

## Mietrichtwerte für angemessene Kosten der Unterkunft im Bereich SGB II und SGB XII

1. Die Firma empirica ag hat für die Stadt Krefeld Mietrichtwerte für angemessene Kosten der Unterkunft im Bereich des SGB II und des SGB XII ermittelt.
2. Aufgrund der aktuellen Rechtsprechung ist es weiterhin erforderlich, einen Mietrichtwert für eine Bruttokaltmiete festzulegen, d.h. einen Mietrichtwert aus der Summe der angemessenen Nettokaltmiete und einem angemessenen Betrag für die kalten Betriebskosten. Dazu wird der Betriebskostenspiegel NRW 2019/20 als Grundlage herangezogen.
3. Die Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten in Krefeld lauten:

1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
320 EUR	410 EUR	510 EUR	640 EUR	750 EUR

Für jede weitere Person weitere 100 EUR

Der Betriebskostenspiegel NRW 2019/20 weist als mittlere Betriebskosten 2,14 EUR pro Quadratmeter aus. Dadurch ergeben sich folgende als angemessen anzusehende kalte Betriebskosten unter Berücksichtigung der angemessenen Quadratmeterzahl:

50 qm	65 qm	80 qm	95 qm	110 qm
107 EUR	140 EUR	172 EUR	204 EUR	236 EUR

Daraus ergibt sich folgende Richtwerttabelle für angemessene Bruttokaltmieten:

1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
427 EUR	550 EUR	682 EUR	844 EUR	986 EUR

Bei noch größeren Haushalten ist eine Einzelfallentscheidung unter Berücksichtigung der Angebotslage erforderlich.

Die Richtwerte gelten grundsätzlich für Wohnungen ab 35 qm. Um überhöhte Mietforderungen für Kleinwohnungen und Appartements/möblierte Zimmer möglichst zu vermeiden, ist bei Wohneinheiten unter 35 qm grundsätzlich ein Nettokaltmietwert von 8,50 EUR/qm nicht zu überschreiten. Soweit im Einzelfall ein höherer Nettokaltmietwert als angemessen angesehen werden soll, ist dies ausführlich aktenkundig zu dokumentieren.

Bei bereits bestehenden Mietverhältnissen ist im Falle einer Überschreitung des vorgenannten Richtwertes von 8,50 EUR/qm entsprechend der Punkte II. 3.2 ff. der Richtlinie für angemessene Unterkunftskosten zu prüfen und ggf. ein Kostensenkungsverfahren einzuleiten.

Auf die zusätzliche Verfügung zu Kleinwohnungen für Menschen in prekären Verhältnissen wird hiermit nochmals hingewiesen.

4. Ab 01. April 2021 sind diese Richtwerte anzuwenden, in Bestandsfällen Kürzungsbeträge anzupassen bzw. ggf. aufzuheben.
5. Bei allen Neuvermietungen, in denen die Nebenkostenvorauszahlung zu niedrig angesetzt erscheint, ist möglichst die Nebenkostenabrechnung des vorgehenden Abrechnungszeitraumes zur Überprüfung der Werte einzureichen. Sofern festgestellt wird, dass die Vorauszahlungen zu niedrig angesetzt wurden, um damit eine höhere Nettokaltmiete vereinbaren zu können, ist der Anmietung nicht zuzustimmen.
6. Wird während des Leistungsbezuges eine Nebenkostenabrechnung eingereicht, ist zu prüfen, ob der jeweilige Richtwert für Bruttokaltmieten überschritten wird. Dazu ist ein Zwölftel der tatsächlichen kalten Jahresbetriebskosten auf den Richtwert für die Nettokaltmiete zu addieren. Wird der Richtwert der Bruttokaltmiete überschritten, ist entsprechend der Punkte II. 3.2 ff. der Richtlinie für angemessene Unterkunftskosten zu prüfen und ggf. ein Kostensenkungsverfahren einzuleiten.
7. Allen Mitarbeitern  
50/1 AG 1 – 4  
50/0  
50/00  
50/2  
50/3  
50/4  
56/32  
Jobcenter  
zur Kenntnis und Beachtung



