mieter dann, wenn sie sich nach einem „starren“ Fristenplan richten (erkennbar z. B. an der mietvertraglichen Formulierung „mindestens nach Ablauf...“). Hier würde der Mieter unangemessen benachteiligt, da er mit einer Renovierungsverpflichtung belastet wäre, die über den tatsächlichen und erforderlichen Renovierungsbedarf hinausgeht.

Unwirksam könnte aber eine Fallgestaltung werden, wenn zwei für sich genommen wirksame Klauseln zu einem sog. „Summierungseffekt“ führen würden, etwa weil den Mieter neben der Überwälzung der laufenden Schönheitsreparaturen nach einem gültigen Fristenplan auch noch eine Auszugsrenovierung vor Ablauf eines tatsächlichen Renovierungsaufwandes treffen würde.

Wirksame Übertragung an den Mieter

Wirksam hingegen sind Mietvertragsklauseln, die in einem Fristenplan angemessene zeitliche Abstände für die erforderlichen Renovierungsarbeiten in den verschiedenen Räumen einer Wohnung festlegt (erkennbar z. B. an mietvertraglichen Formulierungen „im allgemeinen“ oder „in der Regel“), da hier eine Anpassung der Renovierungsintervalle an das durch den Abnutzungszustand objektiv Erforderliche ermöglicht wird.

Wirksam sind auch formularmäßige Klauseln, wonach der Mieter bei Ende des Mietverhältnisses je nach dem Zeitpunkt der letzten Schönheitsreparaturen während der Mietzeit einen prozentualen Anteil an Renovierungskosten zu zahlen hat. Der prozentuale Anteil richtet sich nach den für die Abgeltung maßgeblichen Fristen und Prozentsätzen am Verhältnis zu den üblichen Renovierungsfristen.

Prüfungsergebnis

Kommt man zum Ergebnis, dass die vom Vermieter verlangte Renovierungen unwirksam sein könnten, ist dies in einem Aktenvermerk dazustellen und dem Teamleiter beim Jobcenter bzw. dem FBL beim Landratsamt – Soziale Leistungen zur Entscheidung vorzulegen.

51 Renovierungskosten/Fälligkeit

- (01) Schönheitsrenovierungen sind im Allgemeinen wie folgt fällig:

Küchen, Bäder, Duschen	alle 3 Jahre
Wohn- und Schlafräume, Flure, Dielen und Toiletten	alle 5 Jahre
andere Nebenräume	alle 7 Jahre

- (02) Wird abweichend von den o. g. Zeiträumen eine Hilfe für Renovierungsarbeiten verlangt, ist ein strenger Maßstab anzulegen. Insbesondere hat der Mieter die Gründe nachvollziehbar glaubhaft zu machen, wonach ein vorgezogener Renovierungsaufwand bestehen soll.
- (03) Als anzuerkennender Renovierungsbedarf kommen in Frage:
- a) Kosten für eine Anfangs- bzw. Einzugsrenovierung nur dann, wenn anderenfalls bei herrschender Wohnungsnot eine angemessene Unterkunft nicht anderweitig erlangt werden kann und im Gegenzug dazu eine Auszugsrenovierung nicht notwendig ist. Im Übrigen werden Einzugsrenovierungen grundsätzlich nicht bewilligt, da der Vermieter bei der Wohnungsübergabe für einen ordnungsgemäßen Gebrauch und einen bewohnbaren Zustand zu sorgen hat.
 - b) Kosten für eine notwendige Schönheitsrenovierung innerhalb der oben dargestellten allgemeinen Fristen.
 - c) Kosten für eine End- bzw. Auszugsrenovierung nur dann, wenn der Auszug gerechtfertigt ist. Das ist dann der Fall, wenn der Leistungsberechtigte aufgefordert worden ist, die unangemessenen Unterkunfts-kosten durch Wohnungswechsel zu senken, der Grundsicherungsträger ein anderweitiges fiskalisches Interesse am Umzug hat oder Gründe in der Person des Leistungsberechtigten liegen, in denen üblicherweise die Zustimmung zur Durchführung eines Umzuges erfolgt. Im Übrigen ist es nicht Sache des Leistungsträgers, den Vermieter von seinem unternehmerischen Risiko freizustellen. Das gilt erst recht für einen Renovierungsbedarf der deshalb besteht, weil der Mieter die Wohnung nicht ordnungsgemäß genutzt und sich durch vertragswidriges Verhalten dem Vermieter gegenüber schadensersatzpflichtig gemacht hat.

52 Renovierungskosten/Bedarf

- (01) Bei einem dem Grunde nach anzuerkennenden Renovierungsbedarf ist der Leistungsberechtigte aufzufordern, darzulegen, in welchen Räumen welcher konkrete Renovierungsbedarf gegeben und mit welchem detailliert aufzuschlüsselnden Kostenaufwand zu rechnen ist. Des Weiteren ist zu klären, welche Eigenleistungen vom Leistungsberechtigten im Rahmen der Selbsthilfe wie z. B. Streichen von Wänden und Decken verlangt werden kann; mietvertragliche Bestimmungen, wonach die Reparaturen „fachgerecht“ zu erledigen sind, schließen Eigenleistungen nicht aus.
- (02) Können Wohnungsrenovierungen aus vom Leistungsberechtigten nicht verschuldeten Gründen (z. B. Gesundheitszustand o. ä.) oder von anderen Personen der Bedarfsgemeinschaft in zumutbarer Weise nicht oder nicht vollständig selbst durchgeführt werden, sind mindestens zwei von unterschiedlichen Firmen erstellte, detaillierte Kostenvoranschläge vorzulegen. Soweit Renovierungsarbeiten durch Einrichtungen der freien Wohlfahrtspflege durchgeführt werden können, sind diese zu bevorzugen.
- (03) Erfolgen Renovierungen in Eigenleistung, können mit Zustimmung des eHb Pauschalen festgesetzt und ausgezahlt werden.

