



Rundschreiben

zu den Leistungen nach dem SGB II und dem SGB XII für

Kosten der Unterkunft und Heizung bei Mietwohnungen

Stand: Januar 2021

NUR FÜR DEN INTERNEN DIENSTGEBRAUCH



I. Angemessene Kosten der Unterkunft bei Mietwohnungen

I.1 Rechtsnorm/-lage

Nach § 22 SGB II bzw. § 35 SGB XII werden Leistungen für Unterkunft in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit sie angemessen sind.

I.2 Regelungsinhalt/Begriffsbestimmungen

Leistungen sind ausschließlich auf einen Anspruch in Form einer **Geldleistung** gerichtet und beschränkt. Die Leistungsberechtigten sollen durch Bereitstellung von Geldmitteln finanziell in die Lage versetzt werden, auf dem Wohnungsmarkt selbst ihren Unterkuftsbedarf zu decken. Sie haben insofern keinen Sachleistungsanspruch auf Verschaffung oder Bereitstellung einer Unterkunft. Die gesetzliche Auskunfts- und Beratungspflicht bleibt davon unbenommen.

Unterkunft sind bei Nutzung durch die Leistungsberechtigten alle baulichen Anlagen oder Teile hiervon, die tatsächlich geeignet sind vor der Witterung zu schützen und ein Mindestmaß an Privatsphäre sicherzustellen, wie üblicherweise **Mietwohnungen**. Der engere Wohnraumbegriff des Wohngeldrechts, der die baurechtliche Zulässigkeit der dauernden Wohnnutzung verlangt, ist hier nicht anzuwenden.

Tatsächliche Aufwendungen für die Unterkunft umfassen bei Mietwohnungen die tatsächlichen nach dem Mietvertrag für den bestimmungsgemäßen Gebrauch der Mietsache geschuldeten Kosten. Dies ist die **Bruttokaltmiete**, die sich aus der Grundmiete **und allen mietvertraglich geschuldeten Betriebskosten ohne Heizkosten (nachfolgend „Nebenkosten“)** zusammensetzt.

Angemessen sind die Kosten der Unterkunft immer dann, wenn sie den nach der Besonderheit des Einzelfalles erforderlichen Umfang nicht übersteigen.

I.2.1 Nebenkosten – Allgemeine Regelungen

Nebenkosten in diesem Sinne sind die neben der Grundmiete anfallenden Kosten gemäß §§ 1 und 2 der Betriebskostenverordnung (BetrKV). Die auf einen Mieter umlagefähigen Betriebskosten werden in § 2 der BetrKV aufgeführt. Eine Verpflichtung zur Bezahlung von Nebenkosten besteht für einen Mieter nur dann, wenn der Mietvertrag dies ausdrücklich vorsieht. In den meisten Formular-Mietverträgen ist die Übernahme von Nebenkosten allerdings vorgesehen.

Wenn im Mietvertrag die Geltung des § 2 der BetrKV – und somit der darin aufgeführten Kostenarten – nicht ausdrücklich vereinbart ist, sind auch nur die im Mietvertrag durch Benennung oder Kenntlichmachung enthaltenen Kosten umlage- und abrechnungsfähig. Weitere Kosten sind somit nicht umlage- und abrechnungsfähig und in der Folge nicht berücksichtigungsfähig.

Falls Nebenkosten als **nicht berücksichtigungsfähig** erkannt werden, ist insoweit eine evtl. Senkungsaufforderung hinsichtlich der Nebenkosten zu prüfen (Verfahren siehe Ziffer IV).

Bei der Entrichtung der Nebenkosten gibt es im Grunde zwei Vertragsgestaltungen. Dies ist zum einen

- **die Vorauszahlung**, bei dem nach Ablauf des Abrechnungszeitraumes eine Abrechnung mit der Folge von Guthaben oder Nachzahlungen sowie ggf. einer Anpassung der Vorauszahlungshöhe erfolgt,

und zum anderen

- **die Pauschale**, bei der nach Ablauf des Abrechnungszeitraums keine Nachzahlung und kein Guthaben errechnet werden, sondern ggf. eine regelmäßige Anpassung der Höhe der Pauschale erfolgt.

Auch bei einer Nebenkostenpauschale kann es eine Verpflichtung zur Abrechnung geben. Allerdings folgt aus der Abrechnung dann nur die Anpassung der Pauschale für die Zukunft. Dies ist insbesondere dann von Interesse, wenn die tatsächlichen Kosten niedriger wären als die Pauschale.



Die **Kosten für Wasser und Abwasser** gehören auch dann zu den Unterkunfts-kosten, wenn sie vom Mieter nicht an den Vermieter, sondern an ein Versorgungsunternehmen zu entrichten sind.

Im Gegensatz zu den Kosten für Haushaltsstrom gehören die Kosten für den sog. **Allgemeinstrom**, wie z. B. Treppenhausbeleuchtung, zu den Unterkunfts-kosten.

I.2.2 Nebenkosten – Besondere Regelungen

Einmalige und laufende Kosten für einen **Kabelanschluss** gehören nur dann zu den Unterkunfts-kosten, wenn diese **Kosten** nicht zur Disposition des Mieters stehen. Ist der Mieter also bereits aus dem Mietvertrag zur Übernahme dieser Kosten verpflichtet und hatte er keine Wahlmöglichkeit, so gehört dieser Kostenteil zu den Unterkunfts-kosten. **Hat der Mieter den Vertrag über den Kabelanschluss unabhängig vom Wohnungsmietvertrag abgeschlossen, so handelt es sich nicht um Unterkunfts-kosten und die Kosten sind aus den Regelleistungen/-sätzen zu finanzieren.**

Die Übernahme der **Kosten für eine Garage oder einen Stellplatz** kommt nur in Betracht, wenn die Anmietung der Garage oder des Stellplatzes zwingend im Zusammenhang mit der Anmietung der Wohnung steht. Im Übrigen können derartige Kosten nur berücksichtigt werden, wenn der Verzicht auf eine Garage oder einen Stellplatz nicht zumutbar ist. **Soweit mietvertraglich möglich, ist in der Regel eine Weitervermietung einer Garage oder eines Stellplatzes zumutbar.**

Im Gegensatz zu den Kosten für den sog. Allgemeinstrom gehören die Kosten für den **Haushaltsstrom**, also den Strom für den Betrieb von Kühlschrank, Waschmaschine, Fernseher, etc., **nicht zu den Unterkunfts-kosten**. Diese Kosten sind aus den Regelleistungen/-sätzen zu bestreiten und können nicht zusätzlich übernommen werden.

Heizkosten und die Kosten für Warmwasserbereitung sind in diesem Sinne keine Nebenkosten und somit **nicht Bestandteil der Kosten der Unterkunft**. Zur Begriffsbestimmung von Heizkosten wird auf Ziffer II.2 verwiesen.

Soweit der Vermieter **maschinelle Wascheinrichtungen** vorhält, können die darauf entfallenden Kosten bei Beziehern von Leistungen im SGB XII grundsätzlich **nicht als Unterkunfts-kosten** anerkannt werden, weil die Kosten für den Erwerb und den Betrieb von Waschmaschinen mit den Regelsätzen abgedeckt sind. Die entsprechenden Kosten sind durch entsprechenden Nachweis des Vermieters zu belegen.

Im Rahmen der Leistungsgewährung nach dem SGB II und dem SGB XII erfolgt **keine Kürzung/Absetzung der Kosten für Möblierung**.

I.3 Verfahren

Die Übernahme von Kosten der Unterkunft bei Mietwohnungen soll sich insgesamt wirtschaftlich gestalten. Bei der Entscheidung über die Bewilligung von leistungsrechtlich angemessenen Unterkunfts-kosten sind die Gesamtumstände der Wohnsituation des Leistungsberechtigten, insbesondere Lage, Größe und Ausstattung der Wohnung und die Situation am Wohnungsmarkt im jeweiligen Wohnortbezirk, zu berücksichtigen. Insgesamt soll durch Beratung und ggf. weitergehender aktiver Unterstützung der Leistungsberechtigten erreicht werden, dass sich die Höhe der leistungsrechtlich übernommenen Unterkunfts-kosten unterhalb der nachfolgenden Richtwerte für Kosten der Unterkunft bewegt.

Die Prüfung der Angemessenheit der Unterkunfts-kosten bei Mietwohnungen erfolgt nach der so genannten **Produkttheorie**, ausgehend von der Personenzahl, durch Vergleich der tatsächlichen Mietvertragsgrundlagen mit den Faktoren **Wohnungsgröße, Wohnungsstandard**, unterteilt nach **Ausstattung** und **Höhe der Mietkosten** und **Wohnungsverfügbarkeit**. Das bedeutet, dass nicht jeder einzelne Faktor für sich isoliert angemessen sein muss.

Entscheidend ist das Ergebnis aus der Quadratmeterzahl und der Miete je Quadratmeter, so dass die Leistungsberechtigten sich bei einem besonders günstigen Mietzins auch eine größere Wohnung leisten oder Ausstattungsmerkmale mit gehobenem Wohnstandard durch andere Elemente ausgleichen können, wenn die Unterkunfts-kosten im Ergebnis noch angemessen sind. Der **Kombinationstheorie**, bei welcher jeweils die einzelnen Faktoren angemessen sein müssen, ist ausdrücklich nicht zu folgen.



I.3.1 Prüfung der tatsächlichen Kosten

Die tatsächlich – in der Regel mietvertraglich – geschuldeten Kosten der Unterkunft bei Mietwohnungen sind auf Grundlage des im Original vorliegenden **Mietvertrages**, des vom Vermieter ausgefüllten und unterschriebenen Vordruckes „**Mietbescheinigung**“ und anhand von **Kontoauszügen bzw. Quittungen**, die die Mietzahlungen in der Regel über einen Zeitraum von 3 Monaten ausweisen, zu prüfen. Sofern ein schriftlicher Mietvertrag nicht besteht, ist von den Leistungsberechtigten in der Regel ersatzweise eine schriftliche Bestätigung des Vermieters über die Mietkonditionen einzufordern.

Nach einer **Unterbrechung des Leistungsbezuges** ist bei einer Wiederbeantragung von Leistungen die erneute Beibringung dieser Unterlagen im Rahmen pflichtgemäßer Ermessensausübung entbehrlich, sofern nicht Anhaltspunkte die Annahme rechtfertigen, dass sich die Kosten der Unterkunft zwischenzeitlich verändert haben.

Eine **freiwillig vom Leistungsberechtigten geleistete höhere Zahlung** von Kosten als die, z. B. durch Jahresrechnung des Wasserversorgers oder vertragliche Vereinbarung, festgesetzte Höhe ist nicht mietvertraglich geschuldet und **bleibt unberücksichtigt**.

Unterkunftskosten sind nur für **eine einzige Unterkunft** anzuerkennen, auch wenn die Leistungsberechtigten z. B. mehrere Mietwohnungen angemietet haben und rechtlich nutzen können. Entscheidend ist dann die allein bzw. hauptsächlich genutzte Wohnung.

Soweit **zwei Wohnungen in deckungsgleichen Zeiträumen angemietet** sind, richtet sich eine mögliche Übernahme von Kosten für beide Wohnungen nach den jeweils geltenden **Regelungen zu den Wohnraumbeschaffungskosten**.

I.3.2 Prüfung der Angemessenheit

Die Angemessenheitsprüfung für die Unterkunftskosten **hat grundsätzlich getrennt von der Prüfung der Angemessenheit der Heizkosten zu erfolgen** und vollzieht sich entsprechend den nachfolgenden Schritten.

I.3.2.1 Wohnungsgröße

Die absoluten Kosten der Unterkunft werden wesentlich durch die Wohnfläche geprägt. Es besteht aber **kein Anspruch auf eine bestimmte Wohnungsgröße**. Entscheidend ist vielmehr, ob die Wohnung unter Berücksichtigung des Wohnungszuschnittes angemessen, aber auch ausreichend, ist. Zunächst bedarf es daher der Feststellung, welche Größe die von den Leistungsberechtigten gemietete Wohnung aufweist. Es ist die Quadratmeterzahl der konkret betroffenen Wohnung zu ermitteln. Bei der Wohnungsgröße ist jeweils auf die landesrechtliche Richtlinie zur Durchführung der sozialen Wohnraumförderung in Niedersachsen (Wohnraumförderbestimmungen – WFB) abzustellen. Letztlich bedarf es der Feststellung, ob sich die vom Hilfebedürftigen angemietete Wohnung im Rahmen dieser landesrechtlich anerkannten Größen bewegt.

Bezüglich der Angemessenheit der **Wohnungsgröße** ist also grundsätzlich die jeweils aktuelle vorgenannte Richtlinie heranzuziehen. Danach gelten für die Bemessung der angemessenen Wohnungsgrößen die in der entsprechenden Tabelle in der Anlage aufgeführten Wohnflächengrenzen.

Diese Raumbedarfe bilden grundsätzlich die Wohnflächenobergrenzen, die anerkannt werden können. Es besteht kein Anspruch darauf, die jeweils einschlägige Grenze auch in vollem Umfang auszunutzen. **Besondere Fallkonstellationen, etwa bei Behinderung, Pflegebedürftigkeit oder Alleinerziehung, können zwar nicht automatisch, aber unter Berücksichtigung der Besonderheiten des konkreten Einzelfalles, möglicherweise einen höheren Raumbedarf begründen.** Die Blindheit eines Leistungsberechtigten begründet regelmäßig nicht die Zuerkennung einer erhöhten angemessenen Wohnfläche und die damit regelmäßig verbundenen erhöhten Unterkunftskosten. Jedenfalls soweit der Leistungsbedürftige Blindengeld bzw. Blindenhilfe bezieht, ist es ihm zuzumuten zumindest Teile davon für eine eventuell erhöhte Miete aufzuwenden.



Berücksichtigungsfähig ist der **Wohnflächenbedarf aller tatsächlich dauerhaft in der Wohnung lebenden Personen** einschließlich der Stief-, Heim- oder Pflegekinder. Außerdem zählen hierzu auch die Grundwehr- und Zivildienstleistenden, die sich aufgrund ihrer Dienstleistung nicht dauernd in der Wohnung aufhalten. Mithin wirken sich diese Personen entsprechend auch auf zu berücksichtigende Personenzahl (siehe unten I.3.2.4) aus.

Grundsätzlich nicht berücksichtigungsfähig ist der **Wohnflächenbedarf von Personen, die nicht dauernd im Haushalt leben, aber gelegentlich zurückkehren** (z. B. auswärtig studierende Familienangehörige, Aufenthalt von Kindern in der Wohnung eines Elternteiles im Rahmen des Umgangsrechtes). In begründeten Einzelfällen sind Ausnahmen hiervon möglich.

Künftiger Wohnflächenbedarf ist berücksichtigungsfähig, wenn in einem überschaubaren Zeitraum konkret mit einer leistungsrechtlich relevanten Veränderung zu rechnen ist (z. B. Geburt eines Kindes).

I.3.2.2 Wohnungsstandard

Nach Feststellung der Wohnraumgröße ist als weiterer Faktor der Wohnungsstandard zu prüfen. Dieser unterteilt sich nach **Ausstattung** und **Höhe der Mietkosten**.

Angemessen ist eine Wohnung, wenn sie nach **Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen grundlegenden Bedürfnissen genügt** und keinen gehobenen Standard aufweist. Die Wohnung muss von daher hinsichtlich der aufgeführten Kriterien, die als Mietpreis bildenden Faktoren regelmäßig im Quadratmeterpreis ihren Niederschlag finden, im unteren Segment der nach der Größe der in Betracht kommenden Wohnungen in dem räumlichen Bezirk liegen, der den räumlichen Vergleichsmaßstab bildet.

I.3.2.3 Wohnungsverfügbarkeit

Abschließend ist zu prüfen, ob nach der Struktur des Wohnungsmarktes am Wohnort der Leistungsberechtigten tatsächlich auch eine **konkrete Unterkunftsalternative zur aktuellen Mietwohnung** besteht. Informationen hierzu sind insbesondere aus den örtlichen Printmedien, von den örtlichen Vermietungsgesellschaften sowie durch Internetrecherche zu ermitteln.

Als **räumlicher Vergleichsmaßstab** ist in erster Linie der Wohnort der Leistungsberechtigten maßgebend. Sie können nur innerhalb ihres Wohnbereichs auf eine andere angemessene Wohnung verwiesen werden. Ein Umzug in eine andere Wohngemeinde kann nicht verlangt werden, wenn er mit der Aufgabe des sozialen Umfeldes verbunden wäre, da dies Leistungsberechtigten im Regelfall nicht zugemutet werden kann.

I.3.3 Ermittlung der Angemessenheit

Zur Bestimmung der Angemessenheit von Mietkosten finden **Richtwerte** Anwendung. Bei diesen Werten **handelt es sich nicht um Höchstgrenzen**, weil sie keine die tatsächlichen Kosten der Unterkunft begrenzende Wirkung haben. Werden diese Richtwerte im Einzelfall erreicht bzw. unterschritten, erfolgt ohne weitere Prüfung die Übernahme der Unterkunfts-kosten in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen. Bei Veränderungen der Unterkunfts-kosten, z. B. durch Jahresabrechnungen, ist jeweils erneut die Angemessenheit der Kosten zu prüfen.

Vor diesem Hintergrund erfolgt die Beurteilung der **Angemessenheit der Höhe der Mietkosten** nach einem **3-Stufen-Modell bzw. einer Vergleichsberechnung**.

I.3.3.1 Einstiegswert - Kosten der Unterkunft (E-KdU)

Der Einstiegswert (E-KdU) ergibt sich aus der entsprechenden Tabelle in der Anlage. Es handelt sich um den anhand der maximal angemessenen Wohnfläche auf einen Quadratmeter bezogenen Richtwert-Kosten der Unterkunft (R-KdU).

Der Einstiegswert ist im Sinne einer **Nichtprüfungsgrenze** zu verstehen, denn soweit die tatsächlichen Unterkunfts-kosten je Quadratmeter den Einstiegswert nicht überschreiten, sind die tatsächlichen Unterkunfts-kosten ohne weitere Prüfung im Rahmen der Leistungsberechnung zu berücksichtigen.



Überschreiten die tatsächlichen Unterkunftskosten den Einstiegswert, ist die Angemessenheit der Unterkunftskosten sodann anhand des Richtwertes (R-KdU) zu prüfen.