02. März 2021



<b>Inhaltsverzeichnis</b>
---------------------------

<u>Lfd. Nr.</u>	<u>Thema</u>	<u>Seite</u>
<b>I.</b>	<b>Allgemeines zu § 22 SGB II / § 35 SGB XII</b>	<b>4</b>
<b>II.</b>	<b>Leistungen für Unterkunft</b>	<b>4</b>
II.1	Allgemeines	4
II.2	Tatbestandsvoraussetzungen	5
II.2.1	Definition Unterkunft	5
II.2.2	Kosten der Unterkunft	6
II.2.3	Ausgeschlossene Kosten	9
II.3	Angemessenheit der Unterkunftskosten	10
II.3.1	Ermittlung des Richtwertes (Abstrakte Angemessenheit)	11
II.3.1.1	Definition Richtwert	11
II.3.1.2	Ermittlung der angemessenen Quadratmeterzahl	12
II.3.1.3	Ermittlung der Mietobergrenzen	17
II.3.2	Prüfung des Einzelfalles (Konkrete Angemessenheit)	19
II.3.2.1	Vergleich des Richtwertes mit den tatsächlichen Kosten	19
II.3.2.2	Notwendigkeit eines Abweichens vom Richtwert auf Grund Besonderheiten des Einzelfalles	20
II.4	Angemessenheit der Nebenkosten (Kalte Betriebskosten)	21
II.4.1	Grundsatz	21
II.4.2	Nachzahlung Betriebskosten	22
II.5	Kostensenkungsverfahren und Übernahme unangemessener Unterkunftskosten	26
II.5.1	Allgemeines	26

II.5.2	Kostensenkungsverfahren	26
II.5.3	Temporäre Übernahme unangemessener Unterkunftskosten	31
<b>III.</b>	<b>Leistungen für Heizkosten</b>	<b>34</b>
III.1	Allgemeines	34
III.2	<u>Umfang der Heizkosten</u>	35
III.2.1	Laufende Heizkostenabrechnung	35
III.2.2	Einmalleistungen	36
III.3	<u>Angemessenheit der Heizkosten</u>	37
III.3.1	Preis- / Bedarfsübersicht angemessener Heizkosten nach Energieart	42
III.4	Reaktion bei unangemessenen Heizkosten	46
<b>IV.</b>	<b>Leistungen nach nicht erforderlichem Umzug</b>	<b>47</b>
<b>V.</b>	<b>Rückzahlungen und Guthaben</b>	<b>48</b>
<b>VI.</b>	<b>Sonderfälle</b>	<b>49</b>
VI.1	Eigentumswohnung / Eigenheim	49
VI.1.1	Allgemeines	49
VI.1.2	Unterkunftskosten	51
VI.1.3	Heizkosten	55
VI.2	vorübergehende Abwesenheit	56
VI.3	Frauenhaus	59
VI.4	möbliertes Wohnen	59
VI.5	Staffelmietverträge	60
VI.6	Inklusivmietverträge	60
VI.7	Zeitmietverträge	60

<b>VII.</b>	<b>Abschluss eines Neuvertrages / Zusicherungen</b>	<b>61</b>
VII.1	Umzug eines Hilfeberechtigten (nach dem SGB II) über 25 Jahren	61
VII.2	Umzug eines Hilfeberechtigten (nach dem SGB II) unter 25 Jahren	63
VII.3	Umzug eines Hilfeberechtigten nach dem SGB XII	66
<b>VIII.</b>	<b>Leistungen anlässlich eines Wohnungswechsels</b>	<b>67</b>
VIII.1	Allgemeines	67
VIII.2	Wohnungsbeschaffungskosten	68
VIII.3	Umzugskosten	69
<b>IX.</b>	<b>Direktzahlung an den Vermieter</b>	<b>71</b>
<b>X.</b>	<b>Übernahme von Schulden</b>	<b>73</b>
<b>XI.</b>	<b>Information bei Räumungsklage</b>	<b>78</b>
<b>XII.</b>	<b>Zuschuss an Auszubildende</b>	<b>79</b>
XII.1	Anspruchsvoraussetzungen	79
XII.2	Verhältnis zwischen § 27 Abs. 3 SGB II und § 27 Abs. 4 SGB II	80
<b>XIII.</b>	<b>Sonderproblem: Renovierungskosten</b>	<b>82</b>
<b>XIV.</b>	<b>Sonderproblem: Warmwasserbereitung</b>	<b>84</b>