Zimmer	Bedarf Tapezieren in Euro	Bedarf Farbanstrich in Euro
Wohnzimmer	40	40
Schlafzimmer	40	20
Küche (auch Wohnküche)	20	20
Bad/WC (insgesamt)	20	20
sonstige Zimmer (Kinderzimmer u. ä.)	20	20
Flur	20	20
Zusatzbedarf :		
Tapezieren (Pinsel und Renovierset)	30	
Tapeziertisch	Kauf:	35

	leihweise: 15
Farbanstrich (Rollen und Renovierset)	20

Der vorgenannte Zusatzbedarf ist in jedem Fall zu gewähren, auch wenn die Wohnung nur teilweise renoviert wird. Ist ein Tapeziertisch nicht vorhanden, kann in entsprechenden Fällen ein zusätzlicher Bedarf von Euro 35 bewilligt werden. Besteht die Möglichkeit, einen solchen auszuleihen (z. B. Bekannte, Nachbarn) werden hierfür höchstens 15,00 Euro berücksichtigt.

- (04) Die Bewilligung der Leistungen erfolgt mit einem eigenen Bescheid. Dort ist aufzuführen, dass die Kostenbelege aufzubewahren und auf Anforderung des Jobcenters/Landratsamt – Soziale Leistungen vorzulegen sind. Die Vorlage von Rechnungsbelegen ist zwingend, wenn der Leistungsberechtigte einen über die Bewilligung hinausgehenden Bedarf geltend macht oder dessen Erhöhung beantragt.
- (05) Werden Renovierungen in Fremdleistung durchgeführt, ist die Rechnung mit dem Kostenvoranschlag abzugleichen und bei Stimmigkeit unmittelbar an die ausführende Person/Firma zu überweisen. Rechnungen, die über eingeholte Kostenvoranschläge hinausgehen, werden bei sachlich vertretbarem Grund und einer nur unwesentlichen Überschreitung entsprechend den bürgerlich-rechtlichen Bestimmungen (§ 650 BGB) übernommen.
- (06) Die Kosten für Renovierungen stellen einen „regulären“ Unterkunftsaufwand dar. Es ist sicherzustellen, dass die Verbuchung zu Lasten der Kommune und hier beim Unterkunftskostenbedarf erfolgt.

Empfohlene Vorgehensweise:

In ALLEGRO wird in einem Monat der Unterkunftskostenbedarf um den zusätzlichen Aufwand betragsmäßig erhöht (nur in diesem Monat; Monat Bewilligung und/oder Fälligkeit).

Eine Bescheiderteilung über ALLEGRO erfolgt nicht; es ist ein eigener Bescheid zu erteilen.

6. Mietkaution

60 Mietkaution/Grundsätzliches

- (01) Für das Jobcenter gilt: Örtlich zuständig für die Erbringung der Mietkaution ist nach vorheriger Zusicherung der Zuzugsträger (§ 22 Abs. 6 Satz 1 Halbsatz 2 SGB II).
Für das Landratsamt - Soziale Leistungen gilt: Die örtliche Zuständigkeit für die Erbringung der Mietkaution richtet sich nach der Fälligkeit der Mietkaution.
- (02) Mietkautionen können nach § 22 Abs. 6 SGB II/§ 35 Abs. 2 Satz 5 SGB XII nur unter folgenden Voraussetzungen bewilligt werden:
- vorherige Zusicherung durch das Jobcenter/Landratsamt – Soziale Leistungen
 - Umzug durch das Jobcenter/Landratsamt – Soziale Leistungen veranlasst (z. B. bisherige Wohnung ist unangemessen und der LB wurde zur Senkung des unangemessenen Bedarfs aufgefordert) oder aus anderen Gründen notwendig (z. B. weil die bisherigen Wohnverhältnisse nicht mehr ausreichend sind [Familienzuwachs], Beendigung des Leistungsbezugs durch Aufnahme einer Arbeit an weiter entfernter Arbeitsstelle etc.)
 - der Umzug erfolgt grundsätzlich innerhalb desselben Vergleichsraums
 - anderweitige Unterkunftsalternative in angemessenem Zeitraum nicht gegeben
 - Umzug erfolgt in angemessenen Wohnraum
- (03) Liegt eine vorherige Zusicherung nicht vor, wird die (angemessene) Mietkaution ausnahmsweise übernommen, wenn die übrigen Voraussetzungen (Notwendigkeit Umzug, Angemessenheit Wohnung) erfüllt sind. In diesen Fällen muss der Antrag auf Übernahme der Mietkaution innerhalb eines Monats nach Fälligkeit der Mietkaution gestellt sein. Ist diese Frist verstrichen, erfolgt eine Ablehnung, weil die vorherige Zusicherung fehlt.
- (04) Mietkautionen sind grundsätzlich als Darlehen zu gewähren und ein Darlehensbescheid zu erteilen. Die Entscheidung über die Gewährung eines Darlehens für Mietkautionen trifft der Teamleiter.
- (05) Mietkautionen sind immer direkt an den Vermieter zu überweisen. Der Kunde hat eine Abtretungserklärung zu unterzeichnen. Die Abtretungserklärung wird im Original an den Vermieter

weitergegeben. Hat der Vermieter dieser Abtretung zugestimmt, aber Forderungen gegen den Kunden aus dem Mietvertrag (z. B. rückständige Mieten, Schönheitsreparaturen), werden diese Forderungen aus der Mietkaution erfüllt. Ein Anspruch des Jobcenters/des Landratsamtes – Soziale Leistungen aus der Abtretung einer Mietkaution braucht vom Vermieter nur dann (ganz oder teilweise) erfüllt zu werden, soweit sich ein „auszahlbarer Betrag“ ergibt. Der Anspruch auf Verrechnung der Mietkaution mit den berechtigten verrechenbaren Forderungen des Vermieters geht dem Anspruch des Jobcenters/des Landratsamtes – Soziale Leistungen auf Erfüllung der Abtretung insoweit vor. Kann der Abtretung vom Vermieter daher nicht oder nur teilweise nachgekommen werden, ist dies vom Vermieter entsprechend zu begründen. In diesen Fällen muss dann die Rückzahlung des Darlehens ganz oder teilweise vom Kunden erfolgen.

(06) Für das Jobcenter gilt: Die Rückzahlung richtet sich nach § 42a SGB II.

(07) Für das Landratsamt – Soziale Leistungen gilt: Vergleiche hierzu auch die DA Darlehen.