In der Praxis hat sich die Notwendigkeit gezeigt, **einen auf einen Quadratmeter bezogenen Betrag für angemessene Unterkunftskosten benennen zu können** - insbesondere von Wohnungsanbietern wird ein solcher Betrag sehr häufig nachgefragt. **Der E-KdU soll auch diesem Zweck dienen und im Rahmen von Beratungsgesprächen mitgeteilt werden.**

I.3.3.2 Richtwert - Kosten der Unterkunft (R-KdU)

Richtwerte für Kosten der Unterkunft sind mangels valider wissenschaftlich-statistischer lokaler Erkenntnismöglichkeiten in Anlehnung an die Wohngeldtabelle die Kosten für eine Wohnung, wenn diese die **Werte der jeweils aktuellen Tabelle zu § 12 WoGG**, bezogen auf die Anzahl der zu berücksichtigenden Personen und die Mietstufe der Gemeinde am Wohnort der Leistungsberechtigten, **zuzüglich eines Zuschlages von 10 %** einhalten. Der Zuschlag in Höhe von 10% erfolgt im Interesse des Schutzes des elementaren Bedürfnisses des Leistungsberechtigten auf Sicherung des Wohnraumes, da aufgrund des Fehlens eines den Anforderungen der BSG-Rechtsprechung genügenden, schlüssigen Konzeptes zur Ermittlung von Referenzmieten für den Bereich des Landkreises Goslar nicht mit Sicherheit beurteilt werden kann, wie hoch eine angemessene Referenzmiete im Einzelfall tatsächlich ist.

Voraussetzung für die Anwendung des Richtwertes (R-KdU) ist, dass

- der Einstiegswert (E-KdU) nach Ziffer I.3.3.1 überschritten wird,
- kein Fall für die Anwendung des Höchstwertes (H-KdU) nach Ziffer I.3.3.3 vorliegt

und dass es im Leistungsfall **nicht möglich ist** nachzuweisen, dass

- **genügend alternativer** und
- **günstigerer Wohnraum**

vorhanden ist, wobei der Verweis auf **einzelne** Angebote in Zeitungsannoncen in der Regel nicht ausreichend ist. Es muss also tatsächlich die konkrete Möglichkeit bestehen, abstrakt als angemessen eingestufte Wohnungen konkret auf dem Wohnungsmarkt anmieten zu können.

Die in der Anlage in den entsprechenden Tabellen aufgeführten **Beträge bilden grundsätzlich die Richtwerte für die Höhe der Mietkosten**. Es handelt sich hierbei um **Bruttokaltmieten**, die anerkannt werden können.

I.3.3.3 Höchstwert - Kosten der Unterkunft (H-KdU)

Kosten der Unterkunft, die sowohl den Einstiegswert (E-KdU) als auch den Richtwert (R-KdU) überschreiten, sind **in tatsächlicher Höhe angemessen, wenn sie die nachstehenden Voraussetzungen** für die Berücksichtigung des Höchstwertes erfüllen.

Voraussetzung für die Anwendung des Höchstwertes (H-KdU) ist, dass im konkreten Leistungsfall der einschlägige Richtwert (R-KdU) überschritten wird und ein

- **besonderer Einzelfall** (z. B. Alter, dauerhafte Erkrankung/Behinderung) vor dem Hintergrund der
- **Zielsetzung des SGB II/SGB XII** (z. B. Eingliederung in den Arbeitsmarkt) und unter der
- **Kausalität zwischen besonderer Notlage und dem dadurch bedingten Bedarf** es
- **keine andere wirtschaftlich vertretbare Lösung** gibt,

vorliegt, dessen Wohnraumbedarf nicht nur einfachen Bedürfnissen genügen muss. Dies kann die Wohnraumgröße, die Ausstattung, die Lage und/oder Bausubstanz der Wohnung betreffen.

Voraussetzung für die Anwendung des Höchstwertes kann aber auch sein, dass ein Leistungsfall mit

- **kurzzeitigem Hilfebezug** wegen absehbarer Beendigung der Hilfebedürftigkeit nach dem SGB II und nach dem SGB XII



vorliegt. Ein solcher Fall liegt regelmäßig immer dann vor, wenn die Hilfebedürftigkeit bei Leistungsbeginn absehbar sechs Monate nicht überschreiten wird. Im Übrigen sollen wirtschaftlich vertretbare Lösungen bei einem Kurzzeitbezug im Vordergrund stehen.

I.3.4 Entscheidung

Über das Vorliegen sämtlicher Voraussetzungen ist je Leistungsfall **detailliert und abgesichert Beweis** zu führen.

I.4 Sonderregelungen für Leistungsberechtigte der Hilfe zum Lebensunterhalt nach dem 3. Kapitel des SGB XII und der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung nach dem 4. Kapitel des SGB XII, insbesondere im Hinblick auf Leistungsberechtigte, die in einer sonstigen Unterkunft leben.

Auf die seit dem 01.01.2017 bzw. 01.01.2020 geltenden besonderen Regelungen des § 42a SGB XII für die Anerkennung von Bedarfen für Unterkunft und Heizung (insb. sog. „besondere Wohnformen“) für Leistungsberechtigte der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung nach dem 4. Kapitel des SGB XII wird hingewiesen. Die Regelungen zur Anerkennung von Aufwendungen für Unterkunft und Heizung in einer sog. „besonderen Wohnform“ nach § 42a Abs. 2 Satz 1 Nummer 2 SGB XII gelten nach § 35 Abs. 5 Satz 1 SGB XII auch für Leistungsberechtigte der Hilfe zum Lebensunterhalt nach dem 3. Kapitel des SGB XII.

Nach § 42a Abs. 2 Satz 1 Nummer 3 in Verbindung mit Abs. 7 SGB XII ist für **Personen, die allein in einer sonstigen Unterkunft**, die also

weder

- in einer Wohnung (§ 42a Abs. 2 Satz 1 Nummer 1 mit anschließender Legaldefinition des Begriffes Wohnung“ in Satz 2),

noch

- in einer sog. „besonderen Wohnform“ (§ 42a Abs. 2 Satz 1 Nummer 2 SGB XII mit anschließender Legaldefinition der Begriffe „Persönlicher Wohnraum“ und „zusätzliche Räumlichkeiten“ in § 42a Abs. 2 Satz 3 SGB XII),

leben, grundsätzlich der Wert der durchschnittlichen angemessenen tatsächlichen Aufwendungen für die Warmmiete eines Einpersonenhaushaltes im Bereich des Landkreises Goslar als Bedarf anzuerkennen. Dieser Wert wird aufgrund des Zusammenhanges mit den sog. „besonderen Wohnformen“ jährlich durch das Controlling des FB 5 ermittelt und kann – sofern er nicht bereits veröffentlicht wurde – dort erfragt werden.

Sonstige Unterkünfte sind mithin zu verstehen als Unterkunftsformen, die regelmäßig nicht einem längerfristigen oder dauerhaften Wohnen zu dienen bestimmt sind, sondern vielmehr Zeiträume, in denen ein Leistungsberechtigter über keine Wohnung verfügt oder nicht in einer besonderen Wohnform lebt, überbrücken sollen: Sonstige Unterkünfte sind demnach z. B. Zimmer in Hotels oder Pensionen, Wohnwagen oder Zelten auf Campingplätzen, Obdachlosen- oder Notunterkünfte o. ä. - nicht jedoch stationäre Einrichtungen.

Lebt die Person in einer sonstigen Unterkunft nicht allein, ist der Satz 2 des § 42a Abs. 7 SGB XII zu beachten.

Nach § 35 Abs. 5 Satz 2 SGB XII gelten die Regelungen zur Anerkennung von Aufwendungen für Unterkunft und Heizung des § 42a Abs. 2 Satz 1 Nummer 3 in Verbindung mit Abs. 7 SGB XII **auch für Leistungsberechtigte der Hilfe zum Lebensunterhalt nach dem 3. Kapitel des SGB XII.**



II. Angemessene Heizkosten bei Mietwohnungen

II.1 Rechtsnorm/-lage

Nach § 22 SGB II bzw. § 35 SGB XII werden Leistungen für Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit sie angemessen sind.

II.2 Regelungsinhalt/Begriffsbestimmungen

Leistungen sind ausschließlich auf einen Anspruch in Form einer **Geldleistung** gerichtet und beschränkt. Die Leistungsberechtigten sollen durch Bereitstellung von Geldmitteln finanziell in die Lage versetzt werden, selbst ihren Heizbedarf zu decken. Sie haben insofern keinen Sachleistungsanspruch auf Verschaffung oder Bereitstellung einer Heizmöglichkeit.

Kosten der Heizung sind alle Kosten, die zur **Erwärmung des Wohnraumes** aufgewandt werden, unabhängig von der Art der Energiequelle, ob der Energieträger selbst beschafft wird oder ob die Kosten laufend oder einmalig anfallen.

Sofern **Heiz- und Warmwasserkosten in einem Betrag erhoben werden und nicht voneinander getrennt ermittelt werden können**, sind zur Ermittlung des Heizkostenanteils die Werte gem. Ziffer VI. in Abzug zu bringen.

Sofern bei Fällen nach dem SGB XII **Heiz- und Kochfeuerungskosten in einem Betrag erhoben werden und nicht voneinander getrennt ermittelt werden können**, erfolgt wegen der einerseits regelmäßigen Geringfügigkeit von Kochfeuerungskosten und des andererseits in keinem Verhältnis dazu stehenden Verwaltungsaufwandes **keine Festsetzung und kein Abzug von Kochfeuerungskosten**. Ist es aber über die Einrichtung getrennter Zähler oder sonstiger Vorrichtungen technisch möglich, die Kochfeuerungskosten konkret zu erfassen, so sind diese konkreten Kosten von den Heizkosten in Abzug zu bringen.

II.2.1 Kosten für nicht selbst beschaffte Energieträger

Unter diese Heizkosten fallen **insbesondere Heizkostenabschläge**, die an einen Vermieter zu zahlen sind und laufende Zahlungen für einen Energieträger an ein Energieversorgungsunternehmen, **mithin also Kosten für nicht selbst beschaffte Brennstoffe**.

II.2.2 Kosten für selbst beschaffte Energieträger

In Übereinstimmung mit dem Deutschen Verein für öffentliche und private Fürsorge kommen Leistungen für die Heizung **auch** in Frage, **wenn der Hilfesuchende sich die Energieträger selbst beschaffen muss**, also wenn der vom Leistungsberechtigten bewohnte Wohnraum nicht mit einer zentral gespeisten Heizmöglichkeit (Gasetagenheizung, Gaszentralheizung, Ölzentralheizung) ausgestattet ist oder er bei einer zentral beheizten Wohnung keine lfd. Vorauszahlung zu entrichten hat und die Zahlung nach dem von ihm selbst zu bestimmenden tatsächlichen Verbrauch für seine Wohnung leisten muss.

Im Rahmen der Leistungsgewährung werden die **Leistungen für die Kosten selbst beschaffter Brennstoffe entsprechend des Beschaffungszeitpunktes bzw. der Fälligkeit der entsprechenden Rechnung gleichsam im Sinne von einmaligen Heizkosten, gewährt. Eine gleichmäßige monatliche Verteilung der Gewährung von Leistungen zur Eigenbeschaffung von Brennstoffen auf einen Zeitraum von 12 Monaten ist nicht zulässig.**

Leistungen für die Kosten selbst beschaffter Brennstoffe werden grundsätzlich an den Leistungsberechtigten nach Vorlage der entsprechenden Rechnung bzw. des Angebotes des Brennstofflieferanten erbracht. Von diesem Grundsatz kann und sollte jedoch abgewichen werden, wenn im Einzelfall Grund zu der berechtigten Annahme besteht, dass die Leistung nicht oder nicht in vollem Umfang zweckentsprechend eingesetzt wird. In diesen Fällen soll der Ausgleich der Forderung des Lieferanten des Brennmaterials durch Direktzahlung erfolgen. Ist eine Direktzahlung an den Lieferanten des Brennmaterials nicht möglich, ist dem Leistungsempfänger ein Wertgutschein auszuhändigen, dessen Abrechnung durch den Lieferanten des Brennmaterials mit dem Jobcenter bzw. dem Landkreis Goslar direkt erfolgt.



II.2.3 Stromkosten für den Betrieb einer Heizungsanlage

Die Stromkosten, die für den Betrieb einer Heizungsanlage anfallen, stellen **grundsätzlich Heizkosten** dar.

Werden für eine Wohnung, die **mittels einer in der Wohnung installierten Heizung beheizt wird**, Heizkostenabschläge an einen Energieversorger entrichtet, dann enthalten diese Heizkostenabschläge üblicherweise keine Kosten für den Betrieb der Heizungsanlage, so dass in derartigen Fällen grundsätzlich eine **gesonderte Berücksichtigung** dieser Kosten erfolgen kann. Typisches Beispiel hierfür sind Stromkosten für den Betrieb einer Gasetagenheizung, die über den Stromzähler des Mieters betrieben wird und für die Heizkostenabschläge an einen Energieversorger entrichtet werden.

Werden aber für eine Wohnung, **die mittels einer nicht in der Wohnung installierten (Zentral)Heizung beheizt wird**, Neben- und Heizkostenabschläge an einen Vermieter entrichtet, dann enthalten diese Abschläge üblicherweise auch Kosten für den Betrieb der Heizungsanlage, so dass in derartigen Fällen grundsätzlich **keine gesonderte Berücksichtigung** dieser Kosten erfolgen kann.

Mithin werden für den Mieter einer Wohnung Stromkosten für den Betrieb einer Heizungsanlage regelmäßig bei dezentralen Heizungsanlagen, die ihren Betriebsstrom über den Haushaltsstrom beziehen, und nur selten bei zentral betriebenen Heizungsanlagen anfallen.

Grundvoraussetzung für die Übernahme von Stromkosten für den Betrieb einer Heizungsanlage ist eine **formlose Erklärung des Leistungsberechtigten, dass**

- **die Heizanlage (z. B. Gasetagenheizung) über seinen Haushaltstrom betrieben wird und**
- **damit ausschließlich die von ihm bewohnte Wohnung beheizt wird und**
- **er einen konkreten Betrag für diesen Bedarf nicht nachweisen kann.**

Sofern im Einzelfall eine Nachweisführung über die tatsächliche Höhe der für diesen Zweck anfallenden Kosten weder für den Leistungsberechtigten noch für den Sozialleistungsträger möglich ist, werden die für diesen Zweck anfallenden Stromkosten als Pauschalen gewährt.

Da die gesonderte Erfassung von Betriebsstrom für die Heizungsanlage im Sinne des § 2 Nr. 4a der Betriebskostenverordnung nicht zumutbar ist, weil die Kosten für die Installation und den Betrieb eines Zwischenzählers in keinem angemessenen Verhältnis zu den im Regelfall geringfügigen Betriebskosten stehen, wird die Pauschale für den Betriebsstrom der Heizungsanlage durch eine prozentuale Berechnung abhängig vom anerkannten Energieträger festgesetzt.

Aus Gründen der Verwaltungsökonomie wird die Pauschale auf mindestens stets 5 % des Richtwertes Heizkosten (R-Hk) nach Ziff. II.3.3.1, bezogen auf die maximal angemessene Wohnungsgröße, auch wenn die tatsächlichen Heizkosten und die tatsächliche Wohnungsgröße im Einzelfall geringer sind, festgesetzt. Je nach Personenzahl ergeben sich somit derzeit die in der Anlage in der entsprechenden Tabelle ausgewiesenen Pauschalbeträge (in EUR),

Wird im Einzelfall der Höchstwert Heizkosten (H-Hk) nach Ziff. II.3.3.2 als angemessen anerkannt, so ist die 5%-Pauschale auf Grundlage des anerkannten Höchstwertes zu ermitteln.

II.3 Verfahren

Die Angemessenheit von Heizkosten wird von einer Vielzahl umfeldbezogener, bautechnischer und individueller Faktoren bestimmt, die zu einem überwiegenden Teil nicht durch die Person des Leistungsberechtigten verändert werden können. Zu diesem überwiegenden Teil zählen vor allem Witterungsbedingungen, die Preisentwicklung der jeweiligen Heizenergie-träger, der bauliche Zustand und das Alter des Gebäudes, der Zustand und das Alter der Heizanlage, die Lage der Wohnung innerhalb des Gebäudes, die Ausgestaltung der Isolation des Gebäudes bzw. der Wohnung, der, die Wohnraumhöhe, die Größe und Anzahl vorhandener Fensterflächen sowie nicht zuletzt Leerstände innerhalb eines Mehrparteienobjektes. Dazu treten



Faktoren, die der Besonderheit des Einzelfalles geschuldet sind, wie z. B. Familiengröße und -zusammensetzung, krankheits- oder behinderungsbedingter individueller Wärmebedarf u. ä.

Ausgehend von diesen Faktoren, der Besonderheit, dass im Landkreis Goslar Wohnraum vorhanden ist, der sich auf Höhenunterschiede zwischen ca. 100 m üNN bis ca. 700 m üNN verteilt, damit einhergehenden und zu berücksichtigenden besonderen klimatischen Bedingungen, ist es nicht möglich, einen verlässlichen Höchstbetrag als Maß des Angemessenen für Heizkosten zu bilden.

II.3.1 Prüfung der tatsächlichen Kosten

Soweit die tatsächlichen Heizkosten dem Vermieter geschuldet werden, sind diese auf Grundlage des im Original vorgelegten **Mietvertrages**, des vom Vermieter ausgefüllten und unterschriebenen Vordruckes „**Mietbescheinigung**“ und anhand von **Mietquittungen bzw. Kontoauszügen**, die die Zahlungen in der Regel über einen Zeitraum von 3 Monaten ausweisen, zu prüfen. Sofern ein schriftlicher Mietvertrag nicht besteht, ist von den Leistungsberechtigten in der Regel ersatzweise eine schriftliche Bestätigung des Vermieters über die Mietkonditionen einzufordern. Werden die tatsächlichen Heizkosten einem **Energieversorgungsunternehmen** geschuldet, so sind diese auf Grundlage der im Original vorgelegten Bestätigung des **Versorgungsvertrages** (Ersteinstufung der Abschlagshöhe) **bzw. der letzten Jahresabrechnung** (letzte Änderung der Einstufung) und anhand von **Kontoauszügen bzw. Quittungen**, die die Heizkostenzahlungen in der Regel über einen Zeitraum von 3 Monaten ausweisen, zu prüfen.

Nach einer **Unterbrechung des Leistungsbezuges** ist bei einer Wiederbeantragung von Leistungen die erneute Beibringung dieser Unterlagen im Rahmen pflichtgemäßer Ermessensausübung entbehrlich, soweit nicht Anhaltspunkte die Annahme rechtfertigen, dass sich die Heizkosten zwischenzeitlich verändert haben.

Eine **freiwillig vom Leistungsberechtigten geleistete höhere Zahlung** von Heizkosten als die, z. B. durch Jahresrechnung des Energieversorgers oder vertragliche Vereinbarung, festgesetzte Höhe **bleibt unberücksichtigt**.

Heizkosten sind nur für **eine einzige Unterkunft** anzuerkennen, auch wenn die Leistungsberechtigten z. B. mehrere Mietwohnungen angemietet haben und rechtlich nutzen können. Entscheidend ist dann die allein bzw. hauptsächlich genutzte Wohnung. Soweit **zwei Wohnungen in deckungsgleichen Zeiträumen** angemietet sind, vollzieht sich eine mögliche **Übernahme von Heizkosten** für beide Wohnungen **sinngemäß** nach den jeweils geltenden **Regelungen zu den Wohnraumbeschaffungskosten**.