Lfd. Nr.	Thema	Rechtsgrundlage
I.	Allgemeines	§ 22 SGB II/§ 35 SGB XII

Die Richtlinie behandelt das Thema „Kosten der Unterkunft und Heizung (KdU) gem. § 22 SGB II und § 35 SGB XII“ in einem Gesamtzusammenhang. Sie dient als ermessenslenkende Arbeitshilfe mit Orientierungswerten und –kosten um die Vorschriften über die Gewährung von Kosten der Unterkunft und Heizung gesetzeskonform anzuwenden und die entscheidungserheblichen Voraussetzungen zu beachten. **Sämtliche Entscheidungen sind unter Berücksichtigung der aktuellen Sach- und Rechtslage zu treffen, wobei zukünftig eintretende Veränderungen nur dann zu berücksichtigen sind, wenn diese Richtlinie dies ausdrücklich erwähnt.**

Dabei bleiben hinreichende Entscheidungsspielräume, um Besonderheiten des Einzelfalles berücksichtigen zu können.

Lfd. Nr.	Thema	Rechtsgrundlage
II.	Leistungen für Unterkunft	§ 22 Abs. 1 SGB II § 35 Abs. 1 SGB XII

### II.1 Allgemeines

Im Rahmen der Gewährung von Kosten der Unterkunft nach dem SGB II werden keine Pauschalierungen vorgenommen.

Im Rahmen des SGB XII wird in Krefeld von der Möglichkeit der Pauschalierung der Kosten der Unterkunft und Heizung im Sinne von § 35 Abs. 3 SGB XII derzeit kein Gebrauch gemacht.

Gem. § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II und § 35 Abs. 1 SGB XII werden Leistungen für Unterkunft und Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, dauerhaft jedoch nur soweit diese angemessen sind.<sup>1</sup> Diese Aufwendungen (Grundmiete, kalte

---

<sup>1</sup> BSG v. 07.11.2006 – B 7b AS 18/06 R.

Betriebskosten und Heizkosten) sind gleichmäßig pro Kopf aufzuteilen. Dies hat regelmäßig unabhängig vom Alter, der Nutzungsintensität oder der Zugehörigkeit zur Bedarfsgemeinschaft zu erfolgen. Voraussetzung für die Aufteilung nach Köpfen ist auch die tatsächliche Nutzung der Wohnung durch alle Beteiligten. Nicht ausreichend für eine Aufteilung ist somit der gelegentliche Aufenthalt weiterer Personen z.B. zu Besuchszwecken. Zu beachten sind Ausnahmen von der kopfteiligen Aufteilung, z.B. im Zusammenhang mit Sanktionen nach dem SGB II. <sup>2</sup>

Die Berücksichtigung der Besonderheit des Einzelfalles ist zur Beurteilung des unbestimmten Rechtsbegriffes der Angemessenheit von Kosten der Unterkunft und Heizung unerlässlich.

## **II.2 Tatbestandsvoraussetzung**

Voraussetzung für die Übernahme von Unterkunftskosten ist, dass tatsächlich Kosten für eine Unterkunft entstehen.

### **II.2.1 Definition Unterkunft**

„Unterkunft“ sind alle baulichen Anlagen oder Teile hiervon, die geeignet sind, vor den Unannehmlichkeiten der Witterung zu schützen und einen Raum für Privatheit zu gewährleisten. Unterkünfte sind daher neben Mietwohnungen und Eigentumswohnungen oder Eigenheimen insbesondere auch Not- oder Obdachlosenunterkünfte<sup>3</sup>, Frauenhäuser, Hotel-/ Pensionszimmer, Schiffe und ggf. Wohnwagen oder Wohnmobile.

Voraussetzung für die Übernahme der Kosten ist aber, dass es sich um eine privat genutzte Unterkunft handelt. Kosten für gewerblich genutzte Räume werden nicht übernommen, auch wenn die Hilfebedürftigen sich tagsüber ausschließlich dort aufhalten.<sup>4</sup>

---

<sup>2</sup> BSG Urteil v. 23.05.2013 (B 4 AS 67/12 R)

<sup>3</sup> BVerwG v. 12.12.1995 – 5 C 28/93 – BVerwG 100,136.