61 Mietkaution ohne laufenden Anspruch SGB II/SGB XII

(01) § 22 SGB II/§ 35 SGB XII sieht die Übernahme der tatsächlichen Kosten vor, gleich ob diese laufend oder einmalig oder in Kombination anfallen. Die Vorschrift gestattet somit generell auch die Übernahme einmaliger Hilfen, soweit diese als Teil der angemessenen Kosten für Unterkunft und Heizung i. S. d § 22 SGB II/§ 35 SGB XII anzusehen sind.

Reichen die Eigenmittel gerade aus, um den durch §§ 20 und 22 SGB II/§ 27a und § 35 SGB XII definierten Regelbedarf sowie die laufenden Unterkunfts- und Heizkosten zu decken, so sind bei Vorliegen der jeweiligen Voraussetzungen isolierte einmalige Leistungen zu zahlen, da diese ebenfalls zum gesetzlich definierten Bedarf des notwendigen Lebensunterhalts gehören. Einer ausdrücklichen Ermächtigung, wie in § 24 Abs. 3 Satz 3 SGB II/§ 31 SGB XII für bestimmte Leistungen ausdrücklich geregelt, bedarf es an sich nicht; die Hilfebedürftigkeit ergibt sich ohne Weiteres aus § 9 Abs. 1 SGB II/§ 19 bzw. § 41 SGB XII, sobald ein Teil des Bedarfs zum Lebensunterhalt ungedeckt ist.

Grundsätzlich ist zu prüfen, ob der Antragsteller über ein monatlich den Bedarf übersteigendes Einkommen verfügt. Ist dies der Fall, ist das übersteigende Einkommen für die Zeit der gesetzlichen Kündigungsfrist als Eigenanteil zu berücksichtigen.

Beispiel:

Der Antragsteller verfügt über ein den Bedarf übersteigendes Einkommen von 300,00 €. Die Umzugskosten belaufen sich auf 1.200,00 €. Die gesetzliche Kündigungsfrist beträgt 3 Monate. Der Antragsteller bittet um Übernahme der Umzugskosten.

Lösung: Es können maximal Umzugskosten i.H.v. 300,00 € bewilligt werden, da die Eigenbeteiligung 900,00 € (3 x 300,00 €) beträgt.

Das Vorstehende gilt für alle Leistungen nach § 22 SGB II/§ 35 SGB XII, also nicht nur für die Beschaffung von Brennstoffen für Einzelheizungen, sondern z. B. auch für Heizkostennachzahlungen, Umzugskosten, Mietkautionen.

7. Mietschulden

70 Mietschulden

(01) Soweit Hinweise bekannt werden, dass die Miete nicht regelmäßig bezahlt wird und ein laufender Leistungsbezug vorliegt, ist die Zahlung von Miete/Stromabschlag unverzüglich an den Vermieter vorzunehmen.

(02) Die Übernahme von Mietrückständen kommt nur in Betracht, wenn dies „gerechtfertigt“ ist. Gerechtfertigt ist das dann, wenn

a) kein Missbrauchsfall vorliegt

Ein Missbrauchsfall wird dann als gegeben angesehen, wenn bereits in der Vergangenheit wiederholt Mietrückstände übernommen worden sind oder Einkommen vorhanden ist, das erheblich über dem Bedarfssatz liegt und während des Einkommensbezuges die Miete nicht bezahlt worden ist oder die Höhe der Mietschulden in keinem Verhältnis zur Sicherung der Unterkunft stehen.

b) die Wohnung angemessen ist

Ist ein Wohnraum nach den für das Jobcenter/den Landkreis Augsburg geltenden Kriterien nicht angemessen, scheidet eine Mietschuldenübernahme aus, weil kein fiskalisches Interesse an der Erhaltung unangemessenen Wohnraumes besteht.

c) der Vermieter auch bei Begleichung der Mietschulden bereit ist, das Mietverhältnis fortzusetzen.

Nach § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB wird zwar eine fristlose Kündigung unwirksam, wenn eine öffentliche Stelle sich zur Befriedigung der Mietrückstände verpflichtet. Allerdings kann eine Mietschuldenübernahme gleichwohl nicht erfolgen, wenn der Vermieter an der Kündigung festhält etwa deshalb, weil das Mietverhältnis anderweitig z. B. aufgrund Störung des Mietfriedens etc. beendet werden soll.

- (03) In Fällen, in denen aufgrund eines lediglich ergänzenden Hilfeanspruches (z. B. Einkommenserzielung) der auszahlbare Hilfebetrag so gering ist, dass damit die Miete nicht an den Vermieter in voller Höhe gezahlt werden kann, soll eine Mietschuldenübernahme davon abhängig gemacht werden, dass der Leistungsberechtigte z. B. durch Abtretung von anderen Sozialleistungsansprüchen oder Einkommensteilen die künftige Mietzahlung sicherstellt.
- (04) Vor Übernahme von Mietschulden sind in jedem Fall die derzeitigen Vermögensverhältnisse abzufragen und auch ggf. vorhandenes Schonvermögen im Sinne des § 12 Abs. 2 Satz 1 Nummern 1, 1 a und 4 SGB II/§ 90 Abs. 2 Nr. 9 SGB XII i.V.m. der Verordnung zur Durchführung des § 90 Abs. 2 Nr. 9 SGB XII vorrangig zur Deckung der angefallenen Mietschulden einzusetzen. Soweit Mietschulden übernommen werden, ist es ausschließlich im Rahmen eines rückzahlbaren Darlehens möglich. Bei laufenden Hilfeempfängern erfolgt eine Rückzahlung bzw. Aufrechnung im Rahmen des § 42a SGB II/§ 26 Abs. 3 SGB XII.
- (05) Bei Bedarfsgemeinschaften, die sowohl aus nach dem SGB II als auch nach dem SGB XII leistungsberechtigten Personen bestehen, ist Bedacht zu nehmen, dass Mietschulden besondere unterkunftsrechtliche Bedarfe darstellen, die nicht kopfanteilig zu bemessen sind. Maßgeblich ist vielmehr nach der Rechtsprechung des BSG (Urteil vom 18.11.2014, Az.: B 4 AS 3/14 R, dortige RdNr. 25), dass die Bedarfszuordnung davon abhängt, wer aus dem Mietvertrag verpflichtet wird. Werden beispielsweise aus dem Mietvertrag zwei nach dem SGB II leistungsberechtigte Personen und eine nach dem SGB XII leistungsberechtigte Person berechtigt und verpflichtet, fällt der Bedarf an Mietschulden zu 2/3 in die Entscheidungszuständigkeit des Jobcenters und 1/3 in die Entscheidungszuständigkeit des Landratsamtes – Soziale Leistungen. Bei Mischbedarfsgemeinschaften ist zur Sicherstellung eines einheitlichen Verwaltungsvollzuges vor Erlass einer Grundentscheidung eine Abstimmung zwischen der Sozialhilfe und dem Jobcenter notwendig.