II.3.2 Prüfung der Angemessenheit

Die Angemessenheitsprüfung für die Heizkosten hat grundsätzlich getrennt von der Prüfung der Angemessenheit der Unterkunftskosten zu erfolgen, so dass sich allein aus der Größe der Wohnung nicht der Schluss ziehen lässt, für die Wohnung aufgewandte Heizkosten seien unangemessen hoch.

Auch die Prüfung der Angemessenheit von **Kosten für selbst beschaffte Brennstoffe** hat grundsätzlich gemäß den nachfolgenden Schritten zu erfolgen. Um dem Leistungsberechtigten größtmögliche Dispositionsfreiheit zu ermöglichen, ist ihm zu Beginn der Leistungsberechtigung der für seinen Einzelfall ermittelte Angemessenheitsbetrag für die Kosten selbst beschaffter Brennstoffe bezogen auf einen Zeitraum von 12 Monaten mitzuteilen und aufzufordern, sich zu Niedrigpreiszeiten zu bevorraten. Der mitgeteilte Angemessenheitsbetrag gibt mithin den kostenmäßigen Rahmen vor, innerhalb dessen sich der Leistungsberechtigte in einem 12-Monatszeitraum zu Beschaffung von Brennstoffen bewegen kann. Er wird so in die Lage versetzt sich ggf. mit größeren Brennstoffmengen bei günstiger Preisentwicklung zu bevorraten. Auf die entsprechende Verpflichtung ist bei Mitteilung der Angemessenheitsgrenze hinzuweisen.

II.3.3 Ermittlung der Angemessenheit

Mangels verlässlicher Höchstwerte finden zur Bestimmung der Angemessenheit von Heizkosten **Richtwerte** Anwendung. Bei diesen Werten handelt es sich **nicht um Höchstgrenzen**, weil sie keine, die tatsächlichen Kosten der Heizung begrenzende, Wirkung haben. Werden diese Richtwerte im Einzelfall er-



reicht bzw. unterschritten, erfolgt ohne weitere Prüfung die Übernahme der Heizkosten in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen. Bei Veränderungen der Heizkosten, z. B. durch Jahresabrechnungen, ist jeweils erneut die Angemessenheit der Kosten zu prüfen.

Vor diesem Hintergrund erfolgt die Beurteilung der **Angemessenheit der Höhe der Heizkosten** nach einem **2-Stufen-Modell bzw. einer Vergleichsberechnung**.

II.3.3.1 Richtwert - Heizkosten (R-Hk)

Mangels valider lokaler Erkenntnismöglichkeiten oder eines örtlichen Heizkostenspiegels **bestimmt sich die Angemessenheit von Heizkosten im Bereich des Landkreises Goslar nach dem jeweils aktuellen bundesweiten Heizkostenspiegel**. Dieser ist unter www.heizspiegel.de veröffentlicht und wird in der Regel jährlich angepasst.

In der im bundesweiten Heizspiegel aufgeführten Tabelle ist – je nach Energieträger/Heizsystem – in der jeweils rechten Spalte der Wert für „zu hoch“ zunächst durch 12 Monate zu dividieren. Aus dem derzeit gültigen bundesweiten Heizkostenspiegel ergeben sich derzeit daher **die in der Anlage in der entsprechenden Tabelle ausgewiesenen quadratmeterbezogenen monatlichen Bruttoheizkosten, also Kosten für Heizenergie einschließlich Warmwassererzeugungskosten**.

Hinsichtlich der Berechnung und der Bereinigung um Kosten für Warmwassererzeug/-versorgung wird auf die Ausführungen (Beispiel und Hinweis) unter der Tabelle zu XIII.4 hingewiesen.

Nach der Rechtsprechung des BSG ist bei Wohnungen, die nicht mittels einer Zentralheizung beheizt werden, von der Gebäudegröße 100 – 250 qm auszugehen- Da in der Mehrzahl der Leistungsfälle nach dem SGB II bzw. SGB XII im Landkreis Goslar in Mietwohnungen eine solche (Etagen-)Heizung vorhanden ist, sich nahezu sämtliche, im Rahmen der Leistungsgewährung nach dem SGB II und dem SGB XII berücksichtigten angemessenen, Eigenheime in dieser Größenkategorie bewegen und insbesondere bei privaten Vermietern oftmals bereits Zweifel an der Ermittlung der korrekten Größe der Wohnung bestehen, **wird aus Sicherheitserwägungen der Richtwert (R-Hk) für alle Leistungsfälle stets von dem sich aus der Gebäudegröße 100 – 250 qm ergebenden Wert zum jeweiligen Energieträger/Heizsystem ermittelt**.

Der jeweils einschlägige Wert wird danach mit der im Einzelfall ermittelten angemessenen Wohnraumgröße multipliziert. **Der auf diese Weise ermittelte Wert ist sodann im Einzelfall als Richtwert für angemessene Heizkosten zu Grunde zu legen.**

In Fällen, in denen **mehr als ein Energieträger/Heizsystem** zur Beheizung verwendet werden **muss**, ist der Kostenfaktor desjenigen Energieträgers/Heizsystems, mit dem die anteilmäßig größte Wohnfläche beheizt wird, als einschlägiger Richtwert heranzuziehen. Der Grundsatz einer einzelfallbezogenen Orientierung an den Richtwerten bleibt jedoch unbenommen.

Voraussetzung für die Anwendung des Richtwertes (R-Hk) ist, dass

- kein Fall für die Anwendung des Höchstwertes (H-Hk) nach Ziffer II.3.3.2 vorliegt und
- konkrete Anhaltspunkte für ein offensichtlich unwirtschaftliches Heizverhalten nicht vorliegen.

Die Aufwendungen für Heizkosten gelten als angemessen, wenn der ermittelte Richtwert nicht überschritten wird und sind in Höhe der tatsächlichen Kosten ohne weitere Prüfung zu übernehmen. **Es besteht also eine Angemessenheitsvermutung der Heizkosten bei Unterschreiten des o. g. Richtwertes.**

Je nach dem welches Ereignis zuerst eintritt, erfolgt die **Leistungsgewährung bis zur letzten Abschlagsfälligkeit** des durch eine Jahresrechnung festgesetzten Zahlungsrhythmus, zum **Ende des Bewilligungszeitraumes (SGB II und 4. Kapitel des SGB XII – Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung) oder zum Zeitpunkt der Leistungseinstellung (3. Kapitel des SGB XII – Hilfe zum Lebensunterhalt)**.



II.3.3.2 Höchstwert - Heizkosten (H-Hk)

Bis zum Erreichen des einschlägigen Richtwertes besteht eine **Vermutung der Angemessenheit** der Heizkosten. Demgegenüber entsteht bei Überschreiten des Richtwertes eine **Vermutung der Unangemessenheit**, denn über den Richtwert hinausgehende Heizkosten entstehen offensichtlich aus einem **Verbrauch, der dem allgemeinen Heizverhalten in der Bevölkerung nicht mehr entspricht**. Damit einher geht eine **Umkehr der Beweislast**, denn es obliegt in solchen Fällen dann dem Hilfesuchenden, konkret vorzubringen, warum seine Aufwendungen für die Heizung über dem Richtwert liegen, aber gleichwohl noch als angemessen anzusehen sind. Praktisch bedeutet dies, dass der **Leistungsberechtigte die Gründe für das Nichtvertretenmüssen der Überschreitung des Richtwertes, darzulegen und nachzuweisen hat**.

Voraussetzung für die Anwendung des Höchstwertes (H-Hk) ist also, dass

- im Leistungsfall der Richtwert (R-HK) überschritten wird und
- der Leistungsberechtigte die Überschreitung des Richtwertes nicht zu vertreten hat.

Anhand der Darlegung des Leistungsberechtigten ist unter Berücksichtigung

- der **Besonderheit des Einzelfalles** (Bsp. Lebensumstände, dauerhafte Erkrankung/Behinderung, Lebensalter, Zustand des Wohnraumes – insb. Isolierung, Bausubstanz. u. ä)

zu prüfen, ob der Leistungsberechtigte die übersteigenden Kosten des Höchstwertes auf Grund seines Heiz- und Lüftungsverhaltens zu vertreten hat oder die Überschreitung ursächlich mit einer im Einzelfall als unangemessen groß festgestellten Wohnung zusammenhängt und hierdurch unangemessen hohe Heizkosten entstanden sind.

Sofern diese Prüfung ergibt, dass der **Berechtigte die Überschreitung des Höchstwertes nicht zu vertreten hat** und diese auch nicht aus einer als unangemessen groß festgestellten Wohnung resultieren, sind auch die oberhalb des oben genannten Höchstwertes entstandenen Heizkosten **in voller Höhe als im Einzelfall angemessen anzuerkennen**.

Sofern die Prüfung ergibt, dass Heizkosten oberhalb des Höchstwertes auf Grund des individuellen Verhaltens des Berechtigten entstanden sind, ist nur der Anteil der Heizkosten als angemessen anzuerkennen, welcher sich nicht im Einflussbereich des Leistungsberechtigten, im Regelfall also bis zur Höhe des Richtwertes, befindet.

Voraussetzung für die Anwendung des Höchstwertes kann aber auch sein, dass ein Leistungsfall mit

- **kurzzeitigem Hilfebezug** wegen absehbarer Beendigung der Hilfebedürftigkeit nach SGB II und nach SGB XII

vorliegt. Ein solcher Fall liegt regelmäßig immer dann vor, wenn die Hilfebedürftigkeit bei Leistungsbeginn absehbar sechs Monate nicht überschreiten wird. Im Übrigen sollen wirtschaftlich vertretbare Lösungen bei einem Kurzzeitbezug im Vordergrund stehen.

II.3.4 Entscheidung

Über das Vorliegen sämtlicher Voraussetzungen ist je Leistungsfall **detailliert und abgesichert Beweis** zu führen.



III. Vergleichsberechnung

III.1 Rechtsnorm/-lage

Das Bundessozialgericht (BSG) hat mit vom Urteil vom 2. 7. 2009 - B 14 AS 36/08 klargestellt, dass die in §§ 22 SGB II und 29 (neu: 35) SGB XII vorgesehene, am Einzelfall orientierte **Angemessenheitsprüfung für die Heizkosten grundsätzlich getrennt von der Prüfung der Angemessenheit der Unterkunftskosten** zu erfolgen hat. Zur Begründung wird ausgeführt, dass dafür schon Wortlaut und Systematik des § 22 Abs. 1 SGB II sprechen, der ausdrücklich zwischen Unterkunft und Heizung unterscheidet. Zudem sollten der Gesetzesbegründung zufolge, die Kosten für Unterkunft und Heizung "wie in der Sozialhilfe" in tatsächlicher, angemessener Höhe berücksichtigt werden, insoweit also an die Rechtslage nach dem Bundessozialhilfegesetz (BSHG) angeknüpft werden. § 3 der Verordnung zur Durchführung des § 22 BSHG (Regelsatzverordnung - RegSatzV) in der bis zum 31. Dezember 2004 geltenden Fassung des Gesetzes vom 23. Juli 1996 (BGBl I 1088) unterschied aber noch deutlicher als § 22 Abs. 1 SGB II zwischen den in § 3 Abs. 1 RegSatzV geregelten laufenden Unterkunftskosten und den in § 3 Abs. 2 RegSatzV geregelten laufenden Leistungen für die Heizung. Auch die Entstehungsgeschichte soll damit für eine getrennte Angemessenheitsprüfung als gesetzgeberisches Grundkonzept sprechen.

Zwar ist die Angemessenheit von Kosten der Unterkunft und Heizkosten unabhängig voneinander zu prüfen, allerdings **kann der Gesamtaufwand der Kosten für die Unterkunft und Heizung zur Beurteilung der Angemessenheit von Wohnräumen aus verwaltungsökonomischer Sicht nicht vollends außer Acht gelassen werden**. Dies liegt darin begründet, dass der Großteil der zur Kostensenkung aufgeforderten Leistungsberechtigten diese letztendlich nur durch einen, zusätzliche Kosten verursachenden, Wohnungswechsel erreichen können und in diesem Zusammenhang nahezu immer erhebliche Kosten anfallen für

- mit dem Umzug verbundene Ausgaben, wie Umzugshelfer, -wagen oder -unternehmen,
- Mietkaution oder Genossenschaftsanteile,
- Wohnungsbeschaffungskosten,
- Ein- und/oder Auszugsrenovierung,
- erforderliche umzugsbedingte Neuanschaffungen, die im Rahmen der Erstausrüstung nach § 23 Abs. 3 Nr. 1 SGB II, § 31 Abs. 1 Nr. 1 SGB XII übernommen werden und
- unvermeidbare doppelte Mieten (z.B. wegen Einhaltung der Kündigungsfrist der alten Wohnung).

Diese zusätzlichen, der letzten Konsequenz einer Senkungsaufforderung geschuldeten, Kosten müssten aufgewendet werden, obwohl die Nachhaltigkeit der niedrigeren Kosten in der neuen Wohnung stets ungewiss ist und oft genug bereits das Ergebnis der ersten Neben- und Heizkostenabrechnung in der neuen Wohnung ein erneutes Kostensenkungsverfahren erforderlich macht, da die Angemessenheit einer oder beider Kostenarten erneut überschritten wird. Darüber hinaus lässt sich in diesem Zusammenhang sehr häufig feststellen, dass Leistungsberechtigte zwar in Wohnungen mit hohem Heizbedarf wohnen, aber deren Unterkunftskosten relativ gering sind, wie dies beispielsweise oft in Altbauten der Fall ist. Ebenso existiert eine Vielzahl von genau entgegengesetzt gelagerten Fällen, bei denen die Kosten der Unterkunft zwar relativ hoch sind, deren Heizkosten sich aber in einem vergleichsweise geringen Rahmen bewegen, wie z. B. bei Neubauten.

Ferner ist zu berücksichtigen, dass eine Kürzung auf die angemessenen Unterkunftskosten die Leistungsberechtigten durch Nichtzahlung der gekürzten Anteile in Miet- und Energieschulden fallen lassen, es zu einer Gesundheitsgefährdung durch Unterbrechung der Heizungsversorgung in den Wintermonaten kommen oder letztlich zum Verlust der Wohnung führen kann. Auch die Beseitigung derartiger Situationen, die es eigentlich präventiv zu vermeiden gilt, würde wiederum erhebliche Kosten auslösen, da diese zumeist auch nur durch den Einsatz von Sozialmitteln erreicht werden kann.

III.2 Regelungsinhalt/Begriffsbestimmungen

Angesichts der vorstehenden Erwägungen wird aus Gründen der Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit, sowie der Prävention Existenz bedrohender Notlagen, **bei der Prüfung der Angemessenheit von Kosten der Unterkunft und Heizung eine Vergleichsberechnung zwischen der Summe der tatsächlichen Kosten der Unterkunft und Heizung und der Summe der im Einzelfall unter Berücksichtigung der Produkttheorie angemessenen Kosten der Unterkunft und Heizung** vorgenommen.



Die Vergleichsberechnung ist im Sinne einer präventiven Wirtschaftlichkeitsprüfung zu verstehen, bei welcher die voraussichtlichen Kosten der Folgen einer Senkungsaufforderung, insb. eines Wohnungswechsels, und der Überschreitung der individuell festgestellten Angemessenheit in stark vereinfachter Form gegeneinander abgewogen werden.

Zwischenzeitlich sind die Grundsätze der vorstehend beschriebenen Vergleichsberechnung in § 22 Abs. 10 SGB II als Bildung einer Gesamtangemessenheitsgrenze ausdrücklich für zulässig erklärt worden, so dass allein schon aus Gründen der Gleichbehandlung von Mischfällen SGB II/SGB XII und von Übergangsfällen zwischen den beiden Leistungssystemen die Vergleichsberechnung auch für Leistungsfälle des SGB XII weiterhin angewendet wird.

III.3 Verfahren

III.3.1 Regelverfahren

Insbesondere im Hinblick auf die Kosten etwa zu finanzierender Umzüge wird **vor einer Aufforderung zur Senkung der Unterkunfts- oder Heizkosten eine Vergleichsberechnung zwischen tatsächlichen Unterkunfts- und Heizkosten einerseits sowie den jeweils einschlägigen Richtwerten (R-KdU und R-Hk) andererseits vorgenommen**. Die Vergleichsberechnung findet in den Fällen Anwendung, in denen entweder der Richtwert der im Einzelfall angemessenen Kosten der Unterkunft oder der Richtwert der im Einzelfall angemessenen Heizkosten überschritten wird. In derartigen Fällen werden vor einer Aufforderung zur Senkung der entsprechenden Kostenart in einem ersten Schritt

- **die im Einzelfall tatsächlich anfallenden Unterkunfts- und Heizkosten addiert** und sodann in einem zweiten Schritt
- **die im Einzelfall jeweils einschlägigen Richtwerte für Unterkunfts- und Heizkosten addiert** und schließlich in einem dritten Schritt
- **die beiden ermittelten Summen einander gegenübergestellt.**

Übersteigt danach die Summe der tatsächlichen Aufwendungen für Unterkunfts- und Heizkosten die Summe der jeweils einschlägigen Richtwerte nicht, so kann grundsätzlich von einer Senkungsaufforderung abgesehen werden.

Wird aufgrund dieser Vergleichsberechnung von einer Senkungsaufforderung abgesehen, so gelten die Kosten der Unterkunft und Heizung für den jeweiligen Einzelfall damit als angemessen.

III.3.2 Sonderregelung für Flüchtlinge

Abweichend von III.3.2 gelten in Fällen, in denen

- **der Landkreis Goslar im Rahmen der Unterbringung von Flüchtlingen in eine in eine Wohnung tätig geworden ist und**
- **der Mietvertrag bis zum 31.12.2016 geschlossen worden ist und**
- **dieselbe Wohnung von dem/den Flüchtling(en) noch bewohnt wird**

die Kosten grundsätzlich als angemessen.

Diese Sonderregelung gilt bis

- **sich die Personenanzahl in der Wohnung durch Auszug oder sonstige Gründe verringert oder**
- **nach einer Neben- bzw. Heizkostenabrechnung die Kosten dieser Wohnung die Summe von R-KdU und R-Hk um mehr als 25 Prozent überschreiten.**

III.4 Entscheidung

Über das Vorliegen sämtlicher Voraussetzungen ist je Leistungsfall **detailliert und abgesichert Beweis** zu führen.



IV. Folgen nicht angemessener Kosten

IV.1 Rechtsnorm/-lage

Nach § 22 SGB II bzw. § 35 SGB XII sind Aufwendungen für die Unterkunft, die den der Besonderheit des Einzelfalles angemessenen Umfang übersteigen, als Bedarf anzuerkennen. Dies gilt solange, als es nicht möglich oder nicht zuzumuten ist, durch einen Wohnungswechsel, durch Vermieten oder auf andere Weise die Aufwendungen zu senken, in der Regel jedoch längstens für sechs Monate.