<sup>4</sup> BSG v. 23.11.2006, B 11b AS 3/05.



Da grundsätzlich (Ausnahme vgl. II.2.2) nur Kosten für den aktuellen Unterkunftsbedarf übernommen werden, ist maßgeblich, ob die Unterkunft tatsächlich genutzt wird. Daher kommt es auf die Rechtmäßigkeit der Nutzung (beispielsweise fehlende Untermieterlaubnis oder baurechtliche Unzulässigkeit der Nutzung) und formal vertragliche Verhältnisse<sup>5</sup> nicht an, solange dem Hilfebedürftigen Kosten entstehen.

Allerdings ist eine Unterkunft dann nicht anzuerkennen, wenn die Nutzung als Wohnraum gegen öffentlich-rechtliche Vorschriften verstößt, die die öffentliche Sicherheit und Ordnung bewahren sollen und die zuständige Ordnungsbehörde die Nutzung untersagt hat.

### **II.2.2 Kosten der Unterkunft**

Entscheidend ist, dass Aufwendungen für die Unterkunft tatsächlich entstehen. Dies ist nicht der Fall, wenn die Unterkunft unentgeltlich gewährt wird oder werden muss (beispielsweise dinglich gesichertes Wohnrecht, Aufnahme bei Freunden ohne Untermietverhältnis). Lebt eine hilfebedürftige Person mit nichthilfebedürftigen verwandten oder verschwägerten Personen in einer Haushaltsgemeinschaft, setzt die Bewilligung von Leistungen für die Unterkunft tatsächliche Aufwendungen des Hilfebedürftigen voraus (schriftliche Vereinbarung, Untermietvertrag und Nachweis tatsächlicher Zahlung).<sup>6</sup>

Unabhängig von der vertraglichen Fälligkeit sind im Rechtskreis SGB II für jeden Anspruchstag 1/30 der tatsächlichen Aufwendungen für die Unterkunft und Heizung zu gewähren.

Im Rechtskreis des 3. Kapitels SGB XII sind die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nur anzuerkennen, wenn die Hilfebedürftigkeit bis zum letzten Fälligkeitstag bekannt geworden ist; im 4. Kapitel SGB XII sind die Kosten der Unterkunft und Heizung ab Beginn des Anspruchsmonats anzuerkennen.

Die Unentgeltlichkeit wird grundsätzlich im Rahmen der Hilfebedürftigkeitsprüfung bei Erfüllung der Voraussetzungen des § 9 Abs. 5 SGB II bzw. § 39 SGB XII (Haushalts-

---

<sup>5</sup> BayLSG v. 15.03.2007, L 7 AS 134/06).

<sup>6</sup> BSG v. 14.04.2011 – B 8 SO 18/09 R.



gemeinschaft mit Verwandten und Verschwägerten) vermutet und muss durch den Hilfebedürftigen widerlegt werden. Bei Verträgen zwischen Angehörigen kommt es nicht auf den Fremdvergleich zu Verträgen mit Personen, die nicht miteinander verwandt sind, an. Es ist allein entscheidend, ob der Hilfebedürftige Unterkunftskosten auf Grund einer zivilrechtlich wirksamen Vereinbarung tragen muss. Dabei reicht es allerdings nicht aus, dass ein Papier vorgelegt wird, das wie ein Mietvertrag aussieht, sondern es kommt darauf an, dass der Vertrag auch so praktiziert wird<sup>7</sup>.

Unterkunftskosten können in der Regel nur für eine Unterkunft anerkannt werden, auch wenn mehrere Wohnungen genutzt werden könnten.

- Beispiel<sup>8</sup>: Mietfreies Wohnen im Elternhaus; daneben kann weitere Unterkunft, die lediglich dauerhaft am Wochenende genutzt wird, nicht anerkannt werden.

Ausnahmsweise kann auch die Übernahme von Kosten für zwei Unterkünfte in Betracht kommen, soweit

- bei Aufnahme einer sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung außerhalb des Tagespendelbereiches Aufwendungen für Unterkunft und Heizung im Rahmen der doppelten Haushaltsführung nicht vom Einkommen abgesetzt werden können, Mobilitätshilfen nicht gewährt werden können und ein sofortiger Wohnortwechsel der Bedarfsgemeinschaft nicht zugemutet werden kann oder
- bei erforderlichen Umzügen Aufwendungen für 2 Wohnungen unvermeidbar sind.