71 Räumungsklagen

Für das Jobcenter gilt:

- (01) Soweit über das Amtsgericht eine Räumungsklage gegen Personen bekannt wird, die nicht im laufenden Leistungsbezug stehen, erfolgt die Prüfung vorerst durch den Antragservice Bereich Leistung. Soweit möglich soll eine BG-Nummer erfasst und ein Vorgang angelegt werden. Bei bereits bestehenden Leistungsfällen wird der Vorgang zur Prüfung an das Bearbeitungsbüro Leistung (Entscheidung Teamleiter) weitergeleitet.
- (02) Der Mietschuldner wird mit einem Anschreiben auf die Möglichkeiten zur Vermeidung von Obdachlosigkeit hingewiesen. Es sollte in der Regel eine Wiedervorlage von drei Wochen gesetzt werden. Soweit uns ein Antrag innerhalb dieser Frist nicht zugeht, wird der Vorgang im Sammelakt abgelegt.

Für das Landratsamt – Soziale Leistungen gilt:

- (01) Soweit bei nichtlaufenden und laufenden Leistungsfällen über das Amtsgericht eine Räumungsklage bekannt wird, erfolgt der Versand eines Hinweisschreibens durch das Vorzimmer des FBL.
- (02) Bei laufenden Fällen erhält der zuständige Leistungssachbearbeiter einen Abdruck dieses Hinweisschreibens, welches zur Akte zu nehmen ist.
- (03) Bei nicht laufenden Fällen erfolgt die Ablage des Hinweisschreibens im Sammelakt.

8. Energieschulden

72 Energieschulden

- (01) Für eine Übernahme von Energieschulden ist zunächst zu unterscheiden, wodurch sie bedingt sind. So können Nachforderungen (auch) einen unterkunftsrechtlichen Bezug haben, wenn beispielsweise neben der Abnahme von Haushaltsstrom die Wohnung mit Nachtspeicherstrom beheizt wird. Im Übrigen ist zu differenzieren, ob Stromschulden dadurch bedingt sind, weil die während des Jahres gezahlten Abschläge im Verhältnis zur Jahresabrechnung zu niedrig bemessen waren oder ob die angefallenen Abschläge nicht bezahlt wurden. Im ersteren Fall ist für § 22 Abs. 8 SGB II/§ 36 Abs. 1 SGB XII kein Raum, da dann § 24 Abs. 1 SGB II/§ 37 Abs. 1 SGB XII greift.
- (02) Die Übernahme von durch Nichtbezahlung der Abschläge verursachten Energieschulden kommt nur in Betracht, wenn das „gerechtfertigt“ ist. Gerechtfertigt ist das dann, wenn
- a) kein Missbrauchsfall vorliegt
- Ein Missbrauchsfall wird dann als gegeben angesehen, wenn bereits in der Vergangenheit wiederholt Stromrückstände übernommen worden sind oder Einkommen vorhanden ist, das erheblich über dem Bedarfssatz liegt und während des Einkommensbezuges der Strom nicht bezahlt worden ist.
- b) die Selbsthilfemöglichkeit des Hilfesuchenden ausgeschöpft ist.
- Der Hilfesuchende hat sich zuvorderst mit dem Energielieferanten wegen Ratenzahlungen in Verbindung zu setzen und dort eine Bestätigung dem Jobcenter vorzulegen, dass künftig die laufenden Stromzahlungen unmittelbar und u. U. auch Ratenzahlungen auf den Rückstand erfolgen. Über das Ergebnis dieses Gespräches hat der Hilfebedürftige das Jobcenter zu informieren. Hinsichtlich der zusätzlichen Rückzahlungsraten, die aus der Leistung einbehalten und an den Energieversorger gezahlt werden, gilt folgendes:
- (03) In den jeweiligen Regelbedarfssätzen ist ein Stromanteil enthalten. Ergibt die Summe dieser Stromanteile aus den anrechenbaren Regelbedarfssätzen einen höheren Betrag als den zu entrichtenden monatlichen Abschlagsbetrag, so kann bis zur Höhe der Summe Regelbedarfsanteile an den Energieversorger gezahlt werden (Unterschiedsbetrag = Rückzahlungsrate). Ergibt sich kein Unterschiedsbetrag, ist ein schriftliches Einverständnis des Leistungsberechtigten hinsichtlich der zusätzlichen Einbehaltung und Festsetzung der Rate erforderlich.
- (04) Vor Übernahme von Stromschulden sind in jedem Fall die derzeitigen Vermögensverhältnisse abzufragen und auch ggf. vorhandenes Schonvermögen im Sinne des § 12 Abs. 2 Satz 1 Nummern 1, 1 a und 4 SGB II/§ 90 Abs. 2 Nr. 9 SGB XII i.V.m. der Verordnung zur Durchführung des § 90 Abs. 2 Nr. 9 SGB XII vorrangig zur Deckung der angefallenen Stromschulden einzusetzen. Soweit Stromschulden übernommen werden, ist es ausschließlich im Rahmen eines rückzahlbaren Darlehens möglich. Bei laufenden Hilfeempfängern erfolgt eine Rückzahlung bzw. Aufrechnung im Rahmen des § 42a SGB II/26 Abs. 3 SGB XII.