Die §§ 22 SGB II und 35 SGB XII enthalten dem Wortlaut nach zwar keine ausdrücklichen Möglichkeits- oder Zumutbarkeitsregelungen in Bezug auf **Heizkosten**, aber ein entsprechender Umkehrschluss aus diesem Wortlaut stünde im Widerspruch zu ihrem Sinn und Zweck, **denn das Grundbedürfnis des Wohnens**, das mit der übergangsweisen Übernahme unangemessen hoher Kosten geschützt wird, **erfasst auch das Wohnen in beheizten Räumen**.

IV.2 Regelungsinhalt/Begriffsbestimmungen

Die §§ 22 SGB II bzw. 35 SGB XII stellen klar, dass bei Beibehaltung oder Anmietung einer Wohnung mit unangemessenen Kosten **Leistungen stets in Höhe der angemessenen Aufwendungen** zu gewähren sind. Da die Regelungen der genannten Sätze in Kombination miteinander stehen, enthalten sie **keine Verpflichtung, die nicht angemessenen Kosten dauerhaft zu übernehmen**.

Wohnungswechsel ist ein Umzug in eine andere Unterkunft.

Möglich ist ein Umzug wegen unangemessener Kosten immer dann, wenn auf dem Wohnungsmarkt **angemessene Unterkunftsalternativen** bestehen oder **kostengünstigere Wohnungen verfügbar** sind. Allgemein ist unter möglich die tatsächliche Ausführbarkeit zu verstehen.

Zuzumuten ist ein Umzug wegen unangemessener Kosten unter Beachtung des Maßstabes, wie sich **Nichtleistungsberechtigte** unter vergleichbaren Umständen bei angemessener Abwägung des Für und Wider verhalten würden. Dieser Maßstab stellt sicher, dass dem Leistungsberechtigten bei seiner persönlichen Lebensgestaltung nicht allein wegen seiner Abhängigkeit von Existenz sichernden öffentlichen Leistungen Sonderopfer abverlangt werden, die der Garantie der Teilhabe am allgemeinen soziokulturellen Existenzminimum widersprechen.

Ein **Umzug über die Gemeindegrenze hinaus** ist innerhalb des sozialen Umfeldes denkbar und zumutbar. Zentrale Frage ist, was unter „sozialem Umfeld“ zu verstehen ist. Es ist zu unterscheiden zwischen der Festlegung des Vergleichsmaßstabs für die Angemessenheit des Wohnraums einerseits und der Ermittlung des sozialen Umfeldes hinsichtlich einer möglichen Verweisung auf eine andere Wohnung andererseits.

Vermieten wird in der Regel als Begründung eines Untermietverhältnisses in Frage kommen.

Auf andere Weise können unangemessene Kosten gesenkt werden, in dem die Leistungsberechtigten beispielsweise so genannte freie Mittel (z. B. Einkommensfreibeträge im SGB II/XII oder Mehrbedarf wegen Alters im SGB XII) einsetzen oder, hinsichtlich Heizkosten, das bisherige Heizverhalten verändert wird. Zur Klarstellung wird darauf hingewiesen, dass sich die **Kostensenkung durch den Einsatz der freien Mittel bedarfsmindernd auswirkt**, da eine Anrechnung dieser Mittel als Absetzungsbetrag auf den jeweiligen Bedarf (Kosten der Unterkunft oder Heizkosten) erfolgt (vgl. Ziff. IV.3.1.2).

In der Regel jedoch längstens für sechs Monate bedeutet, dass die Frist in begründeten Fällen verlängert werden kann. Umgekehrt kann in begründeten Fällen die Frist je nach Fallkonstellation auch verkürzt werden kann. Der Regelfall ist allerdings die Übernahme der Kosten, im Fall der unangemessenen Höhe, für die Dauer von sechs Monaten.

IV.3 Verfahren

Die Bearbeitung dieser Fälle erfordert neben der wirtschaftlichen Abwägung auch eine **besondere Sensibilität**. Bevor eine Entscheidung dazu getroffen wird, sollte möglichst in einem persönlichen Gespräch mit dem Leistungsberechtigten geklärt werden, ob persönliche oder wirtschaftliche Gründe vorliegen, um von Maßnahmen zur Senkung der Aufwendungen zeitlich begrenzt oder gänzlich abzusehen.



IV.3.1 Nicht angemessene Kosten bei Leistungsbeginn

Die in der Regel auf längstens sechs Monate befristete Übernahme nicht angemessener Kosten und die Obliegenheit zu deren Senkung bezieht sich allein auf **den Teil der Aufwendungen, der den im Einzelfall angemessenen Umfang überschreitet**. Der angemessene Teil ist hingegen stets zu übernehmen.

Sofern die Leistungsberechtigten bei Eintritt der Bedürftigkeit bereits eine unangemessen teure Wohnung bewohnen oder unangemessene Heizkosten bestehen, werden die vollen Kosten so lange als Bedarf anerkannt als eine Änderung der Verhältnisse nicht möglich oder nicht zuzumuten ist.

Die Leistungsberechtigten sind gesetzlich verpflichtet, nicht angemessene Kosten zu senken. Die Senkung muss allerdings möglich und zumutbar sein. Es ist daher **zunächst zu prüfen**, ob die Kosten durch **Untervermietung oder auf andere Weise** auf das angemessene Maß gesenkt werden können. Erst als letzte Alternative kommt ein Wohnungswechsel in Betracht.

IV.3.1.1 Prüfung der Senkung durch Untervermietung

Voraussetzung für eine Untervermietung ist, dass es im Leistungsfall möglich ist nachzuweisen, dass dies

- auf Grund der **Wohnungsgröße/-aufteilung** räumlich möglich,
- nach den Bestimmungen des **Mietvertrages** rechtlich möglich und
- nach der **Besonderheit des Einzelfalles** (Alter, Geschlecht u. ä.) zumutbar ist.

Eine Untervermietung ist regelmäßig auch dann zumutbar, wenn sich die Leistungsberechtigten mit dem Untermieter **Bad und Küche teilen** (müssen).

Über das Vorliegen sämtlicher Voraussetzungen ist je Leistungsfall detailliert und abgesichert Beweis zu führen.

Die **Einnahmen aus Untervermietung** sind bei der Prüfung der Angemessenheit der Unterkunftskosten als **Absetzbetrag von den Kosten der Unterkunft**, also bedarfsmindernd und nicht einkommenserhöhend, zu berücksichtigen.

IV.3.1.2 Prüfung der Senkung auf andere Art und Weise

Voraussetzung für eine Senkung der Aufwendungen auf andere Art und Weise ist, dass es im Leistungsfall nachweislich möglich ist, die Kosten beispielsweise auf Grund

- **anrechnungsfreier finanzieller Mittel** (Je nach SGB z. B: Blindenhilfe, Mehrbedarf wegen Alters bzw. Alleinerziehung, Absetzbetrag bei Erwerbstätigkeit u. ä. - diese freien Mittel sind bei der Prüfung der Angemessenheit als **Absetzbetrag** von den jeweiligen Kosten zu berücksichtigen.) oder
- **Mietvertragsverhandlungen** der Leistungsberechtigten mit dem Ergebnis einer **Senkung** oder
- **geänderten Nutzungsverhaltens hinsichtlich Heizkosten**

zu verringern. Dies setzt nicht nur eine abstrakte Möglichkeit voraus, sondern auch den **Willen der Leistungsberechtigten**, die Kosten auf andere Art und Weise tatsächlich zu senken.

Über das Vorliegen sämtlicher Voraussetzungen ist je Leistungsfall detailliert und abgesichert Beweis zu führen.

IV.3.1.3 Prüfung der Senkung durch Umzug

Voraussetzung für eine Senkung der Kosten durch Umzug in eine andere Unterkunft ist, dass es im Leistungsfall möglich ist nachzuweisen, dass dies



- auf Grund **alternativen** und **günstigeren Wohnraums**, dessen Kosten unterhalb des einschlägigen Richtwertes (R-KdU) liegen, tatsächlich möglich und
- nach der **Besonderheit des Einzelfalles zumutbar** ist.

Ein Umzug **ist** grundsätzlich auch dann **zumutbar**, wenn

- die Wohnung von den Leistungsberechtigten schon **jahrzehntelang genutzt** wird oder
- die **Kündigung** an eine **ein- oder mehrjährige Frist** gebunden ist.

Hingegen **ist** ein Umzug **nicht zumutbar**, wenn die durch den Umzug entstehenden Umzugskosten im krassen **Missverhältnis zu den Unterkunfts- oder Heizmehrkosten** stehen oder wenn die Leistungsberechtigten besonders auf die **Erhaltung ihres bisherigen Wohnumfeldes angewiesen** sind, beispielsweise

- für die Dauer **besonderer familiärer Verhältnisse** (Schutz der Familie, z. B. Gericht ordnet Nutzung der Wohnung durch eine von häuslicher Gewalt bedrohte Frau an; schwebende Verfahren in Sorgerechtsstreitigkeiten für Kinder; bestehende Schwangerschaften, wenn der R-KdU der nächst höheren Personenzahl nicht überschritten wird u. ä.),
- für die Dauer **besonders schwerer Erkrankungen** (solange die Gefahr von unerträglichen Schwierigkeiten besteht),
- bei **besonders alten Menschen** (solange die Gefahr von unerträglichen Schwierigkeiten besteht) und
- bei **Heimaufnahme** und beim **Todesfall** eines Mitglieds der Bedarfsgemeinschaft für die Dauer der ersten sechs Monate (damit wird der psychischen Belastung der Hinterbliebenen, aber auch dem Umstand Rechnung getragen, dass Todesfälle für diese mit einem hohen Regelungsaufwand verbunden sind).

In die Abwägung über die Zumutbarkeit sind insofern alle Umstände des konkreten Leistungsfalls mit einzubeziehen, also auch wirtschaftlich vertretbare Lösungen.

Über das Vorliegen sämtlicher Voraussetzungen ist je Leistungsfall detailliert und abgesichert (Beschluss des Familiengerichtes, Stellungnahme des Jugendamtes, Gutachten des ärztlichen Dienstes u. ä.) Beweis zu führen. Diese Einzelfälle sind in regelmäßigen Zeitabständen zu überprüfen.

IV.3.1.4 Prüfung der Befristung

Abschließend ist die gesetzliche Frist zur Übernahme der unangemessenen Kosten zu prüfen.

Der **Regelfall** ist die Übernahme der unangemessenen Kosten für die **Dauer von sechs Monaten**. Die Regelung hat den Charakter einer so genannten **Sollvorschrift**, weil im Regelfall die Kosten für sechs Monate anzuerkennen sind. Es besteht daher eine strikte Bindung für den Regelfall. **Abweichungen** sind möglich **in atypischen Fällen**, in denen besondere, nachweislich überwiegende Gründe für das Absehen vom Regelfall sprechen. Von der Regel darf darüber hinaus nur in den Fällen abgewichen werden, in denen die für den Normalfall geltende Regelung von Sinn und Zweck des Gesetzes offenbar nicht mehr gefordert wird. **Eine Abweichung im Sinne einer Verkürzung der Regelfrist soll erfolgen, wenn der Leistungsberechtigte ohne substantiierten Sachvortrag ausdrücklich erklärt, sich nicht um eine Senkung der Kosten bemühen zu wollen bzw. ein solches Verhalten offensichtlich erkennbar ist.** Abweichungen von der Regelfrist bedürfen in jedem Falle einer besonderen Begründung

Die gesetzliche Frist zur Übernahme der nicht angemessenen Unterkunfts-kosten ist für den Leistungsberechtigten **keine Überlegungsfrist**, die nach Belieben ausgeschöpft werden kann. **Der Leistungsberechtigte ist nach Erkennbarkeit der Kostensenkungsnotwendigkeit verpflichtet, sich um die Senkung der Aufwendungen zu bemühen. Hierüber ist er nachweislich aufzuklären.** Die Aufklärung hat über die begründenden Sachverhalte (Umstand und den Grund der unangemessenen Kosten bzw. bei Heizkos-



ten die Vermutung der Unangemessenheit der Kosten; Betrag der angemessenen Kosten; Größe der angemessenen Wohnfläche; Obliegenheit des Leistungsberechtigten, sich um Reduzierung der Kosten zu bemühen; Umstand, dass der Leistungsberechtigte Nachweise zu erbringen hat, die seine Bemühungen zur Kostenreduzierung belegen) zu erfolgen. Der Leistungsberechtigte ist hierzu nach entsprechender Einzelfallprüfung unter **Fristsetzung schriftlich und in ausreichend begründeter Form aufzufordern** und ihm ist **gleichzeitig Gelegenheit zu geben, konkret vorzutragen, aus welchen Gründen er seine Kosten dennoch als angemessen erachtet**. Die Aufforderung selber ist **kein Verwaltungsakt**, sondern lediglich ein Hinweis darauf, welche Kosten ab wann und aus welchen Gründen nur noch in angemessener Höhe übernommen werden.

Reagiert der Leistungsempfänger auf die Senkungsaufforderung **mit einem substantiierten Vortrag**, kann sich bereits daraus ergeben, dass höhere Kosten anzuerkennen sind, so dass weitere Ermittlungen der Behörde nicht notwendig sind. Der Sachvortrag des Leistungsberechtigten ist stets unter Berücksichtigung der Besonderheit des Einzelfalles und ggf. unter Beteiligung des Ermittlungsdienstes zu prüfen.

Sind seitens des Leistungsberechtigten Nachweise erbracht worden, nach denen trotz ausreichender Bemühungen eine **Kostensenkung objektiv nicht möglich** war oder wenn z. B. hinsichtlich Heizkosten feststeht, dass ein Leistungsempfänger auch durch noch so sparsames Heizverhalten die in Form eines Abschlags an den Vermieter zu zahlenden Heizkosten nicht wesentlich senken kann, sind die nicht angemessenen Kosten weiterhin berücksichtigungsfähig. Diese Einzelfälle sind ggf. unter **erneuter Fristsetzung** schriftlich aufzufordern, Kostensenkungsbemühungen nachzuweisen.

Sind die Kosten **nach Ablauf der einzelfallbezogenen Frist** nicht auf einen angemessenen Umfang gesenkt, obwohl dies möglich und zumutbar gewesen wäre, sind **stets nur noch die Kosten in angemessener Höhe (R-KdU bzw. R-Hk)** als Bedarf zu berücksichtigen.

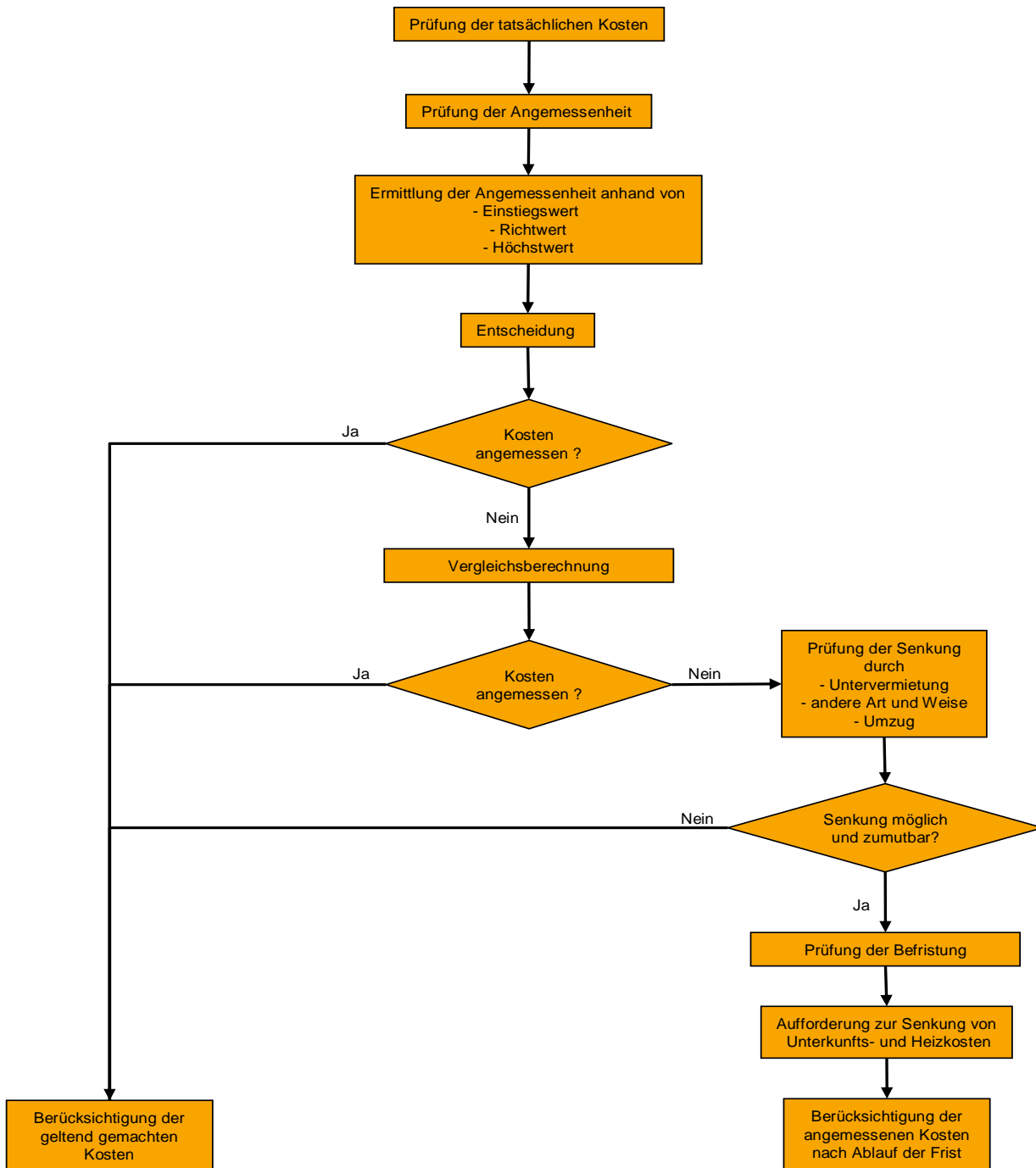
IV.3.1.5 Entscheidung

Bevor eine Entscheidung getroffen wird, sollte möglichst in einem **persönlichen Gespräch** mit dem Leistungsberechtigten geklärt werden, ob persönliche und/oder wirtschaftliche **Gründe** vorliegen, um von Maßnahmen zur Senkung der Aufwendungen für die Unterkunft zeitlich begrenzt oder überhaupt abzusehen. Aber auch bei Vorliegen der genannten **Ausnahmegründe** können nach Prüfung Maßnahmen zur Senkung der Aufwendungen für die Kosten verlangt werden, wenn die persönlichen Lebensumstände eine Senkung der Aufwendungen zulassen. Das **Ergebnis ist stets zu dokumentieren**.