Im Einzelnen gehören grundsätzlich nachfolgende Aufwendungen zu den Unterkunftskosten:

- vertragliche Mietkosten
- Nutzungsentgelt bei Genossenschaftswohnungen
- Kosten der Instandhaltung des Mietobjekts, soweit nicht bereits in der Regelleistung enthalten (nähere Einzelheiten siehe unter XIII.) und soweit mietrechtlich geschuldet

---

<sup>7</sup> BSG v. 03.03.2009 – B 14 AS 37/08 R- und v. 07.05.2009 – B 7 AS 31/07 R.

<sup>8</sup> LSG HE v. 08.10.2007 – L 7 AS 249/07 ER.

- Schönheitsreparaturen unter den besonderen Voraussetzungen, die unter XIII. dargestellt werden, soweit der Mieter vertraglich wirksam zur Übernahme verpflichtet ist
- Nebenkosten (kalte Betriebskosten), die mit der Unterkunft verbunden sind und gem. § 556 BGB i.V.m. Betriebskostenverordnung zulässigerweise auf den Mieter umgelegt werden dürfen (hierzu siehe unten II. 4)
- Nutzungsentgelte für **Möblierung**, denen sich der Mieter nicht entziehen kann.<sup>9</sup>

Einzelheiten zu den erstattungsfähigen Kosten ergeben sich aus den Kapiteln II.3 (Angemessenheit der Unterkunftskosten) und VI.1 (Sonderfall: Eigentumswohnung/Eigenheim).

Bei den atypischen Unterkunftsverhältnissen umfassen die tatsächlichen Aufwendungen die (privaten oder öffentlich-rechtlichen) Dritten geschuldeten Aufwendungen für die Deckung des Unterkunftsbedarfs, z.B.:

- Nutzungsentgelt nach beendetem Mietverhältnis
- notwendige Aufwendungen der örtlichen Ordnungsbehörde zur Abwendung drohender Obdachlosigkeit, soweit vom Hilfebedürftigen hierfür Ersatz verlangt wird (beispielsweise Nutzungsentschädigung für eine Obdachlosenunterkunft, Kosten aufgrund von Wohnungseinweisung<sup>10</sup>)
- Stellplatzmiete für einen Wohnwagen
- Miete für Hotel- oder Pensionszimmer
- Liegegebühren für Schiffe
- Kfz-Steuer und –Haftpflichtversicherung bei Nutzung eines Wohnmobiles

<b>II.2.3 Ausgeschlossene Kosten</b>
--------------------------------------

---

<sup>9</sup> BSG 07.05.2009, B 14 AS 14/08 R

<sup>10</sup> BVerwG 12.12.1996 – 5 C 28.93 – E 100, 136.

Keine Kosten der Unterkunft sind demgegenüber die Garagenmiete oder die Stellplatzmiete bei regulären Mietverhältnissen. Nur in dem Ausnahmefall, dass die Wohnung nicht ohne Stellplatz oder Garage anmietbar ist und die Kosten sich einschließlich der Miete hierfür im Rahmen des Angemessenen halten, darf eine Kostenübernahme erfolgen.<sup>11</sup> In einem solchen Fall soll der Mieter den Stellplatz oder die Garage untervermieten, um seiner Selbsthilfeverpflichtung zur Kostensenkung nachzukommen.

Keine Unterkunfts-kosten sind darüber hinaus solche Bedarfe, die bereits von der Regelleistung umfasst sind. Sind in der Miete derartige Kosten enthalten, müssen diese aus den Unterkunfts-kosten herausgerechnet werden. Abzustellen ist hierbei auf den tatsächlichen Kostenanteil<sup>12</sup>, soweit dieser ausgewiesen ist. Für den Fall, dass die Kosten nicht ausgewiesen sind, wird, auf die jeweils aktuelle Einkommens- und Verbraucherstichprobe (EVS) verwiesen.