9. Umzug

80 Umzugskosten

- (01) **Zuständig für die Gewährung evtl. anfallender Umzugskosten und Wohnungsbeschaffungskosten (z.B. Doppelmiete, Auszugsrenovierungen usw.) – der Begriff der Wohnungsbeschaffungskosten (ohne Mietkaution) ist weit auszulegen – ist unter vorheriger Zustimmung der Träger des bisherigen gewöhnlichen Aufenthaltes. Mit der geänderten Vorschrift des § 22 Abs. 6 Satz 1 SGB II wurde Rechtsklarheit betreffend der Zuständigkeiten für die Übernahme von Umzugskosten und Wohnungsbeschaffungskosten (= bisheriger Träger) und die Übernahme von Mietkautionen (neuer Träger) geschaffen.**
- (02) Vor Abschluss eines Vertrages über eine neue Unterkunft soll die Zusicherung des für die Leistungserbringung bisher örtlich zuständigen kommunalen Trägers unter Beteiligung des für die neue Unterkunft örtlich zuständigen kommunalen Trägers eingeholt werden. Der kommunale Träger ist nur zur Zusicherung verpflichtet, wenn der Umzug notwendig ist und die Aufwendungen für die neue Wohnung nach den Angemessenheitskriterien des kommunalen Trägers des neuen Wohnortes angemessen ist. Das gilt auch dann, wenn der Leistungsberechtigte zwar seinen Bedarf rechtzeitig geltend gemacht hat, aber seinen Aufenthalt schon vor dem Umzug an den neuen Wohnort verlegt hat und den Wegzugsort nur noch zur Abwicklung des Umzuges aufsucht.

- (03) Der Umzug muss erforderlich sein. Dies ist immer dann der Fall, wenn
- durch den Umzug eine drohende oder bestehende Wohnungslosigkeit behoben wird
 - durch den Umzug die Hilfebedürftigkeit beendet oder vermieden wird
 - der Umzug durch den Leistungsträger nach dem SGB II/SGB XII veranlasst wurde z.B. aufgrund unangemessen hoher Kosten für die bisherige Unterkunft
 - der Umzug für die Aufnahme oder Fortführung einer tatsächlich nachgewiesenen Erwerbstätigkeit außerhalb des Tagespendelbereiches des bisherigen Wohnortes nach § 121 Abs. 4 SGB III (je nach Arbeitszeit 2 – 2 ½ Stunden Gesamtfahrzeit) notwendig ist. Die Aufnahme eines „Mini-Jobs“ auf 450,00 €-Basis reicht hier nicht aus. Es ist ein konkreter Beleg (Arbeitsvertrag, Ausbildungsvertrag oder ein Werkvertrag u. ä.) anzufordern. Ggf. vorrangige Ansprüche im Rahmen des SGB III sind zu berücksichtigen. Insoweit ist eine Abstimmung mit der Arbeitsvermittlung bei einem Umzug wegen Arbeitsaufnahme geboten.
 - andere soziale Belange einen Umzug erforderlich machen, z.B. die bisherige Wohnung ist zu klein, Trennung vom Partner/der Partnerin, Heirat/Gründung einer eingetragenen Lebenspartnerschaft, Geburt eines Kindes, Pflege von Angehörigen ab Pflegestufe I oder Pflege von demenzkranken Angehörigen ohne Pflegestufe, Aufnahme oder Auszug aus einer therapeutischen Wohngemeinschaft, Aufnahme oder Auszug aus einer Jugendhilfe- oder anderer stationärer oder ambulant betreuten Einrichtung.

- (04) Für die Übernahme von Umzugskosten gelten prinzipiell die gleichen Kriterien wie für die Übernahme einer Mietkaution. Allerdings werden Umzugskosten als Beihilfe bezahlt. Umzugskosten können jedoch grundsätzlich nur dann übernommen werden, wenn der Umzug innerhalb desselben Vergleichsraums stattfindet. Andernfalls können Umzugskosten (und Mietkaution) nicht übernommen werden, wohl aber eine möglicherweise höhere angemessene Miete bei Umzug aus einem „niedrigeren“ Vergleichsraum in einen „höheren“.

Beispiel 1:

Ein-Personen-Haushalt in Adelsried mit 50 qm. Die Bruttokaltmiete beträgt 390,00 Euro. Angemessen wären 355,00 Euro (7,10 € x 50). Umzug soll nach Bobingen (Vergleichsraum V) erfolgen mit einer Miete von 400,00 Euro. Dem Umzug kann nicht zugestimmt werden mit der Folge, dass weder Umzugskosten noch Mietkaution bezahlt werden. Die Wohnung in Bobingen ist allerdings angemessen und der für den Vergleichsraum V zugrunde zu legende Richtwert von 405,00 Euro ist zu berücksichtigen, so dass die tatsächliche Miete am Zuzugsort mit 400,00 € anerkannt wird.

Beispiel 2:

Alleinstehender mit 50-qm-Wohnung in Diedorf (Vergleichsraum III) mit einer Miete von 450,00 Euro. Angemessen wäre 400,00 Euro (8,00 x 50). Umzug soll nach Adelsried erfolgen in eine Wohnung mit einer Miete von 370,00 Euro. Dem Umzug kann nicht zugestimmt werden, da er nicht innerhalb desselben Vergleichsraums erfolgt und am Zuzugsort die Miete im maßgeblichen Vergleichsraum unangemessen ist. Im Übrigen ist der Höchstwert von 355,00 Euro für Adelsried bei den KdU zugrunde zu legen.

- (05) Grundsätzlich ist ein Umzug in Eigenregie durchzuführen. Der Anspruch auf Übernahme der Umzugskosten ist nur auf die notwendigen und angemessenen Kosten beschränkt. Hierzu gehören insbesondere die Aufwendungen für einen eventuell erforderlichen Mietwagen, die Anmietung von Umzugskartons, die Kosten für Verpackungsmaterial und Sperrmüllentsorgung und die üblichen Kosten für die Versorgung mithelfender Familienangehöriger und Bekannter (vgl. LSG Sachsen, Beschluss vom 19.09.2007, Az.: L 3 B 411/08 AS-ER, RdNr. 19).