IV.3.2 Kostenerhöhung bzw. nicht angemessene Kosten nach Umzug

Für einen Umzug der Leistungsberechtigten während des Leistungsbezuges in eine andere Unterkunft treffen §§ 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II bzw. 35 Abs. 2 Satz 4 SGB XII ergänzende **Sonderregelungen**. **In diesen Fällen erfolgt keine Einräumung einer befristeten Übernahme unangemessener Kosten**. Von vornherein keine Anwendung findet § 22 SGB II auf Fallgestaltungen, bei denen ein Umzug über die Grenzen des Vergleichsraums im Sinne der Rechtsprechung des BSG hinaus vorgenommen wird.

V. Vereinfachtes Schema zur Prüfung der Angemessenheit von Kosten der Unterkunft und Heizung und Folgen nicht angemessener Kosten





VI. Angemessene Kosten für zentral hergestelltes Warmwasser

VI.1 Rechtsnorm/-lage

Kosten für die Warmwassererzeugung, sei sie dezentral oder zentral, waren bisher stets Bestandteil der Regelleistungen sowohl nach den bis zum 31. Dezember 2004 geltenden Regelungen des Bundessozialhilfegesetzes (BSHG) als auch danach in den Rechtskreisen des SGB II und SGB XII. Mit der Reform der Sozialgesetzbücher II und XII (Gesetz zur Ermittlung von Regelbedarfen und zur Änderung des Zweiten und Zwölften Buches Sozialgesetzbuch vom 24.03.2011) wurden in den §§ 21 Abs. 7 und 22 Abs. 1 SGB II bzw. 30 Abs. 7 und 35 Abs. 4 SGB XII die Kosten für Warmwassererzeugung rückwirkend zum 01.01.2011 als eigenständiger Bedarf anerkannt und sind nicht mehr in den Regelleistungen enthalten. **Der Gesetzgeber unterscheidet nunmehr in Kosten für dezentrale und zentrale Warmwassererzeugung.**

VI.2 Regelungsinhalt/Begriffsbestimmungen

Zentrale Warmwassererzeugung liegt vor, wenn Warmwasser über die Heizungsanlage erzeugt wird.

Auf der Grundlage der §§ 20 und 21 SGB II sind die Kosten für **zentrale Warmwassererzeugung** nach den Regelungen des § 22 SGB II im Rahmen der Kosten für Unterkunft und Heizung zu übernehmen. Nach den Regelungen des § 35 Abs. 4 SGB XII sind **Warmwasserkosten in tatsächlicher Höhe zu übernehmen soweit sie angemessen sind.**

Aus dem Gesetzestext zum SGB II kann somit nicht unmittelbar entnommen werden, dass die Kosten für eine zentrale Warmwasserversorgung Angemessenheitskriterien erfüllen müssen. **Die nachfolgenden Regelungen zur Festlegung des Maßes des Angemessenen finden jedoch auch Anwendung auf den Rechtskreis des SGB II, da gemäß § 22 Abs. 1 SGB II die dort aufgeführten Kosten für Unterkunft und Heizung auch Angemessenheitskriterien erfüllen müssen und so eine Gleichbehandlung der Rechtskreise des SGB II und SGB XII erzielt werden kann.**

VI.3 Verfahren

In aller Regel werden Kosten für eine zentrale Warmwassererzeugung und -versorgung gleichzeitig mit einem an den Energieversorger oder Vermieter zu zahlenden Abschlag für Heizkosten entrichtet. Sofern diese Abschläge auch Kosten für die Warmwassererzeugung und -versorgung enthielten, wurde vormals ein Anteil hierfür von dem Heizkostenabschlag in Abzug gebracht und nur der Restbetrag als (Heiz-)Bedarf berücksichtigt. **Durch eine Änderung des SGB II und des SGB XII ist dieser Abzug bedarfsseitig entfallen, so dass die Heizkosten – abgesehen von Fällen, in denen nur gesenkte Heizkosten anerkannt werden – nun regelmäßig in der tatsächlich vom Leistungsberechtigten zu zahlenden Höhe als Bedarf im Sinne von § 22 Abs. 1 SGB II bzw. § 35 Abs. 4 SGB XII berücksichtigt werden, sofern sie angemessen sind.**

Eine Aufteilung dieses Abschlages in Heiz- und Warmwasserkosten ist regelmäßig nicht durch die Leistungsberechtigten bzw. deren Energieversorger/Vermieter nachweisbar. Gleichzeitig ist es aber im Rahmen der Leistungsgewährung erforderlich, eine Aussage über die Höhe des als Bedarf anerkannten Kostenanteiles für zentrale Warmwassererzeugung und -versorgung zu treffen.

Die im bundesweiten Heizkostenspiegel erwähnten Kosten für Warmwassererzeugung/-versorgung beziehen sich auf den Quadratmeter und berücksichtigen weder Anzahl noch das Alter der in einer Wohnung lebenden Personen, differenzieren also nicht nach der Personenstruktur innerhalb der Wohnung. Es würde damit nach dem Heizspiegel im Hinblick auf Kosten für Warmwassererzeugung/-versorgung keinen Unterschied machen, ob drei Personen oder eine Person eine z. B. 60 qm große Wohnung bewohnen bzw. bewohnt.

Da aber Personenanzahl und das Personenalter bestimmende Größe für Warmwasserversorgungskosten sind und um eine Gleichbehandlung zu Leistungsberechtigten mit dezentraler Warmwassererzeugung/-versorgung zu erreichen, wird **für die Leistungsgewährung daher unterstellt, dass Kosten für die zentrale und dezentrale Warmwassererzeugung/-versorgung im Einzelfall** als angemessen gelten, wenn die Richtwerte der Mehrbedarfe für **dezentrale** Warmwassererzeugung gemäß § 21 Abs. 7 SGB II bzw. §



30 Abs. 7 SGB XII nicht überschritten werden. Tatsächliche Kosten sind bis zu dieser Höhe sind ohne weitere Prüfung zu übernehmen.

Es besteht also eine **Angemessenheitsvermutung der Kosten für zentrale Warmwassererzeugung mindestens bis zum Erreichen der Mehrbedarfsbeträge für dezentrale Warmwassererzeugung. Darüber hinaus ist im Einzelfall anhand geeigneter Kriterien (z. B. krankheitsbedingter Mehrverbrauch o. ä.) zu entscheiden.**



VII. Nachzahlungen und Rückzahlungen/Guthaben bei Kosten der Unterkunft, Heizkosten oder Kosten der zentralen Warmwassererzeugung

VII.1 Nachzahlungen

VII.1.1 Rechtsnorm/-lage

Nachzahlungsforderungen auf die in I. und II. genannten Kosten sind Unterkunfts-, Heiz- oder Warmwassererzeugungskosten im Sinne von § 22 SGB II bzw. § 35 SGB XII, da die Regelungen keinen Unterschied zwischen laufenden und einmaligen Unterkunfts- und Heizkosten machen.

VII.1.2 Regelungsinhalt/Begriffsbestimmungen

Soweit eine Nachforderung zu Recht besteht, ist die Nachzahlung als zusätzlicher Bedarf in dem Monat zu berücksichtigen, in dem sie fällig ist. Dabei sind insgesamt aber die Angemessenheitsbeträge zu beachten.

VII.1.3 Verfahren

Hinsichtlich der Geltendmachung von **Betriebskostenabrechnungen** durch den Vermieter gegenüber dem Mieter ist § 556 Abs. 3 BGB zu beachten. Derartige Abrechnungen **sind bis zum Ablauf von zwölf Monaten nach Ende des Abrechnungszeitraumes dem Mieter mitzuteilen**. Es handelt sich dabei um eine **Ausschlussfrist**. Die Einhaltung der Ausschlussfrist wird jedoch **nur mit einer formell ordnungsgemäßen Abrechnung gewahrt; allein inhaltliche Fehler können auch nach Fristablauf korrigiert werden. Verspätete Abrechnungen können danach nicht mehr geltend gemacht werden und müssen dann nicht mehr übernommen werden**, es sei denn, der Vermieter hat die Verspätung nicht zu vertreten. Für das Nichtvertretenmüssen trägt der Vermieter die Beweislast. Das Recht des Mieters, eine Abrechnung und ggf. die Auszahlung eines Guthabens zu verlangen, bleibt hingegen von dem Ablauf der Einjahresfrist unberührt.

Werden **Nachzahlungsforderungen vom Leistungsberechtigten erst nach dem eigentlichen Zeitpunkt der Fälligkeit geltend gemacht**, so hängt das weitere Verfahren davon ab, ob die Fälligkeit der Forderung in oder vor dem Zeitraum eines Leistungsbezuges lag.

- **Vorlage von Nachzahlungsforderungen, deren Fälligkeit im Zeitraum des Leistungsbezuges lag:**

Wenn der Leistungsberechtigte die Mitteilung über die Nachforderung verspätet vorlegt und **zum Zeitpunkt der eigentlichen Fälligkeit ein Anspruch auf Übernahme der Nachzahlung bestanden hätte**, so ist die Nachforderung auch zum verspäteten Zeitpunkt zu übernehmen, sofern der Fälligkeitstermin nicht länger als die von § 40 Abs. 1 SGB II bzw. § 116a SGB XII bestimmten Jahresfrist vor der Vorlage zurückliegt. Evtl. Mahngebühren, Säumniszuschläge o. ä. gehen zu Lasten des Leistungsberechtigten.

- **Vorlage von Nachzahlungsforderungen, deren Fälligkeit vor dem Leistungsbezug lag:**

Wenn ein Leistungsberechtigter eine Nachzahlungsforderung vorlegt, deren **Fälligkeit schon vor dem Zeitraum eines Leistungsbezugs nach dem SGB II bzw. XII liegt**, so handelt es sich um Schulden. Grundsätzlich können aus Mitteln der Sozialhilfe keine Schulden übernommen werden. Ein Anspruch auf Übernahme der Nachforderung besteht daher grundsätzlich nicht. Ggf. ist zu prüfen, ob eine Übernahme im Wege eines Darlehens möglich ist.

Zur **Prüfung der Angemessenheit** ist der Nachzahlungsbetrag auf den abgerechneten Zeitraum aufzuteilen (also z. B. durch 12 Monate zu dividieren) und den laufenden Kosten hinzuzurechnen. Übersteigt die sich daraus ergebende Summe den Betrag der angemessenen Unterkunfts- oder Heizkosten, ist zu prüfen, ob eine Senkungsaufforderung im Rahmen der o. a. Regelungen vorzunehmen ist. **Wurde der Leistungsberechtigte bereits zu einer Senkung aufgefordert und wäre ihm eine Senkung im Rahmen der gesetzten Frist auch hinsichtlich einer Nachzahlung möglich gewesen, so wird die Nachzahlung nur bis zur Höhe der im Einzelfall als angemessen festgestellten Kosten übernommen**. Dies gilt auch, wenn die Senkungsaufforderung noch unter Gültigkeit des BSHG vorgenommen wurde.



VII.2 Rückzahlungen bzw. Guthaben

VII.2.1 Rückzahlungen bzw. Guthaben im SGB II

VII.2.1.1 Rechtsnorm/-lage

Nach § 22 SGB II **mindern Rückzahlungen und Guthaben**, die den Kosten für Unterkunft und Heizung zuzuordnen sind, **die nach dem Monat der Rückzahlung oder der Gutschrift entstehenden Aufwendungen**.

VII.2.1.2 Regelungsinhalt/Begriffsbestimmungen

Der Regelungsinhalt **ergibt sich aus der ausdrücklichen Bestimmung des Gesetzestextes**. Die Regelung ist im Grundsatz auf sämtliche, die Heiz- oder Unterkunfts-kosten betreffenden, Zuflüsse an den Leistungsberechtigten anwendbar, also etwa **auch auf Rückerstattungen von überzahltem Mietzins infolge einer berechtigten Mietminderung**.

VII.2.1.3 Verfahren

Wird das Guthaben in der Rechnung des Vermieters oder des Energieversorgers mit den laufenden Unterkunfts- oder Heizkosten verrechnet, sind die anzuerkennenden Kosten der Unterkunft ebenfalls in dem auf den Zufluss des Guthabens (hier Verrechnung) folgenden Monat entsprechend zu mindern. Übersteigt das Guthaben die Kosten der Unterkunft im Anrechnungsmonat, so ist es auf die Unterkunfts-kosten der Folgemonate anzurechnen bis das Guthaben in voller Höhe angerechnet worden ist.

Ist aus einem Guthaben zu erkennen, dass der ursprüngliche Abschlag zu hoch festgesetzt worden war und sind keine Kostensteigerungen, z.B. aufgrund von Preiserhöhungen oder Erhöhung der Zahl der Haushaltsmitglieder, zu erwarten, **so hat der Mieter gegenüber dem Vermieter bzw. der Energiebezieher gegenüber dem Energieversorger für die Zukunft einen Anspruch auf Senkung des Abschlages**. Der Vermieter hat einen Vorauszahlungsbetrag anzusetzen, der die voraussichtlichen jährlichen Verbrauchskosten abdeckt und nicht übermäßig überschreitet (§ 556 Abs. 2 BGB: „...angemessene Höhe...“). Der Leistungsbezieher ist ggf. hierauf hinzuweisen. Unterlässt der Leistungsbezieher die Geltendmachung eines solchen unzweifelhaft bestehenden Anspruches, sind die anzuerkennenden Unterkunfts- oder Heizkosten entsprechend zu reduzieren.

Die Abrechnungszeiträume sind sehr unterschiedlich. Vermieter rechnen meist nach Kalenderjahren ab, während Energieversorger häufig zwar jährlich abrechnen, aber nicht kalenderjährlich (z.B. für die Zeit vom 01.04. des ersten Jahres bis 31.03. Folgejahres). **Je nach Fallkonstellation ist darauf zu achten, dass die Abrechnungen vom Leistungsberechtigten zeitnah vorgelegt werden**. Insbesondere bei Guthaben ist der Leistungsberechtigte im Rahmen der Mitwirkungspflichten nach den §§ 60 ff SGB I zur Vorlage verpflichtet. **Legt der Leistungsberechtigte eine Abrechnung nicht vor und kann deswegen ein Guthaben nicht bedarfsmindernd berücksichtigt werden, ist eine Rückforderung nach den §§ 45, 48 und 50 SGB X zu prüfen**. Hat ein Leistungsberechtigter schon für einen Zeitraum von mehr als 18 Monaten keine Nebenkostenabrechnung vorgelegt, so ist die Angelegenheit zu überprüfen.

Soweit Heizkosten in Form von Abschlägen oder Pauschalen geleistet werden, gelten die Ausführungen, insbesondere zur Abrechnung der Kosten, entsprechend.

Nur zur Klarstellung wird darauf hingewiesen, dass **Rückzahlungen bzw. Guthaben, die sich auf die Kosten für Haushaltsenergie beziehen**, nach § 22 SGB II **außer Betracht bleiben**.

VII.2.2 Rückzahlungen bzw. Guthaben im SGB XII

VII.2.2.1 Rechtsnorm/-lage

Eine dem § 22 Abs. 3 SGB II entsprechende Regelung existiert im SGB XII nicht. Rückzahlungen und Guthaben, die den Kosten der Unterkunft und Heizung zuzuordnen sind, führen bei Leistungsberechtigten nach dem SGB XII grundsätzlich zu einer Erhöhung des zu berücksichtigenden Einkommens. **Rückzahlungen und Guthaben sind demzufolge grundsätzlich wie einmalige Einnahmen zu behandeln**.



VII.2.2.2 Regelungsinhalt/Begriffsbestimmungen

Der Regelungsinhalt **ergibt sich aus der Behandlung von Rückzahlungen und Guthaben als einmalige Einnahme nach § 82 Abs. 7 SGB XII**. Die Regelungen sind im Grundsatz auf sämtliche, die Heiz- oder Unterkunftskosten betreffenden, Zuflüsse an den Leistungsberechtigten anwendbar, also etwa **auch auf Rückerstattungen von überzahltem Mietzins infolge einer berechtigten Mietminderung**.

VII.2.2.3 Verfahren

Ob eine Rückzahlung bzw. ein Guthaben in einem Monat in voller Höhe oder auf mehrere Monate verteilt in Teilbeträgen als Einkommen zu berücksichtigen ist, hängt von der Höhe des Leistungsanspruches einerseits und der Höhe der Rückzahlung bzw. des Guthabens andererseits ab. Eine Anrechnung in voller Höhe im Zuflussmonat erfolgt, wenn die Höhe der Rückzahlung bzw. des Guthabens den monatlichen Leistungsanspruch nicht übersteigt. Sind für den Monat des Zuflusses bereits Leistungen ohne Berücksichtigung der Einnahme erbracht worden, wird diese im Folgemonat berücksichtigt. Übersteigt die Höhe der Rückzahlung bzw. des Guthabens jedoch den monatlichen Leistungsanspruch, so ist die Rückzahlung bzw. das Guthaben verteilt entsprechend den Regelungen des § 82 Abs. 7 SGB XII zu berücksichtigen. **Eine Leistungsunterbrechung soll vermieden werden.**

Die Regelungen sind im Grundsatz auf sämtliche, die Heiz- oder Unterkunftskosten betreffenden, Zuflüsse an den Leistungsberechtigten anwendbar, also etwa **auch auf Rückerstattungen von überzahltem Mietzins infolge einer berechtigten Mietminderung**.

Wird die Rückzahlung bzw. das Guthaben in der Rechnung des Vermieters oder des Energieversorgers mit den laufenden Unterkunfts- oder Heizkosten verrechnet, so ist die Rückzahlung bzw. das Guthaben – abweichend vom vorstehenden Grundsatz der Berücksichtigung als Einkommen – entsprechend dem Verfahren aus Ziffer VII.2.1.3, 1. Absatz, zu berücksichtigen.

Ist aus einem Guthaben zu erkennen, dass der ursprüngliche Abschlag zu hoch festgesetzt worden war und sind keine Kostensteigerungen, z.B. aufgrund von Preiserhöhungen oder Erhöhung der Zahl der Haushaltsmitglieder, zu erwarten, **so hat der Mieter gegenüber dem Vermieter bzw. der Energiebezieher gegenüber dem Energieversorger für die Zukunft einen Anspruch auf Senkung des Abschlages**. Der Leistungsbezieher ist ggf. hierauf hinzuweisen. Unterlässt der Leistungsbezieher die Geltendmachung eines solchen Anspruches, sind die anzuerkennenden Unterkunfts- oder Heizkosten entsprechend zu reduzieren.

Die Abrechnungszeiträume sind sehr unterschiedlich. Vermieter rechnen meist nach Kalenderjahren ab, während Energieversorger häufig zwar jährlich abrechnen, aber nicht kalenderjährlich (z.B. für die Zeit vom 01.04. des ersten Jahres bis 31.03. Folgejahres). **Je nach Fallkonstellation ist darauf zu achten, dass die Abrechnungen vom Leistungsberechtigten zeitnah vorgelegt werden.** Insbesondere bei Guthaben ist der Leistungsberechtigte im Rahmen der Mitwirkungspflichten nach den §§ 60 ff SGB I zur Vorlage verpflichtet. **Legt der Leistungsberechtigte eine Abrechnung nicht vor und kann deswegen ein Guthaben nicht bedarfsmindernd berücksichtigt werden, ist eine Rückforderung nach den §§ 45, 48 und 50 SGB X zu prüfen.** Hat ein Leistungsberechtigter schon für einen Zeitraum von mehr als 18 Monaten keine Nebenkostenabrechnung vorgelegt, so ist die Angelegenheit zu überprüfen.