Hierzu zählen:

- Haushaltsenergie (vgl. III.3)
- Warmwasser (bei dezentraler Bereitung)
- mit Einschränkungen Kosten für den Empfang von Radio und / oder Fernsehen (vgl. II.4.1)
- Verköstigung
- Schadensersatzansprüche des Vermieters wegen Beschädigung der Mietsache, da diese nur aus Anlass des Mietverhältnisses aber nicht für die Unterkunft entstehen (die Inanspruchnahme einer Barkaution oder Sicherheitsgarantie durch den Vermieter ist jedoch zulässig)

### **II.3 Angemessenheit der Unterkunfts-kosten**

---

<sup>11</sup> BSG v. 07.11.2006, B 7b AS 10/06 R.

<sup>12</sup> Sächs. LSG v. 07.09.2006, L 3 AS 11/06.

Der Unterkunftsbedarf ist auf eine nach Ausstattung, Substanz, Zuschnitt und Lage einfache Wohnung der unteren Kategorie gerichtet.<sup>13</sup> Der bisherige Lebensstandard ist unerheblich.

Die Angemessenheit wird in mehreren Schritten ermittelt.<sup>14</sup>

Auf der ersten Stufe (siehe II.3.1) ist die abstrakte Angemessenheit anhand der Ermittlung eines Richtwertes festzustellen. Auf der zweiten Stufe (siehe II.3.2) wird die konkrete Angemessenheit unter Berücksichtigung des Einzelfalles durch Anwendung einer 2-Schritt-Prüfung ermittelt.

#### Öffentlich geförderter Wohnraum:

Sofern Wohnungen neu angemietet werden, für die ein Wohnberechtigungsschein (WBS) erforderlich ist und die genehmigte Miete im ersten Förderweg den angemessenen Kaltmietpreis (siehe II.3.2) übersteigt und dadurch die maximal anzuerkennende Kaltmiete überschritten wird, ist diese dennoch als angemessen anzuerkennen.

Bereits bewohnte Wohnungen, die mit WBS angemietet wurden und heute noch öffentlich gefördert sind, gelten stets als angemessen, sofern die tatsächliche Wohnungsgröße die angemessene Wohnungsgröße (siehe II.3.1.2) nicht überschreitet.

#### Obdachlosenunterkünfte und Übergangwohnheime:

Im Rahmen ordnungsbehördlicher Maßnahmen können Personen, die von Obdachlosigkeit bedroht sind, in Obdachlosenunterkünften der Stadt Krefeld eingewiesen werden.

Rechtsgrundlage für die Zuweisung in eine Obdachlosenunterkunft sowie die anfallenden Unterkunftskosten sind die Satzung über die Nutzung von Obdachlosenunterkünften und die Satzung über die Erhebung von Gebühren für die Benutzung der Obdachlosenunterkünfte der Stadt Krefeld in der jeweils geltenden Fassung.

Die Wohnfläche der zugewiesenen Obdachlosenunterkunft sowie die anfallenden Gebühren gelten stets als angemessen.

---

<sup>13</sup> BSG v. 07.11.2006, B 7b AS 18/06 R.

<sup>14</sup> BSG v. 07.11.2006, B 7b AS 18/06 R.

Spätaussiedler, Kontingentflüchtlinge und jüdische Emigranten werden nach ihrer Zuweisung nach Krefeld regelmäßig vorübergehend in Übergangwohnheimen untergebracht.

Darüber hinaus können im Einzelfall auch andere Personen vorübergehend in Übergangwohnheimen untergebracht werden.

Rechtsgrundlage für die Zuweisung in ein Übergangwohnheim sowie die anfallenden Unterkunfts-kosten sind die Satzung über die Benutzung von Übergangwohnheimen und die Satzung über die Erhebung von Nutzungsgebühren in Übergangwohnheimen der Stadt Krefeld in der jeweils geltenden Fassung.

Die jeweils anfallenden Kosten sind stets angemessen.

Es ist aber zu beachten, dass ausweislich des Gebührenbescheides auch Kosten des Haushaltsstromes zu entrichten sind, die bereits über die Regelleistungen abgegolten sind und aus den Unterkunfts-kosten herauszurechnen sind (siehe II.2.3 und III.3 – Elektro-Radiatoren).