Kann der Leistungsberechtigte seinen Umzug zum Beispiel wegen Alter, Behinderung, körperlicher Beeinträchtigungen oder aus sonstigen in seiner Person liegenden Gründen nicht selbst durchführen, kann dieser ein Umzugsunternehmen beauftragen. Hierzu hat der Leistungsberechtigte drei Kostenvoranschläge von Umzugsunternehmen vorzulegen (einer der drei Kostenvoranschläge muss von der Arbeitshilfe 2000 sein). Aus den Kostenvoranschlägen müssen Art und Umfang der Leistungen detailliert erläutert werden (Be-/Entladen, Transport, zusätzliche Leistungen [Art]). In jedem Fall ist zu verlangen, dass der Leistungsberechtigte im Rahmen seiner Möglichkeiten die mit dem

Wohnungswechsel anfallenden Kosten nach Möglichkeit beschränkt, indem er im Rahmen der Selbsthilfe tätig wird (z.B. Verpacken des Hausrates vor dem tatsächlichen Transport in Umzugskartons, ggf. Mithilfe beim Umzug). Letztlich werden Leistungen in Höhe des günstigsten Anbieters übernommen, wobei die Entscheidung über die Durchführung des Umzuges der Leistungsberechtigte trifft. Der Leistungsberechtigte erhält eine Kostenübernahmeerklärung in Höhe des günstigsten Angebotes. Die Abrechnung nach Rechnungsstellung erfolgt direkt mit dem Transportunternehmen.

(06) Soweit der Umzug in Eigenregie durchgeführt wird können auf Antrag im Regelfall 40 Kartons pro Person als Verpackungsmaterial bewilligt werden. Zudem kann auf Antrag für private Umzugshelfer pro Person und Tag eine die Bewirtungskosten beinhaltende Pauschale von 30,00 Euro gezahlt werden.

(07) Im Einzelfall können Einlagerungskosten für einen vorübergehenden Zeitraum von maximal drei Monaten übernommen werden, wenn eine kurzfristige Unterbringung erforderlich wird, aber mit einem baldigen Neubezug einer eigenen Wohnung zu rechnen ist. Die Entscheidung trifft die Teamleitung Passive Leistung. Die Übernahme ist insbesondere davon abhängig, welche bzw. ob Einrichtungsgegenstände betroffen sind und die Einlagerung günstiger als eine Neuausstattung ist. Die Kosten für die vorübergehende Unterkunft und Einlagerung dürfen jedoch die jeweiligen angemessenen Unterkunfts-kosten nicht überschreiten. Im Rahmen der Antragstellung ist vom Leistungsberechtigten die Vorlage von drei Kostenvoranschlägen zu verlangen. Grundsätzlich können nur die Kosten des günstigsten Anbieters übernommen werden.

Eine solche Fallkonstellation ist insbesondere bei Wohnungslosen denkbar, für die vorübergehend nur eine kleine Notunterkunft angemietet wird. Die Einlagerungskosten sind im Rahmen der Leistungen für die Unterkunft zu bewilligen, ein gesonderter Bescheid für diese Kosten ist nicht erforderlich. Es ist unbedingt darauf zu achten, dass die Entscheidung im Bewilligungsbescheid entsprechend befristet wird.

81 Umzug Stadt Augsburg/Landkreis Aichach-Friedberg; Angemessenheitsprüfung

(01) Das Jobcenter Augsburg Land hat mit dem Jobcenter Wittelsbacher Land eine Verwaltungsvereinbarung hinsichtlich der Durchführung der Angemessenheitsprüfung bei Umzug in diese Bereiche getroffen. Diese Vereinbarung ist als Anlage 01 enthalten und zu beachten.

82 Zusicherung Umzug U25

(01) Die vorherige Zusicherung ist vor Abschluss (Unterzeichnung) des Mietvertrages einzuholen. Maßgeblich ist daher nicht der Umzug, sondern der Abschluss des Mietvertrages.

(02) Bei Umzug/Auszug aus der Wohnung der Eltern/Elternteiles sind die Voraussetzungen von Abs. 5 Nr. 1, 2 und 3 vom Sachbearbeiter zu prüfen; gleiches gilt, wenn eine Zusicherung nicht vorliegt (Abs. 5 Satz 3). Hier ist zusätzlich vom Sachbearbeiter noch festzustellen, ob die Voraussetzungen der Ziffern 1, 2 oder 3 vorliegen und ein wichtiger Grund bestätigt werden kann.

(03) Mit der Prüfung der Tatbestandsvoraussetzungen unterbreitet der Sachbearbeiter einen Vorschlag über die Entscheidung und legt diese dem Teamleiter vor.

(04) Zu Abs. 5 Satz 2 Nr. 1:

Nach einem Urteil des Bundessozialgerichts vom 02.06.2004 (Az.: B 7 AL 38/03 R) dürfen die Anforderungen an den Schweregrad der Störung nicht überzogen werden. Eine festgestellte Störung muss sich auf das (weitere) Zusammenleben der Beteiligten auswirken. Etwaige Ausführungen des Jugendhelfers können zwar ein Indiz für das Vorliegen einer nachhaltigen Beziehungsstörung sein, nicht aber Voraussetzung für die „Anerkennung“ einer solchen. Es wird immer im Einzelfall zu entscheiden sein. Der Antragsteller ist aufzufordern, ausführlich zu begründen, warum ein Verbleiben in der Wohnung der Eltern oder eines Elternteils aus schwerwiegenden sozialen Gründen nicht mehr möglich ist. Die Eltern oder der Elternteil sind unter Hinweis auf die Antragstellung des Kindes gleichermaßen aufzufordern, mitzuteilen, ob auch aus deren Sicht und aus welchen Gründen genau ein weiterer Verbleib des Kindes unmöglich ist. Beide Aussagen werden dann auf Übereinstimmung und Stichhaltigkeit abgeglichen; für beide Anschreiben stehen Textbausteine zur Verfügung.

Schwerwiegende soziale Gründe liegen nach Auffassung des Deutschen Vereins insbesondere dann vor, wenn zum Zeitpunkt der Antragstellung