Soweit Heizkosten in Form von Abschlägen oder Pauschalen geleistet werden, gelten die Ausführungen, insbesondere zur Abrechnung der Kosten, entsprechend.

Nur zur Klarstellung wird darauf hingewiesen, dass **Rückzahlungen bzw. Guthaben, die sich auf die Kosten für Haushaltsenergie beziehen, nach § 82 SGB XII außer Betracht bleiben.**



VIII. Direktzahlung an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte

VIII.1 Rechtsnorm/-lage

Leistungen für Kosten der Unterkunft und Heizung werden **grundsätzlich an den Leistungsberechtigten gezahlt**. Die **Direktzahlung** an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte ist eine **Abweichung von diesem Grundsatz** und vollzieht sich aufgrund nachstehender Ausführungen.

VIII.2 Direktzahlung auf Antrag

Leistungen für Unterkunft und Heizung **sind** direkt an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte zu entrichten, wenn dies **vom Leistungsberechtigten beantragt** wird. Es besteht insoweit kein Ermessen, so dass mithin eine **Verpflichtung zur Direktzahlung** von Leistungen für Unterkunft und Heizung an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte besteht, wenn dies vom Leistungsberechtigten begehrt wird.

Auch wenn im Mietvertrag zwischen Vermieter und Mieter die Direktzahlung durch den Sozialleistungsträger festgelegt und unterschrieben wurde, so ersetzt diese **Abrede zwischen den Vertragsparteien nicht den ausdrücklichen Antrag des Leistungsberechtigten auf Direktzahlung gegenüber dem Sozialleistungsträger**. Eine derartige schuldrechtliche Verpflichtung ohne entsprechende Antragstellung des Leistungsberechtigten ermächtigt den Sozialleistungsträger folglich nicht zur Direktzahlung.

VIII.3 Direktzahlung ohne oder gegen den Willen des Leistungsberechtigten

Eine Direktzahlung an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte ohne oder gegen den Willen des Leistungsberechtigten **soll erfolgen, wenn konkrete Zweifel an der zweckentsprechenden Verwendung** der Leistungen bestehen. Dies ist **insbesondere** der Fall, wenn

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

Die zur Direktzahlung führenden konkreten Zweifel an der zweckentsprechenden Verwendung sind aktenkundig zu machen.

VIII.4 Umfang der Direktzahlung

VIII.4.1 Grundsatz

Direktzahlungen dürfen weder Anteile von Personen, die nicht Mitglied der Bedarfsgemeinschaft sind, umfassen noch die im Rahmen der Bedarfsberechnung berücksichtigten Kosten für Unterkunft und/oder Heizung überschreiten.

Das bedeutet, dass bei einer Kürzung unangemessener Unterkunfts- und/oder Heizkosten auf den angemessenen Betrag **stets nur der im Rahmen der Bedarfsberechnung berücksichtigte Bedarf** den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte überwiesen werden dürfen.

VIII.4.2 Tatsächliche Unterkunfts- und/oder Heizkosten höher als berücksichtigte Kosten

Sofern die tatsächlichen Unterkunfts- und/oder Heizkosten höher als die im Rahmen der Bedarfsberechnung berücksichtigten Kosten sind (z. B. nach einer vollzogenen Senkungsaufforderung), der Gesamtleistungsanspruch insgesamt aber ausreichend hoch für eine Direktzahlung der tatsächlichen Unterkunfts-



und/oder Heizkosten ist, würde unter Beachtung des Grundsatzes von VIII.4.1 bei einer Direktzahlung zwangsläufig ein Unterkunfts- und/oder Heizkostenrückstand entstehen.

Um bei einer Direktzahlung in derartigen Fällen das Risiko des Entstehens eines Unterkunfts- und/oder Heizkostenrückstandes – und somit einer Verschuldung – des Leistungsberechtigten zu verhindern, **wird empfohlen**, vom Leistungsberechtigten eine **Zustimmung zur Abzweigung des Differenzbetrages aus dem Regelbedarf an den Vermieter einzuholen**.

VIII.4.3 Gesamtleistungsanspruch geringer als tatsächliche Unterkunfts- und/oder Heizkosten

Sofern der Gesamtleistungsanspruch (z. B. wegen der Anrechnung von Einkünften) geringer als die tatsächlichen Unterkunfts- und/oder Heizkosten ist, kann stets höchstens nur ein Betrag in Höhe des Gesamtleistungsanspruches an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte direkt gezahlt werden. Die vollständige **Entrichtung des Differenzbetrages** durch den Leistungsberechtigten ist daher **regelmäßig** anhand entsprechender Zahlungsbelege zu **überprüfen**.

VIII.5 Folgen der Direktzahlung

Die Direktzahlung begründet keinerlei Rechte und Pflichten des Zahlungsempfängers gegenüber dem Sozialleistungsträger, sie hat lediglich eine Empfangsberechtigung des Vermieters zur Folge. Einen gerichtlich durchsetzbaren Rechtsanspruch erwirbt der Vermieter jedoch nicht. Zur Verdeutlichung dieser Rechtslage und zur Vermeidung von Interessenkonflikten sollte dem Zahlungsempfänger das bekannte Informationsschreiben übersandt werden.

Vermerkt werden in den letzten Jahren Mietverträge geschlossen, in denen der leistungsberechtigte Mieter gleichzeitig seinen Anspruch auf Zahlung von Unterkunfts- und/oder Heizkosten an seinen Vermieter abtritt. Voraussetzungen für eine wirksame Abtretung sind nach § 53 Abs. 2 Nr. 2 SGB I, dass der zuständige Leistungsträger der Abtretung naturgemäß zustimmen und **vorab durch Verwaltungsakt feststellen muss, dass die Übertragung im wohlverstandenen Interesse des Leistungsberechtigten liegt**. Ohne das Erfüllen dieser Voraussetzungen ist die Abtretung aber nicht wirksam erfolgt und entsprechende Ansprüche des Vermieters sind nicht entstanden.

Die Vorlage einer solchen Abtretungserklärung (in der Regel in Verbindung mit dem Mietvertrag) wird regelmäßig als Hinweis des Leistungsberechtigten dahingehend zu verstehen sein, dass er eine Direktzahlung von Kosten an seinen Vermieter wünscht.

VIII.6 Pflicht zur Information des Leistungsberechtigten

Die leistungsberechtigte Person **ist** von der Direktzahlung an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte **schriftlich zu benachrichtigen**.

Da es sich bei der schriftlichen Benachrichtigung **nicht um einen Verwaltungsakt** handelt, sollte die Unterrichtung über die Direktzahlung stets als separates Anschreiben, mit dem der Leistungsberechtigte auf den Beginn (ggf. Zeitraum, Höhe) der Direktüberweisung hingewiesen wird, erfolgen. Eine Unterrichtung im Rahmen eines Leistungsbescheides ist möglichst zu vermeiden.



IX. Umzugskosten

IX.1 Rechtsnorm/-lage

Im Rahmen von Umzügen fallen regelmäßig Kosten für den Vorgang des Umziehens an. Nach §§ 22 SGB II bzw. § 35 SGB XII **können Umzugskosten bei vorheriger Zusicherung (SGB II) bzw. Zustimmung (SGB XII) übernommen werden. Eine Zusicherung / Zustimmung soll erteilt werden, wenn der Umzug durch den kommunalen Träger (SGB II)/Träger der Sozialhilfe (SGB XII) veranlasst oder aus anderen Gründen notwendig ist und wenn ohne die Zustimmung eine Unterkunft in einem angemessenen Zeitraum nicht gefunden werden kann.**

Ein Umzug, für den kein Umzugsgrund bestand, wird nicht dadurch notwendig, dass der Leistungsempfänger die Wohnung selbst kündigt.

IX.2 Regelungsinhalt/Begriffsbestimmungen

Bei **Umzugskosten** handelt es sich um Kosten, die den Umzug selbst betreffen. Mithin stellen nicht alle im Zusammenhang mit oder wegen eines Wohnungswechsels anfallenden Kosten gleichzeitig Umzugskosten dar.

Nicht zu den Umzugskosten gehören z. B. die Kosten für die Erstherrichtung der Wohnung, insbesondere die Kosten für eine Einzugsrenovierung oder für fachgerechte elektrische bzw. sanitäre Anschlüsse. Bei diesen Kosten handelt es sich um Unterkunftskosten, für deren Übernahme ein ggf. vorhandener Zuzugs-träger zuständig wäre.

Nur zur Klarstellung wird darauf hingewiesen, dass Kosten für die Ersatzbeschaffung beschädigten Mobiliars keine Umzugskosten darstellen.

Eine vorherige Zusicherung/Zustimmung liegt immer dann vor, wenn die Erklärung des Einverständnisses **im Vorfeld der Vornahme eines Rechtsgeschäftes bzw. der Vornahme einer tatsächlichen Handlung, hier also dem Umzug**, erfolgt.

Da eine Übernahme von Schulden durch den kommunalen Träger (SGB II)/Träger der Sozialhilfe (SGB XII) grundsätzlich nicht möglich ist, kommt die Gewährung von Leistungen nur in Betracht, wenn der hilfesuchende Mieter dem jeweiligen Träger die mit dem Wohnungswechsel verbundenen Kosten (rechtzeitig) bereits vor Abschluss des Mietvertrages angezeigt hat.

Eine **Zusicherung (SGB II)/Zustimmung (SGB XII) zur Übernahme von Umzugskosten soll erteilt werden, wenn**

- die Mietkosten und Größe der anzumietenden Wohnung angemessen ist,
- der Umzug durch den jeweiligen Träger veranlasst wird oder aus anderen Gründen notwendig ist
und
- ohne die Zustimmung in einem angemessenen Zeitraum keine Unterkunft gefunden werden kann.

IX.3 Verfahren

IX.3.1 Grundsätzliches

Umzugskosten sind regelmäßig in Form von verlorenen Zuschüssen zu gewähren, wenn sie im Einzelfall zur Beschaffung einer angemessenen Unterkunft notwendig sind.

Gem. § 22 Absatz 6 SGB II / § 35 Absatz 2 SGB XII werden Mietkautionen regelmäßig in Form von Darlehen gewährt. Umzugskosten werden nicht genannt, so dass sie als Zuschüsse zu gewähren sind, solange kein Fall des § 38 SGB XII vorliegt



Der Leistungsempfänger ist im Rahmen des Grundsatzes der Selbsthilfe verpflichtet, seinen Umzug selbst zu organisieren und durchzuführen, sofern er hierzu in der Lage ist. Er kann Angehörige oder nahestehende Personen bitten, ihm beim Umzug zu helfen, um seine Hilfebedürftigkeit zu verringern.

Wird der Umzug vom Leistungsempfänger selbst durchgeführt, sind insbesondere nachstehende Aufwendungen anzuerkennen.

IX.3.2 Allgemeine Kosten

IX.3.2.1 Kosten für Umzugskartons

In der Regel wird es erforderlich sein, die Kosten für eine Anmietung einer dem Umzug angemessenen Anzahl von Umzugskartons zu übernehmen. Ein Verweis auf gebrauchte Umzugskartons sollte stets erfolgen.

IX.3.2.2 Kosten für Umzugswagen

Regelmäßig wird es erforderlich sein, die Mietkosten für einen Umzugswagen (Mietwagen) zum Transport des Hausrats und des Mobiliars zu übernehmen.

Der Leistungsempfänger hat **vorab drei Kostenvoranschläge von Mietwagenanbietern vorzulegen**, von denen das wirtschaftlichste Angebot auszuwählen ist. Die **Kostenübernahme ist dem Leistungsempfänger mittels entsprechender Zusicherung zu bestätigen**. Die Abrechnung erfolgt grundsätzlich direkt mit den leistungserbringenden (Mietwagen-)Anbieter. Sofern die anerkannten Kosten ausnahmsweise an den Leistungsempfänger ausgezahlt werden, hat dieser die bestimmungsgemäße Verwendung durch Vorlage einer Quittung nachweisen.

Benzinkosten, Kosten einer Vollkasko-Versicherung für den Mietwagen sowie alle weiteren, mit dem Transport im Zusammenhang stehenden unabweisbaren, Kosten zählen ebenfalls zu den umzugsbedingten Aufwendungen.

IX.3.2.3 Kosten für Umzugshelfer

Sollte der Leistungsempfänger den Umzug selbst durchführen, aber Umzugshelfer benötigen, weil er beispielsweise nicht über eine Fahrerlaubnis verfügt, seine Möbel nicht ab- bzw. aufbauen kann oder Angehörige bzw. nahestehende Personen z. B. zum Tragen der Möbel nicht oder nicht in ausreichender Anzahl zur Verfügung stehen, so **sind einzelfallbezogen auch die Kosten für einen bzw. mehrere Umzugshelfer in angemessenem Umfang zu übernehmen**.

Die zu diesen Zwecken als angemessen erachteten Kosten je Person entsprechen der Festsetzung des allgemeinen Mindestlohnes aus **§ 1 des Gesetzes zur Regelung eines allgemeinen Mindestlohns (Mindestlohngesetz - MiLoG) in der jeweils gültigen Fassung**.

Die Umzugshelferkosten werden **auf Antrag gewährt und sind an den Leistungsempfänger auszuführen**, der die Weitergabe der gewährten Leistungen an die Umzugshelfer durch Vorlage einer Quittung nachzuweisen hat.

Anträge, die den genannten Wert übersteigen, sind in der Regel unter Hinweis auf das Lohnabstandsgebot abzulehnen.

Zur Feststellung des notwendigen Umfangs: Siehe Ziffer IX.3.4

Keine Umzugshelfer in diesem Sinne sind Angehörige oder nahestehende Personen, da von diesen eine unentgeltliche Hilfeleistung bei einem Umzug erwartet werden kann. Eine Gewährung von Kosten als Umzugshelfer scheidet für den Personenkreis der Angehörigen bzw. nahestehenden Personen daher aus. **Für diesen Personenkreis werden ausschließlich Kosten nach Ziffer IX.3.2.4 gewährt.**



IX.3.2.4 Kosten für die Bewirtung

Sollten **Angehörige bzw. nahestehende Personen** unentgeltlich mithelfen, so gehören die üblichen Kosten für deren Bewirtung während des Umzuges regelmäßig zu den umzugsbedingten Aufwendungen.

Die als angemessen erachteten Kosten pro Person und Umzugstag entsprechen **einem Dreißigstel des Wertes der als Sachbezug zur Verfügung gestellten Verpflegung nach § 2 Absatz 1 Satz 1 Sozialversicherungsentgeltverordnung (SvEV) in der jeweils gültigen Fassung, insgesamt höchstens jedoch 50,00 EUR für alle Personen pro Tag.**

Die Bewirtungskosten werden **auf Antrag gewährt und sind an den Leistungsempfänger auszuzahlen**, der die bestimmungsgemäße Verwendung nur dann nachzuweisen hat, wenn er höhere Kosten als den genannten Wert geltend macht.

Zur Feststellung des notwendigen Umfangs: Siehe Ziffer IX.3.4

Keine Angehörigen oder nahestehenden Personen in diesem Sinne sind Umzugshelfer. Eine Gewährung von Bewirtungskosten scheidet für den Personenkreis der Umzugshelfer daher aus. **Für diesen Personenkreis werden ausschließlich Kosten nach Ziffer IX.3.2.3 gewährt.**

IX.3.2.5 Kosten für ein Umzugsunternehmen

Kann der Leistungsempfänger den Umzug hingegen nachweislich nicht selbst vornehmen, kommt **ausnahmsweise** die Übernahme der erforderlichen **Kosten für ein Umzugsunternehmen** in Betracht. **Voraussetzung** für die Übernahme von Aufwendungen für einen gewerblich organisierten Umzug ist, dass der Leistungsempfänger **wegen Alters, Krankheit, Behinderung oder aus sonstigen (in seiner Person liegenden) Gründen nicht in der Lage ist, seinen Umzug selbst durchzuführen und zusätzliche Umzugshelfer nicht verfügbar bzw. geeignet sind oder, im Falle von zugewiesenen Ausländern nach § 1 Aufnahmegesetz (AufnG), der Landkreis Goslar im Einzelfall den Umzug nicht zeit- und fachgerecht organisiert.**

Der Leistungsempfänger hat vorab **drei Kostenvoranschläge von Umzugsunternehmen** vorzulegen, von denen das wirtschaftlichste Angebot auszuwählen ist. Die Kostenübernahme ist dem Leistungsempfänger mittels Zusicherung zu bestätigen. Die spätere Abrechnung sollte direkt mit dem Umzugsunternehmen erfolgen. Sofern die anerkannten Kosten jedoch an den Leistungsempfänger ausgezahlt werden, hat dieser dem Jobcenter Goslar / Landkreis Goslar gegenüber die bestimmungsgemäße Verwendung durch Vorlage einer Quittung nachweisen.

IX.3.3 Sonstige Kosten

Sonstige durch den Umzug veranlasste Kosten, wie beispielsweise Gebühren für die Ummeldung und den Nachsendeauftrag, Aufwendungen für eine umzugsbedingte „Entrümpelung“ (Sperrmüllgebühren etc.) der bisherigen Wohnung oder erforderliche Fahrtkosten, die durch die Anreise entstehen, können übernommen werden, **sofern sie im Einzelfall erforderlich sind.**

IX.3.4 Beteiligung Dritter

IX.3.4.1 Zentraler Außendienst / Ermittlungsdienst

Der Zentrale Außendienst (Jobcenter Goslar) bzw. der Ermittlungsdienst (Landkreis Goslar) **ist bei jedem Umzug zu beteiligen, für den Umzugskosten beantragt werden.** Die Beteiligung umfasst regelmäßig die Prüfung, ob im Einzelfall und ggf. in welchem Umfang ein Bedarf festgestellt werden kann. Die Bedarfsfeststellung beinhaltet insbesondere:

- Anzahl der Umzugskartons,
- Anzahl der Umzugshelfer und Kontingent an Umzugs-Stunden,
- Anzahl der Angehörigen bzw. nahestehenden Personen, die unentgeltlich mithelfen,



IX.3.4.2 Amtsarzt

Der Amtsarzt sollte bei Umzügen immer dann beteiligt werden, wenn sich im Einzelfall Anhaltspunkte ergeben, die einer ärztliche Begutachtung oder Überprüfung bedürfen. **Er ist stets zu beteiligen, wenn Erkenntnisse vorliegen, nach denen der Leistungsempfänger den Umzug aus medizinischen Gründen nicht selbst durchführen kann.**



X. Wohnungsbeschaffungskosten

X.1 Rechtsnorm/-lage

Vor Umzügen fallen unter Umständen Wohnungsbeschaffungskosten an. Diese können bei vorheriger Zusicherung (Jobcenter Goslar) / Zustimmung (Landkreis Goslar) übernommen werden. Das Jobcenter Goslar als Träger der Grundsicherung für Arbeitsuchende bzw. der Landkreis Goslar als Träger der Sozialhilfe schuldet dem Leistungsberechtigtem jedoch lediglich die Übernahme dieser Kosten, **nicht aber auch die eigentliche Beschaffung/Bereitstellung einer Wohnung.**

X.2 Regelungsinhalt/Begriffsbestimmungen

Bei **Wohnungsbeschaffungskosten** handelt es sich um **alle Kosten, die aus Anlass der Beschaffung einer neuen Wohnung notwendig sein können**, mithin um Aufwendungen in Geld, die mit dem Finden und Anmieten einer Wohnung verbunden und dafür erforderlich sind.