- eine schwere Störung der Eltern-Kind-Beziehung besteht: das Zusammenleben von Eltern und der Person unter 25 Jahren aus physischen und/oder psychischen Gründen nicht mehr möglich ist oder ein Zusammenleben wechselseitig nicht mehr zumutbar ist,
- ohne Umzug Gefahr für das körperliche, geistige oder seelische Wohl der Person unter 25 Jahren besteht,
- die Platzverhältnisse in der Wohnung der Eltern zu beengt sind,
- bei Zusammenleben mit Geschwistern in der Wohnung der Eltern eine Geschlechtertrennung nicht möglich ist,
- ein Verweisen auf die Wohnung der Eltern mangels entsprechender Pflichten nach dem BGB (z. B. Entscheidung der Eltern gegen Gewährung von Naturalunterhalt bzw. Titel des Kindes auf Barunterhalt, § 1612 BGB, oder Entscheidung des Vormundschaftsgerichts auf Unterbringung außerhalb des Elternhauses) nicht möglich ist bzw. ein Verweisen unzumutbar ist, weil z. B. der sorgeberechtigte Elternteil sein Sorgerecht nie oder für längere Zeit nicht ausgeübt hat,
- die Person unter 25 Jahren fremd untergebracht ist oder sich in einer Einrichtung nach § 67 SGB XII oder in anderen Einrichtungen nach dem SGB II, SGB VIII oder SGB XII aufhält, für den Fall, dass sie aus einer solchen Einrichtung eine eigene Wohnung bezieht (im Vordergrund steht hier der „Therapieerfolg“, welcher durch Zurückziehen zu den Eltern nicht gefährdet werden soll),
- die Person unter 25 Jahren eine eigene Familie hat (z. B. Heirat/Lebenspartnerschaft oder Kind; ehe- oder partnerschaftsähnliche Beziehungen zählen hingegen nicht dazu).

Weigern sich die Eltern oder Elternteil vehement, dass Kind weiterhin verbleiben zu lassen, ist ein schwerwiegender sozialer Grund im Sinne des Gesetzes anzunehmen.

Erfolgt seitens der Eltern/Elternteils auf unsere Anfrage keinerlei Rückmeldung, sind die Voraussetzungen des Absatzes 5 Satz 2 Nr. 3 SGB II anzunehmen.

Grundsätzlich ist zu beachten, dass das Jugendamt des Landratsamtes Augsburg gerne bereit ist, ergänzende Bewertungen betreffend des sozialen Umfeldes (soziale Verhältnisse im Elternhaus) abzugeben, aber nur unter der Voraussetzung, dass bereits ein Aktenvorgang zur Betreuung des Jugendlichen beim Jugendamt vorhanden ist. Sofern kein entsprechender Aktenvorgang vorhanden ist, wird gebeten, seitens des Jobcenters von entsprechenden Anfragen abzusehen.

Mit den schriftlichen Stellungnahmen des Jugendlichen selbst und dessen Eltern zur „sozialen Zerrüttetheit“ ist den gesetzlichen Vorgaben des SGB II Genüge getan.

(05) Zu Absatz 5 Satz 2 Nr. 2:

Die Voraussetzungen sind bei nachweislicher Aufnahme einer Erwerbstätigkeit gegeben.

(06) Zu Absatz 5 Satz 2 Nr. 3:

Ein sonstiger ähnlich schwerwiegender Grund im Sinne von § 22 Abs. 5 Satz 2 Nr. 3 SGB II liegt insbesondere vor, wenn

- der Erstauszug sachlich gerechtfertigt war oder eine Zusicherung erteilt wurde und die Umstände sich nicht verändert haben,
- die unter 25-Jährige schwanger ist,
- der unter 25-jährige Kindsvater mit der Schwangeren zusammenziehen und eine eigene Familie gründen will. Das gilt auch für den unter 25-jährigen Partner der Schwangeren.

Die aufgezählten Gründe sind nicht abschließend. Es handelt sich stets um eine Einzelfallentscheidung, nach der weitere Gründe, als die hier in der Empfehlung aufgeführten, für eine Zusicherung nach § 22 Abs. 5 SGB II denkbar sind. Die in § 22 Abs. 5 SGB II in Nummern 1 bis 3 genannten Gründe betreffen nur den Fall der Pflicht zur Erteilung der Zusicherung. Eine Zusicherung kann aber auch im Rahmen des Ermessens für andere Fälle erteilt werden. Der SGB-II-Stelle steht daher frei, eine Zusicherung beispielsweise auch dann zu erteilen, wenn der Antragsteller demnächst das 25. Lebensjahr vollendet.

Die Voraussetzungen sind auch erfüllt, wenn die Eltern/Elternteil auf unsere Nachfrage keinerlei Rückmeldung geben, die Aussagen des Jugendlichen/jungen Erwachsenen daher nicht entkräftet werden können.

(07) Zu Absatz 5 Satz 4

Leistungen für Unterkunft und Heizung werden Jugendlichen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, nicht erbracht, wenn diese vor der Beantragung von Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhaltes in der Absicht die Voraussetzungen für die Gewährung der Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhaltes herbeizuführen, in eine Unterkunft umziehen. Die Ergänzung soll sicherstellen, dass Jugendliche die notwendige Zusicherung des Leistungsträgers für eine Übernahme der Kosten der Unterkunft und Heizung nicht dadurch umgehen, dass sie bereits vor Beginn des Leistungsbezuges eine Wohnung beziehen. Es muss somit ein sachlicher und zeitlicher Zusammenhang zwischen Umzug und Antragstellung gegeben sein. Jugendliche bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres sind nicht betroffen, sofern Sie in der Vergangenheit dauerhaft selbst Ihren mtl. Lebensunterhalt bestreiten konnten und in dieser Zeit eine Wohnung angemietet haben.

83 Wohnungsbeschaffungskosten

(01) Bei der Übernahme von Wohnungsbeschaffungskosten, zu denen z.B. auch Fahrtkosten gehören, stellen gemäß § 22 Abs. 6 Satz 1 SGB II/§ 35 Abs. 2 Satz 5 SGB XII Kann-Leistungen dar. Die Zustimmung zum Umzug bzw. zur Übernahme von Wohnungsbeschaffungskosten kann nur dann im Sinne eines Anspruchs durchgesetzt werden, wenn der Umzug durch den Sozialhilfeträger veranlasst wird oder aus anderen Gründen notwendig ist und wenn ohne die Zustimmung eine Unterkunft in einem angemessenen Zeitraum nicht gefunden werden kann.

Nach der Rechtsprechung setzt dies aber neben der Notwendigkeit des Auszugs auch voraus, dass die konkret anzumietende neue Unterkunft sozialhilferechtlich angemessen ist. Wohnungsbeschaffungskosten für die Anmietung einer Wohnung außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs sind nur dann zu übernehmen, wenn auch der Umzug außerhalb dieses Bereichs notwendig ist. Auch aus dem Grundrecht auf Niederlassungsfreiheit resultiert nicht zwingend eine Verpflichtung des Sozialhilfeträgers, jeden Wunsch mit entsprechender Gewährung von Leistungen zu unterstützen (vgl. § 9 SGB XII).