Hinsichtlich der Erfordernisse der Zusicherung bzw. Zustimmung wird auf Ziffer IX.2 verwiesen.

X.3 Verfahren

Wohnungsbeschaffungskosten sind regelmäßig in Form von **verlorenen Zuschüssen** zu gewähren, wenn sie im Einzelfall zur Beschaffung einer angemessenen Unterkunft notwendig sind. Entscheidend für die Gewährung ist, ob auch ohne diese Kosten eine Wohnung auf dem Wohnungsmarkt verfügbar ist. **Die Wohnungsbeschaffungskosten müssen insofern unvermeidbar sein, als dass ohne Übernahme der Kosten eine angemessene Wohnung zeitnah nicht zur Verfügung steht.**

Der Leistungsempfänger ist im Rahmen des Grundsatzes der Selbsthilfe verpflichtet, Wohnraum selbst zu suchen. Er kann Angehörige oder nahestehende Personen bitten, ihm bei der Wohnraumsuche zu helfen, um seine Hilfebedürftigkeit zu verringern. Auch sollte er auf die Möglichkeit der Internet-Recherche hingewiesen werden.

X.3.1 Zeitungsanzeigen zur Wohnungssuche

In der Regel wird es nicht erforderlich sein, die Kosten für Zeitungsanzeigen zur Wohnungssuche zu übernehmen. Führt die Wohnungssuche des Leistungsempfängers nicht zum Erfolg oder kann der Leistungsempfänger die Suche nicht selbst vornehmen oder ist der neue Wohnort weit entfernt, kommt ausnahmsweise die Übernahme der erforderlichen Kosten für Zeitungsanzeigen zur Wohnungssuche in Betracht. **Voraussetzung für die Übernahme ist, dass**

- nachweislich über einen längeren Zeitraum die Wohnungssuche erfolglos war, wobei ein längerer Zeitraum regelmäßig nach Ablauf der ersten Frist zur Senkung der unangemessenen Kosten der Unterkunft vorliegt, **oder**
- der Leistungsempfänger wegen Alters, Krankheit, Behinderung oder aus sonstigen (in seiner Person liegenden) Gründen zur Suche nicht in der Lage ist **oder**
- der neue Wohnort außerhalb der Kreisgrenzen des Landkreises Goslar liegt, wobei immer die Entfernung zur bisherigen Wohnung mit zu betrachten ist **oder**
- eine neue Wohnung kurzfristig gefunden werden muss.

Die Kosten sind so gering wie möglich zu halten. Auch ist vorab stets zu prüfen, ob kostenlose Anzeigen zur Wohnungssuche (z. B. in Anzeigen- oder Wochenblättern) in Betracht kommen.

Die Kosten für Zeitungsanzeigen zur Wohnungssuche werden auf Antrag gewährt. **In der Regel werden Kosten für bis zu 3 Anzeigen übernommen.**

Die Kosten für Zeitungsanzeigen zur Wohnungssuche sind grundsätzlich an den Leistungsempfänger aus-zuzahlen.

Der Leistungsempfänger hat die bestimmungsgemäße Verwendung der für die Anzeigen gewährten Leistungen nachzuweisen.



X.3.2 Fahrten zur Wohnungsbesichtigung

Soweit der Leistungsempfänger die neue Wohnung zu Fuß oder per Fahrrad erreichen kann und dies im Einzelfall zumutbar ist, wird es in der Regel nicht erforderlich sein, die Kosten für Fahrten zur Wohnungsbesichtigung zu übernehmen. Im Rahmen der Selbsthilfe kann der Leistungsempfänger darauf verwiesen werden, Angehörige oder nahestehende Personen zu bitten, ihn zur Wohnungsbesichtigung zu fahren, um seine Hilfebedürftigkeit zu verringern.

Kann der Leistungsempfänger die neue Wohnung hingegen nachweislich nicht wie eingangs beschrieben erreichen oder ist er dazu wegen Alters, Krankheit, Behinderung oder aus sonstigen (in seiner Person liegenden) Gründen nicht in der Lage, kommt ausnahmsweise die Übernahme der erforderlichen Kosten für Fahrten zur Wohnungsbesichtigung in Betracht.

Die Kosten für Fahrten zur Wohnungsbesichtigung werden **auf Antrag gewährt**, wobei ein **kausaler Zusammenhang zwischen Wohnort und Umzug bzw. Umzugsgrund** bestehen muss (z. B. Arbeitsaufnahme). In der Regel werden Kosten für **bis zu 5 Fahrten** übernommen, sofern die Kosten der Unterkunft der neuen Wohnung angemessen und dem Umzug in diese Wohnung zugestimmt werden könnte. Die Fahrtkosten sind grundsätzlich an den Leistungsempfänger auszuführen.

Ist die neue Wohnung mit **öffentlichen Verkehrsmitteln** erreichbar, sind die damit verbundenen Fahrtkosten als angemessen zu erachten. Allerdings sind auch diese Kosten so gering wie möglich zu halten (z. B. durch Inanspruchnahme eines Preisrabattes bei frühzeitiger Buchung). Der Leistungsempfänger hat die bestimmungsgemäße Verwendung der für die Fahrtkosten für öffentliche Verkehrsmittel gewährten Leistungen nachzuweisen.

Ist hingegen ein **öffentliches Verkehrsmittel nicht vorhanden oder dessen Benutzung im Einzelfall nicht zumutbar** und deshalb die Benutzung eines Kraftfahrzeuges notwendig, werden die als angemessen erachteten Kosten entsprechend der jeweils geltenden Regelungen für die **Pendlerpauschale** ermittelt. **Im Gegensatz zur Pendlerpauschale** werden aber die Kosten für volle Kilometer des **Hin- und Rückweges berücksichtigt**.

Der Leistungsempfänger hat die bestimmungsgemäße Verwendung der Fahrtkosten für die Benutzung eines Kraftfahrzeuges nur dann nachzuweisen, wenn er höhere Kosten als den genannten Wert geltend macht.

X.3.3 Maklergebühren

Bei einer **Maklergebühr**, die auch **Courtage** genannt wird, handelt es sich um ein Entgelt für die Vermittlung oder den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss von Mietverträgen über Wohnräume. Ein Anspruch auf dieses Entgelt steht dem Makler nur zu, wenn infolge seiner Vermittlung oder infolge seines Nachweises ein Mietvertrag zustande kommt. Die Höhe der Courtage kann zwischen dem Wohnungsvermittler und dem Wohnungssuchenden im Rahmen gesetzlicher Grenzen grundsätzlich frei verhandelt werden und richtet sich nach der Wohnungsmarktlage und den am Markt üblichen Konditionen und beträgt üblicherweise bis zu zwei Netto-Monatskaltmieten zuzüglich Mehrwertsteuer.

Rechtsgrundlagen für eine Maklergebühr finden sich in §§ 652 ff. BGB sowie im Gesetz zur Regelung der Wohnungsvermittlung (WoVermRG), insb. § 2 WoVermRG.

Für Maklergebühren gilt das vom Bundesverfassungsgericht im Juni 2016 bestätigte „Bestellerprinzip“: Wer den Makler bei einer Wohnungsvermietung beauftragt hat, hat die mit der Beauftragung verbundenen Kosten zu tragen. Ein Wohnungssuchender darf also nicht mehr zur Übernahme der Maklergebühr verpflichtet werden, wenn der Vermieter den Makler mit der Vermittlung beauftragt und ein Wohnungssuchender den Zuschlag als neuer Mieter erhalten hat.

Die **Übernahme einer Maklergebühr kommt daher regelmäßig nicht in Betracht**. Sie kann **ausnahmsweise nur dann erfolgen, wenn**

- ein Umzug erforderlich ist und
- der Leistungsempfänger zur Wohnraumsuche nachweislich wegen Alters, Krankheit, Behinderung oder aus sonstigen (in seiner Person liegenden) Gründen nicht in der Lage ist und



- Wohnungsanzeigen nachweislich zu keinem Erfolg geführt haben und
- Eilbedürftigkeit besteht und
- eine zeitweise Unterbringung in einer Obdachlosenunterkunft aus nachvollziehbaren Gründen ausscheidet bzw. – im Falle von zugewiesenen Ausländern nach § 1 AufnG – der Landkreis Goslar die Wohnungssuche nicht selbst vornimmt.

Der Leistungsempfänger hat in einem solchen **Ausnahmefall** vorab **drei Angebote von Maklern** vorzulegen, von denen grundsätzlich das wirtschaftlichste Angebot auszuwählen ist. Von diesem Grundsatz kann dann abgewichen werden, wenn bedeutende Kriterien nur einen bestimmten Makler zulassen (z. B. größeres Wohnungsangebot). **Die Kostenübernahme ist dem Leistungsempfänger mittels Zusicherung zu bestätigen. Die Abrechnung erfolgt grundsätzlich direkt mit dem Makler.** Sofern die anerkannten Maklergebühren ausnahmsweise an den Leistungsempfänger ausgezahlt werden, hat dieser die bestimmungsgemäße Verwendung nachzuweisen.

X.3.4 Doppelte Unterkunftskosten

Doppelte Unterkunftskosten können im Rahmen eines Umzuges entstehen, wenn Mietzeiträume wegen der Kündigungsfrist für die bisherige Wohnung oder notwendiger Renovierungsarbeiten in der neuen Wohnung nicht nahtlos ineinander übergehen.

Grundsätzlich sind Unterkunftskosten nur für eine einzige Wohnung anzuerkennen, auch wenn der Leistungsempfänger mehrere Mietwohnungen angemietet hat und diese rechtlich nutzen kann. Diesem Grundsatz steht nicht entgegen, **ausnahmsweise doppelte Unterkunftskosten vorübergehend zu übernehmen, wenn** es im begründeten Einzelfall unabweisbar ist, dass der Leistungsempfänger gerade in diese neue Wohnung und zu diesem Zeitpunkt umzieht und er alles ihm Mögliche und Zumutbare unternommen hat, um die doppelten Mietkosten so gering wie möglich zu halten. Begründung einer Unabweisbarkeit kann z. B. ein Wohnungsbrand oder häusliche Gewalt sein, sofern der Täter in der bisherigen (gemeinsam genutzten) Wohnung verbleiben darf. Hinsichtlich häuslicher Gewalt finden sich Regelungen im Gesetz zum zivilrechtlichen Schutz vor Gewalttaten und Nachstellungen (GewSchG), insb. § 2 GewSchG.



XI. Kosten für die Herrichtung der Wohnung – Einzugs- und Auszugsrenovierung sowie Schönheitsreparaturen

XI.1 Rechtsnorm/-lage

Insbesondere im Zusammenhang mit Umzügen fallen regelmäßig Kosten für die Herrichtung Renovierung entweder des neu zu beziehenden oder des zu verlassenden Wohnraumes an. Derartige Kosten sowie Kosten für Schönheitsreparaturen sind grundsätzlich im Rahmen des §§ 22 SGB II bzw. § 35 SGB XII übernahmefähig, da diese Aufwendungen nicht mit dem Regelbedarf nach dem SGB II bzw. dem Regelsatz nach dem SGB XII abgegolten sind, denn diese sehen nur Beträge für kleinere Ausbesserungsarbeiten vor.

XI.2 Regelungsinhalt/Begriffsbestimmungen

Nach dem Grundsatz des § 535 Absatz 1 Satz 2 BGB ist zunächst der Vermieter zur Instandhaltung und Instandsetzung der Wohnung während der Mietdauer verpflichtet. Weil die Abwälzung dieser Verpflichtung auf den Mieter aber zulässig ist, sind in fast allen Formularmietverträgen Bestimmungen enthalten, die diese Verpflichtung auf den Mieter übertragen. Im Vertrag werden diese Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten dann als Schönheitsreparaturen bezeichnet. Eine Definition des Begriffes Schönheitsreparaturen findet sich im § 28 Abs. 4 Satz 3 der Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung - II. BV). Danach umfassen Schönheitsreparaturen nur das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, Heizkörper einschließlich Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen. Schönheitsreparaturen sind somit Maßnahmen zur Beseitigung von Mängeln, die durch Abnutzung aufgrund des vertragsgemäßen Gebrauchs der Mietsache entstanden sind. Inhaltlich handelt es sich bei lediglich um Arbeiten zur Verbesserung des Aussehens des Raumes und zur Behebung von oberflächlichen Schäden.

Hinsichtlich der Renovierungskosten wird begrifflich wird gemeinhin zwischen Einzugs- und Auszugsrenovierung unterschieden.

Der Bedarf eines Hilfesuchenden für eine notwendige Grundreinigung und Renovierung der Wohnung, der aus einem Fehlgebrauch der Wohnung herrührt (z. B. durch einen „Messie“), gehört nicht zu den Kosten der Unterkunft.

XI.3 Verfahren

XI.3.1 Regelmäßige Kosten

Die notwendigen Kosten für eine **Einzugsrenovierung** werden regelmäßig in angemessenem Umfang zu übernehmen sein, um die Bewohnbarkeit der neuen, nicht renovierten, Wohnung herzustellen, soweit diese Renovierung nicht ohnehin vom Vermieter (§ 535 BGB) zu gewährleisten ist oder deren Kosten der Erstausstattung für die Wohnung (§ 24 SGB II/§ 31 SGB XII) zuzuordnen sind. Es wird erwartet, dass in derartigen Fällen im Mietvertrag geregelt ist, dass bei Auszug eine Renovierung der Wohnung nicht erforderlich ist. Zwar muss eine Einzugsrenovierung grundsätzlich ortsüblich sein, weil keine renovierten Wohnungen in nennenswertem Umfang zur Verfügung stehen, allerdings lässt sich hierzu für den Bereich des Landkreises Goslar keine verlässliche allgemeingültige Aussage treffen, so dass es sich insoweit stets um Einzelfallentscheidungen handelt.

Die notwendigen Kosten für eine **Auszugsrenovierung** werden regelmäßig in angemessenem Umfang zu übernehmen sein, sofern der Mieter vertraglich zur Übergabe der bisherigen Wohnung in renoviertem Zustand verpflichtet ist und wenn der Abnutzungsgrad der Wohnung eine Renovierung tatsächlich erfordert. Zu den Kosten für eine Auszugsrenovierung können auch Räumungskosten zählen, wenn beispielsweise bei der Aufnahme in ein Alten- und Pflegeheim die bisherige Wohnung geräumt und die in der Wohnung vorhandenen Möbel entsorgt werden müssen. Nicht zu den Kosten für die Auszugsrenovierung zählen solche, die durch den Verlust von Schlüsseln entstanden sind.

Renovierungskosten müssen der Höhe nach zur Herstellung des Standards einer Wohnung im unteren Wohnungssegment erforderlich sein.



In welchen Fällen Schönheitsreparaturen unzulässig auf den Mieter übertragen wurden, hat der Bundesgerichtshof in verschiedenen Entscheidungen beurteilt. Auf die entsprechende Rechtsprechung wird hingewiesen. Insbesondere nicht zulässig sind:

- Feste Fristen zur Durchführung von Schönheitsreparaturen (z.B. Bad, Küche alle 2 Jahre, Wohnzimmer alle 5 Jahre, ...). Falls aber eine Fristenregelung doch vorhanden ist, muss sie deutlich machen, dass davon abgewichen werden kann, wenn eine Schönheitsreparatur nach Ablauf der Frist tatsächlich noch nicht erforderlich ist.

Grundsätzlich wird es erforderlich sein, die erforderlichen Materialkosten für Tapeten, Farbe etc. zu übernehmen. Die Höhe der Leistungen richtet sich nach den jeweils gültigen Anhaltswerten des Landkreises Goslar.

Der Leistungsempfänger ist im Rahmen des Grundsatzes der Selbsthilfe verpflichtet, einfache Arbeiten selbst durchzuführen, wenn diese Arbeiten auch von Nichtleistungsempfängern selbst durchgeführt werden und der Leistungsempfänger hierzu in der Lage ist

Kann der Leistungsempfänger die Renovierung hingegen nachweislich nicht selbst vornehmen, kommt ausnahmsweise die Übernahme der erforderlichen Kosten für die Renovierung durch einen Gewerbebetrieb in Betracht. Voraussetzung für die Übernahme von Aufwendungen für eine gewerbliche Renovierung ist, dass der Leistungsempfänger wegen Krankheit, Behinderung, Alters oder aus sonstigen (in seiner Person liegenden) Gründen nicht in der Lage ist, die Eigenleistung selbst zu erbringen. Der Leistungsempfänger hat in diesem Fall vorab drei Kostenvoranschläge von Gewerbebetrieben vorzulegen, von denen das wirtschaftlichste Angebot auszuwählen ist. Die Kostenübernahme ist dem Leistungsempfänger mittels Zusicherung zu bestätigen. Die spätere Abrechnung sollte direkt mit dem Gewerbebetrieb erfolgen. Sofern die anerkannten Kosten jedoch an den Leistungsempfänger ausgezahlt werden, hat dieser die bestimmungsgemäße Verwendung nachweisen.

XI.3.2 Kosten für fachgerechte elektrische oder sanitäre Anschlüsse

Grundsätzlich wird es erforderlich sein **Kosten für fachgerechte elektrische oder sanitäre Anschlüsse**, insbesondere die Kosten für den fachgerechten Herdanschluss, zu übernehmen. Gleiches kann unter Umständen für den Anschluss der Waschmaschine gelten.

Der Leistungsempfänger hat vorab drei Kostenvoranschläge von Fachbetrieben vorzulegen, von denen das wirtschaftlichste Angebot auszuwählen ist. Die Kostenübernahme ist dem Leistungsempfänger mittels Zusicherung zu bestätigen. Die spätere Abrechnung sollte direkt mit dem Fachbetrieb erfolgen. Sofern die anerkannten Kosten jedoch an den Leistungsempfänger ausgezahlt werden, hat dieser die bestimmungsgemäße Verwendung durch Vorlage einer Quittung nachweisen.

Anschlusskosten, die nicht von einem Fachbetrieb erbracht werden sollen, sind in der Regel unter Hinweis auf fehlenden Garantie- bzw. Versicherungsschutz abzulehnen.

XI.4 Beteiligung Dritter

XI.4.1 Zentraler Außendienst / Ermittlungsdienst

Der Zentrale Außendienst (Jobcenter Goslar) / Ermittlungsdienst (Landkreis Goslar) ist stets zu beteiligen, wenn im Einzelfall Herrichtungskosten beantragt werden. Die Beteiligung umfasst regelmäßig die Prüfung, ob und ggf. in welchem Umfang ein Bedarf (z. B. Menge der für die Renovierung benötigten Materialien u. s. w.) festgestellt werden kann. In diesem Zusammenhang auch zu prüfen, ob notwendige Arbeiten zeitlich gestreckt werden können.

XI.4.2 Amtsarzt

Der Amtsarzt sollte bei der Beantragung von Herrichtungskosten immer dann beteiligt werden, wenn sich im Einzelfall Anhaltspunkte ergeben, die einer ärztliche Begutachtung oder Überprüfung bedürfen.



XII. Mietkautionen

XII.1 Rechtsnorm/-lage

Mietkautionen können der Natur der Sache nach **regelmäßig nur in Form eines Darlehens und gegen Abtretung des Rückzahlungsanspruches** übernommen werden, damit eine Auszahlung an den kommunalen Träger (Jobcenter Goslar) / Träger der Sozialhilfe (Landkreis Goslar) sichergestellt ist.

Rechtsgrundlage sind die § 22 SGB II bzw. § 35 SGB XII. Danach können Mietkautionen bei vorheriger Zusicherung (Jobcenter Goslar) / Zustimmung (Landkreis Goslar) übernommen werden; Mietkautionen sollen als Darlehen erbracht werden.

Eine Zusicherung / Zustimmung soll erteilt werden, wenn der Umzug durch den kommunalen Träger (Jobcenter Goslar) / Träger der Sozialhilfe (Landkreis Goslar) veranlasst oder aus anderen Gründen notwendig ist und wenn ohne die Zustimmung eine Unterkunft in einem angemessenen Zeitraum nicht gefunden werden kann.

Weitere Rechtsgrundlagen sind die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB), hier insbesondere § 551.

XII.2 Regelungsinhalt/Begriffsbestimmungen

Bei einer **Mietkaution** handelt es sich um eine zwischen Vermieter und Mieter vertraglich vereinbarte Zugangsvoraussetzung zu einer Mietwohnung. Sie als Sicherheit einem Pfand vergleichbar und bleibt das Eigentum des Mieters.

Zustimmung ist die Erklärung des Einverständnisses zu dem von einem anderen vorgenommenen Rechtsgeschäft. Eine vorherige Zustimmung liegt immer dann vor, wenn die Erklärung des Einverständnisses im Vorfeld der Vornahme eines Rechtsgeschäftes (Abschluss Mietvertrag) erfolgt.

Da eine Übernahme von Schulden durch den kommunalen Träger (Jobcenter Goslar) / Träger der Sozialhilfe (Landkreis Goslar) grundsätzlich nicht möglich ist, kommt die Gewährung von Leistungen nur in Betracht, wenn der hilfesuchende Mieter dem Jobcenter Goslar / Landkreis Goslar die mit dem Wohnungswechsel verbundenen Kosten (rechtzeitig) bereits vor Abschluss des Mietvertrages angezeigt hat und eine vorherige Zusicherung/Zustimmung erfolgt ist.

Bei einem Darlehen handelt es sich um einen schuldrechtlichen Vertrag, durch den dem Darlehensnehmer Geld oder vertretbare Sachen auf Zeit zum Gebrauch überlassen werden. Der Darlehensnehmer ist bei Fälligkeit des Darlehens verpflichtet, dem Darlehensgeber den Nennbetrag der Geldschuld zurück zu gewähren.

Mietkautionen sollen als Darlehen erbracht werden, so dass eine **Übernahme der Mietkaution in Form eines Zuschusses, der nicht rückzahlbar ist, regelmäßig ausscheidet**. Da auch im Verhältnis Vermieter und Mieter eine Kautionsdarlehen zu werten ist, besteht auch kein Anspruch auf die Übernahme der Mietkaution durch den jeweiligen Träger, wenn beispielsweise ein Dritter die Kautionsdarlehen bereits vorgestreckt hat.

Eine **Zusicherung** (Jobcenter Goslar) / **Zustimmung** (Landkreis Goslar) zur Übernahme einer Mietkaution durch den jeweiligen Träger **soll erteilt werden, wenn**

- die Miete der anzumietenden Wohnung angemessen ist,
- der Umzug, also der Wechsel des Wohnsitzes, durch den jeweiligen Träger veranlasst wird oder aus anderen Gründen notwendig ist und
- ohne die Zustimmung in einem angemessenen Zeitraum keine Unterkunft gefunden werden kann.



XII.3 Verfahren

XII.3.1 Gewährung

Mietkautionen sind aufgrund der ausdrücklichen gesetzlichen Regelung regelmäßig in Form von Darlehen zu gewähren, wenn sie im Einzelfall zur Beschaffung einer angemessenen Unterkunft **notwendig sind**. **Hierbei ist zu überprüfen**, ob vorrangige Mittel aus bisherigen Mietkautionen vorhanden sind.

Die **Zahlungen erfolgen grundsätzlich direkt an den Vermieter bzw. auf ein auf den Namen des Darlehensnehmers eingerichtetes Sparkonto mit Sperrvermerk**.

Der Vermieter hat die Mittel für die Mietkaution zu Gunsten des Mieters auf einem Sparbuch zum ortsüblichen Zinssatz anzulegen und eine Kopie über die Anlage dem Jobcenter Goslar bzw. dem Landkreis Goslar zur Verfügung zu stellen.

XII.3.2 Sicherung

Darlehen für Mietkautionen sind **durch Abtretung des Rückzahlungsanspruchs** der Kautions durch den Darlehensnehmer an das Jobcenter Goslar / den Landkreis Goslar **zu sichern**. Rechtsgrundlage für die Abtretung von Forderungen sind die §§ 398 BGB.

Gleichzeitig mit Überweisung der Kautions an den **Vermieter ist diesem eine Ausfertigung der Abtretung zu übersenden**. Das diesbezügliche Anschreiben erfolgt **mit förmlicher Zustellung** als Nachweis, dass der Vermieter von der Abtretung und den daraus resultierenden Konsequenzen Kenntnis erlangt hat.

XII.3.3 Bescheid

Die Bewilligung eines Darlehens für Mietkautionen erfolgt durch einen **Darlehensbescheid**. Der Darlehensbescheid wird erst erteilt, wenn der Rückzahlungsanspruch durch die vom Darlehensnehmer unterzeichnete Abtretung gesichert ist.

XII.3.4 Rückzahlung

Einerseits entsteht die Rückzahlungspflicht für Mietkautionendarlehen im Zeitpunkt der Auszahlung oder Freigabe der Kautions durch den Vermieter bei Auszug des Mieters aus der Wohnung. **Andererseits** entsteht sie ab dem Zeitpunkt, an dem die Darlehensnehmer aus dem laufenden Transferleistungsbezug ausscheiden **und** zur Rückzahlung des Darlehens wirtschaftlich in der Lage sind.

Abgetretene Mietkautionen sind durch die Vermieter an das Jobcenter Goslar / den Landkreis Goslar auszuführen.

Beim Ausscheiden der Leistungsempfänger aus dem lfd. Bezug ist der noch offene (Rest-) Betrag der Mietkaution zurückzufordern.

XII.3.5 Aufrechnung

XII.3.5.1 Aufrechnung im SGB II

Auf die Regelungen des § 42a SGB II wird hingewiesen.

Erklären sich die Leistungsempfänger mit einer **höheren Aufrechnung als der gesetzlich festgeschriebenen einverstanden**, ist hierüber eine **schriftliche Vereinbarung** zu treffen und im Darlehensbescheid kenntlich zu machen. Da der Leistungsempfänger insoweit auf den Aufrechnungsschutz verzichtet, gelten für Tilgungsbeträge, die oberhalb des gesetzlich festgeschriebenen Betrages aus § 42 a SGB II liegen, die Regelungen für die **Aufrechnung im SGB XII (Ziffer XII.3.5.2) insoweit entsprechend**.



XII.3.5.2 Aufrechnung im SGB XII

Mietkautionen dürfen nicht mit laufenden oder einmaligen Leistungen aufgerechnet werden, es sei denn, der Darlehensnehmer **verzichtet** von sich aus, d. h. ohne Zutun durch den Landkreis Goslar, auf den **Aufrechnungsschutz**.

Der Verzicht auf den **Aufrechnungsschutz bedarf einer schriftlichen Erklärung des Darlehensnehmers**.

Die Darlehensnehmer haben jedoch die **Möglichkeit, diesen Verzicht auf Aufrechnungsschutz jederzeit zu widerrufen**. Der Widerruf des Verzichtes auf Aufrechnungsschutz hat allein zur Folge, dass zukünftig keine Aufrechnung mehr stattfindet. In diesen Fällen ist die Aufrechnung zum nächsten Zahltermin zu beenden. Liegt eine solche Erklärung vor und wurde aufgrund dessen aufgerechnet, ist die Forderung insgesamt oder bis zur Höhe des Aufrechnungsbetrages erloschen. **Er hat nicht zur Folge, dass in der Vergangenheit aufgerechnete Sozialleistungen an den Leistungsempfänger zurückgezahlt werden.**

Liegt hingegen keine Erklärung in Schriftform, vor, so hat dies zwei Folgen. Einerseits findet solange keine Aufrechnung mehr statt, bis eine schriftliche Erklärung vorliegt. **Andererseits** erhält der Leistungsempfänger, wenn er es wünscht, die einbehaltenen Darlehensraten zurück, da es insoweit an einer Aufrechnungsgrundlage mangelt.

Sofern Leistungsempfänger mit der monatlichen Aufrechnung nicht einverstanden sind, erfolgt eine darlehensweise Übernahme der Mietkaution ohne monatliche Aufrechnung.

Der Vordruck „Antrag Mietkaution“ ist hinsichtlich der Rückzahlungsmodalitäten **nicht am PC, sondern durch den Leistungsempfänger handschriftlich auszufüllen bzw. handschriftlich zu ergänzen**, damit nicht der Eindruck entsteht, die Darlehensnehmer wären durch einen vorgefertigten Antrag zu einer monatlichen Aufrechnung verpflichtet.

XII.3.6 Anwendung bei Genossenschaftsanteilen, Pflichtsparbeiträgen und Sicherheitsleistungen

Die Ausführungen zu den Nummern XII.3.1 bis XII.3.5 sind auf Genossenschaftsanteile analog anzuwenden. Gleiches gilt für sogenannte Pflichtsparbeiträge und Sicherheitsleistungen.



XIII. Anlagen

XIII.1 zu: I.3.2.1 Wohnungsgröße

Personenzahl	Angemessene Wohnfläche:
1	50 m ²
2	60 m ²
3	75 m ²
4	85 m ²
jede weitere Person	10 m ²

XIII.2 zu: I.3.3.1 Einstiegswert–Kosten der Unterkunft (E-KdU) und I.3.3.2 Richtwert-Kosten der Unterkunft (R-KdU)

Goslar und Stadtteile, Bad Harzburg (Mietstufe 2)		
Anzahl der zu berücksichtigenden Personen	Richtwert in EUR	Einstiegswert in EUR/qm (qm-bezogener Richtwert)
1	419,10	8,38
2	507,10	8,45
3	603,90	8,05
4	705,10	8,30
5	805,20	8,48
Mehrbetrag für jedes weitere zu berücksichtigende Haushaltsmitglied	96,80	9,68

Restlicher Landkreis Braunlage, Clausthal-Zellerfeld, Langelsheim, Liebenburg, Seesen, St. Andreasberg, Samtgemeinden Lutter am Barenberge und Oberharz, (Mietstufe 1)		
Anzahl der zu berücksichtigenden Personen	Richtwert in EUR	Einstiegswert in EUR/qm (qm-bezogener Richtwert)
1	371,80	7,44
2	449,90	7,50
3	535,70	7,14
4	624,80	7,35
5	713,90	7,51
Mehrbetrag für jedes weitere zu berücksichtigende Haushaltsmitglied	84,70	8,47



XIII.3 zu II.2.3 Stromkosten für den Betrieb einer Heizungsanlage

Anzahl Personen:	1	2	3	4	5	6	7	8
Erdgas/Flüssiggas:	3,54	4,25	5,32	6,02	6,73	7,44	8,15	8,86
Heizöl:	3,77	4,53	5,66	6,41	7,17	7,92	8,68	9,43
Fernwärme:	4,71	5,65	7,07	8,01	8,95	9,89	10,83	11,78
Wärmepumpe	4,69	5,63	7,03	7,97	8,91	9,85	10,79	11,72
Holzpellets	2,86	3,43	4,28	4,86	5,43	6,00	6,57	7,14

Hinweis: Die in XIII.4 unter „Beispiel“ beschriebene Verminderung um im Heizkostenspiegel ausgewiesene Warmwassererzeugung/-versorgungskosten wurde zur Berechnung der o. a. Stromkosten für den Betrieb einer Heizungsanlage nicht vorgenommen.

XIII.4 zu II.3.3.1 Richtwert - Heizkosten (R-Hk)

Die nachstehenden Richtwerte wurden ermittelt, in dem die einschlägigen Werte aus der Tabelle des bundesweiten Heizkostenspiegels (vgl. II.3.3.1) um den im entsprechenden bundesweiten Heizkostenspiegel angegebenen zugehörigen Kostenanteil für Warmwassererzeugung/-versorgung bereinigt wurden (die Werte wurden zuvor jeweils auf einen Monatswert heruntergerechnet).

Energieträger/Heizsystem	Kosten in EUR je m ² /Monat
Erdgas/Flüssiggas	1,29
Heizöl	1,38
Fernwärme	1,75
Wärmepumpe	1,70
Holzpellets	1,01

Für Strom sowie alle nicht in der Tabelle o. a. aufgeführten Energieträger ist der vom Betrag her höchste Kostenfaktor als einschlägiger Richtwert heranzuziehen.

Beispiel zur Ermittlung des R-Hk: Der im Heizkostenspiegel je Quadratmeter und Jahr ausgewiesene Richtwert bei zentraler Heizung und zentraler Warmwassererzeugung/-versorgung in Falle des Energieträgers Erdgas beträgt 17,01 EUR, mithin 1,42 EUR je Quadratmeter und Monat; für diesen Energieträger lt. Heizkostenspiegel bei dezentraler Warmwassererzeugung und Energieträger der Heizung Erdgas den tatsächlichen Heizkosten aufzuschlagender Wert 1,60 EUR je Quadratmeter und Jahr, mithin 0,13 EUR je Quadratmeter und Monat. Um einen reinen Richtwert für monatliche Heizkosten je Quadratmeter zu ermitteln, ist daher aufgrund der Tabelle des Heizkostenspiegels errechnete Wert von 1,42 EUR um 0,13 EUR zu vermindern. Für die reinen Heizkosten im Falle des Energieträgers Erdgas errechnet sich daher ein Betrag in Höhe von 1,29 EUR je Quadratmeter und Monat, der als R-Hk für Erdgas heranzuziehen ist. (Beim Heizsystem Wärmepumpe beträgt der aufzuschlagende Wert 2,10 EUR je Quadratmeter und Jahr, mithin 0,18 EUR je Quadratmeter und Monat.)

Hinweis: Die Werte für Warmwassererzeugung/-versorgung des Heizkostenspiegels beziehen sich auf den Quadratmeter. Sie berücksichtigen weder Anzahl noch das Alter der in einer Wohnung lebenden Personen, differenzieren also nicht nach der Personenstruktur innerhalb der Wohnung. Es würde damit nach



dem Heizspiegel im Hinblick auf Kosten für Warmwassererzeugung/-versorgung keinen Unterschied machen, ob drei Personen oder eine Person eine z. B. 60 qm große Wohnung bewohnen. Dies steht im Gegensatz zu den Mehrbedarfen für Warmwassererzeugung/-versorgung aus dem SGB II bzw. SGB XII, die derartige Bedarfe unabhängig von der Größe der Wohnung festlegen und als bestimmende Größen die Personenanzahl und das Personenalter heranziehen. Da Anzahl und Alter der in einer Wohnung vorhandenen Personen die ausschlaggebende Größe für den Warmwasserverbrauch sind und um eine Gleichbehandlung zu Leistungsberechtigten mit dezentraler Warmwassererzeugung/-versorgung zu erreichen, wird wie folgt verfahren:

- Bei Leistungsberechtigten mit **zentraler Heizung und zentraler Warmwassererzeugung/-versorgung** werden die **tatsächlichen** Heiz- und Warmwassererzeugungskosten zunächst um die Mehrbedarfsbeträge für Warmwassererzeugung aus dem SGB II bzw. SGB XII, die bei einer dezentralen Warmwassererzeugung/-versorgung in diesem Fall anzuwenden wären, bereinigt. Der sich dann errechnende Wert wird sodann dem unter Zugrundelegung eines entsprechend oben unter „Beispiel“ ermittelten Richtwertes gegenübergestellt (Hinweis: Die Berechnungshilfe rechnet entsprechend).

XIV. Inkrafttreten

Soweit durch eine auf dieses Rundschreiben bezugnehmende Fachliche Konkretisierung (FK) bzw. Interne Geschäftsanweisung (IGA) nichts anderes bestimmt wird, treten die vorstehenden Regelungen rückwirkend zum 01.01.2021 in Kraft, anderslautende Regelungen treten gleichzeitig außer Kraft. Soweit am Tag des Inkrafttretens Widerspruchs- und Klageverfahren anhängig bzw. Neu-/Weitergewährungsanträge noch nicht entschieden sind, sind die Regelungen dieses Rundschreibens auch auf diese Fälle anzuwenden. Dies gilt für anhängige Widerspruchs- und Klageverfahren allerdings unter der Einschränkung, dass Rechtsprechung oder Gesetzeslage den vorstehenden Regelungen nicht entgegenstehen. Gleiches gilt für auch für Überprüfungsanträge nach § 44 Sozialgesetzbuch Zehntes Buch (SGB X).

XV. Geltungsbereich

Diese Regelungen gelten für alle Fälle in den Zuständigkeitsbereichen des Jobcenters Goslar als Träger der Grundsicherung für Arbeitsuchende nach dem SGB II und des Landkreises Goslar als Träger der Sozialhilfe nach dem III./IV. Kapitel SGB XII sowie der Blindenhilfe nach § 72 SGB XII. Dieses Rundschreiben ist insofern verbindlich von allen mit der Durchführung der oben genannten Gesetze betrauten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Leistungsbereiches des Jobcenters und des Fachdienstes Allgemeine soziale Hilfen des Landkreises Goslar anzuwenden.

XVI. Impressum

Verfasser:

Ralph Pieper
Landkreis Goslar
Grundsatzaktenführer

38640 Goslar, Klubgartenstr. 11
Zimmer 112
05321/76-535
05321/76-99535

Melanie Düring
Jobcenter Goslar
Bereichsleiterin Leistung und stv. Geschäftsführerin

38640 Goslar, Robert-Koch-Str. 11
Zimmer 308
05321/557-334
05321/557-452

Goslar, im Januar 2021