10. Bayerisches Wohnungsbauprogramm

90 Zusatzförderung für Wohnungen von sozialen Wohnungsbaugesellschaften (soziale Wohnraumförderung)

(01) Für bestimmte Wohneinheiten von sozialen Wohnungsbaugesellschaften (z.B. WBL) können vom Mieter Zusatzförderungen beantragt werden. Die Zusatzförderung wird in der Regel an den Mieter ausbezahlt. In besonderen Ausnahmefällen (z.B. wenn die Mietzahlungen nicht regelmäßig geleistet werden) kann auch eine Auszahlung direkt an den Vermieter erfolgen. Die Zusatzförderung mindert die Kosten der Unterkunft und ist entsprechend bei der Leistungsberechnung zu berücksichtigen.

(02) Für folgende Wohnanlagen besteht bereits die Möglichkeit einer Zusatzförderung:

- Gersthofen, Berliner Straße 5 und 7 (Fa. Deurer)
- Gersthofen, Leipziger Str. 12 und 14 (Fa. Deurer)
- Gersthofen, Am Hochhaus 5 (WBL)
- Gersthofen, Brahmstraße 18 (WBL)
- Gersthofen, Rostocker Weg 7 (WBL)
- Neusäß, Wormser Str.1 (WBL)
- Königsbrunn, Dietrich-Bonhoeffer-Str. 38-42 (GWG)
- Bobingen, Dr. Lehner Str. 1 b und c (WBL)

Diese Aufzählung wird ergänzt für alle zukünftigen sozialen Wohnungsneubauten.

(03) Sofern aus den Antragsunterlagen auf Zusatzförderung hervor geht, dass der Antragssteller Hilfe zum Lebensunterhalt oder Grundsicherungsleistungen bezieht, wird das Sachgebiet 5.2 (Wohnungsbau) uns einen Abdruck des Förderungsbescheides zukommen lassen. Unabhängig davon sollte bei einer

Anmietung in einer der oben genannten Wohnanlagen nachgefragt werden, ob bereits eine Zusatzförderung vom Leistungsberechtigten beantragt wurde bzw. beantragt werden kann.

- (04) Die Soziale Wohnraumförderung ist bedarfsmindernd unmittelbar bei den Unterkunftskosten und nicht als zweckbestimmtes Einkommen i.S. des § 11 SGB II/§ 82 SGB XII zu berücksichtigen. Durch diese Förderung sollen nämlich die Mietkosten gesenkt werden, solange der Leistungsberechtigte im entsprechenden Mietobjekt wohnt. Die Soziale Wohnraumförderung ist unmittelbar auf die Unterkunft bezogen und ist insoweit wirtschaftlich nicht dem Leistungsberechtigten zuzurechnen. Eine Berücksichtigung als zweckgebundenes Einkommen des Leistungsberechtigten würde der Zweckbestimmung der Sozialen Wohnraumförderung zuwiderlaufen.
- (04) Die Zusatzförderung stellt eine antragsabhängige Leistung dar. Eine Erstattung dieser Leistungen nach §§ 102 ff. SGB X ist nicht möglich. Sollte dem Leistungsberechtigten eine Zusatzförderung dem Grunde nach zustehen und ist diese noch nicht beantragt worden, so ist dies vom Leistungsberechtigten nachzuholen. Ein Nachweis auf Antragstellung ist mit einer Unterlagenanforderung zu verlangen. Sollte die Zusatzförderung trotz Rechtsfolgenbelehrung nicht beantragt worden sein, so hat eine Teilversagung der Leistungen nach dem SGB XII in Höhe des möglichen Förderungsbetrages zu erfolgen.

11. Betreutes Wohnen

100 Betreutes Wohnen im Alter

- (01) Mit betreutem Wohnen im Alter ist eine Wohnform für (ältere) Menschen gemeint, in der neben einer altengerechten Wohnung unterschiedliche Grund- und Wahldienstleistungen angeboten werden, mit dem Ziel, eine möglichst lang andauernde eigenständige Lebensführung sicherzustellen. Derartige Angebote haben unterschiedliche Bezeichnungen (betreutes Wohnen, Seniorenresidenzen, Seniorenzentrum, Altenhilfe-Stiftung, Seniorenwohnpark, Seniorenwohnanlage etc.) und arbeiten mit verschiedenen Betreuungskonzepten, Leistungsangeboten und Preisgestaltungen.

101 Unterkunftskosten

- (01) Bei betreutem Wohnen können für die Nutzung des Gemeinschaftsbereichs zusätzliche Miet- und Mietnebenkosten entstehen, die in der Weise berücksichtigt werden, dass jeder Wohneinheit bis zu 5 m² zusätzlich zugeordnet werden können. Diese werden auf abstrakt angemessene Quadratmeterzahl „aufgeschlagen“, so dass sich damit schließlich die angemessenen Unterkunftskosten erhöhen.
- Der Flächenmehrbedarf von 5 m² in Einrichtungen des Betreuten Wohnens wurde durch den Landkreis Augsburg ermittelt und kann grundsätzlich bei allen Einrichtungen des Betreuten Wohnens im Landkreis Augsburg verwendet werden.
- (02) Bei allen Personen, die Anspruch auf Grundsicherungsleistungen nach dem SGB XII haben, ist ohne weitere Prüfung davon auszugehen, dass die Voraussetzungen für das Wohnen in einem Betreuten Wohnen gegeben sind. In allen anderen Fällen ist eine Einzelfallentscheidung über den Teamleiter vom Sachgebietsleiter herbeizuführen.

102 Betreuungspauschale

- (01) Im Rahmen der Betreuungspauschale können Grundleistungen wie Hausnotruf sowie die Bereitstellung von Beratungs- und Freizeitangeboten übernommen werden. Darüberhinausgehende Zusatzleistung wie z.B. Hauswirtschaftliche Hilfen, Mahlzeitservice oder ambulante Pflegeleistungen können grundsätzlich nicht übernommen werden bzw. müssen ggf. im Einzelfall betrachtet werden.
- (02) Die Betreuungspauschale ist als Bedarf der Kosten der Unterkunft anzusetzen; sie zählt aber nicht zur Bruttokaltmiete.