### **II.3.1 Ermittlung des Richtwertes (Abstrakte Angemessenheit)**

#### **II.3.1.1 Definition Richtwert/Referenzmiete**

Die Stadt Krefeld hat durch die Firma Empirica Referenzmieten zur Bestimmung Mietobergrenzen für angemessener Kosten der Unterkunft herleiten lassen. Diese ~~Obergrenzen~~ Referenzmieten haben nicht den Charakter von Pauschalen, da sie weder Abgeltungswirkung noch eine tatsächlich begrenzende Wirkung haben. Vielmehr sollen sie eine Orientierung bieten. Berücksichtigt wird dabei die so genannte Produkttheorie.<sup>15</sup>

Konsequenz der Produkttheorie ist, dass der Leistungsempfänger zu Gunsten oder zu Lasten eines Kriteriums (z.B. Wohnungsgröße) abweichen kann, wenn er dies bei

---

<sup>15</sup> BSG v. 07.11.2006 – B 7b AS 18/06 R; BSG v. 27.02.2008 – B 14/7b AS 70/06.

einem weiteren Kriterium (z.B. Mietpreis) ausgleicht. Entscheidend ist also nur die ermittelte Gesamtsumme, da es im Ergebnis allein auf die Kostenbelastung des Leistungsträgers ankommt.<sup>16</sup>

Dabei bestimmt sich der Wohnstandard nach dem konkreten Wohnort, so dass im Regelfall ein Umzug in eine andere Wohngemeinde auch dann nicht verlangt werden kann, wenn sich dort ein niedrigerer Vergleichsmaßstab ergäbe als am Wohnort, weil Hilfebedürftigen eine Aufgabe ihres sozialen Umfeldes allein aus diesem Grunde grundsätzlich nicht zuzumuten ist. Dass der Maßstab der Angemessenheit der aktuelle Wohnort ist, gilt auch dann, wenn während des Leistungsbezugs nach dem SGB II bzw. dem SGB XII ein Wohnungswechsel in einen anderen Wohnort stattgefunden hat. Auch dann misst sich also die Angemessenheit der Unterkunftskosten nicht an den für den früheren Wohnort geltenden Bedingungen, sondern denen des neuen Wohnortes. Zur Anwendung des § 22 Abs. 1 S.2 SGB II bzw. § 35 Abs. 2 S. 4 SGB XII vgl. auch IV.

### **II.3.1.2 Ermittlung der angemessenen Quadratmeterzahl**

Zunächst ist die angemessene Quadratmeterzahl der Wohnung unter Berücksichtigung der Größe der Bedarfsgemeinschaft zu ermitteln. Die Zuordnung erfolgt aus Praktikabilitätsgründen nach „Kopfzahl“, wobei auch Klein(st)kinder bei der Berechnung mitzählen.<sup>17</sup> Für die Beurteilung der angemessenen Wohnungsgröße ist nur die Quadratmeterzahl erheblich, nicht jedoch die Anzahl der Zimmer. Als Grundlage dienen die Wohnraumnutzungsbestimmungen (WNB) NRW<sup>18</sup> mit folgenden Wohnflächenobergrenzen:

➤ **1 Person      50 m<sup>2</sup>**

---

<sup>16</sup> BSG v. 07.11.2006 – B 7b AS 18/06 R.

<sup>17</sup> LSG NW v. 07.04.2006 – L 20B 74/06.

<sup>18</sup> BSG v. 16.05.2012 – B 4 AS 109/11 R.

- **2 Personen 65 m<sup>2</sup>**
- **3 Personen 80 m<sup>2</sup>**
- **4 Personen 95 m<sup>2</sup>** (für jede weitere Person jeweils 15 m<sup>2</sup> mehr)

Die Wohnflächenobergrenzen stellen Höchstgrenzen dar, d.h. begründen keinen Mindestanspruch des Antragstellers. Die Unterschreitung der Wohnflächenobergrenze löst für sich isoliert betrachtet keine Umzugsnotwendigkeit aus. Findet dennoch ein Umzug statt, wird für den Bereich des SGB II gem. § 22 Abs. 1 S. 2 SGB II auch danach nur maximal der bisherige Bedarf (Produkt aus Kaltmiete zzgl. Neben- und Heizkosten der vorherigen Wohnung) anerkannt und übernommen. Zur Anwendung des § 22 Abs. 1 S. 2 SGB II vgl. auch IV. Für den Bereich des SGB XII sind in einem solchen Fall gem. § 35 Abs. 1 SGB XII immer die höchstens angemessenen Kosten zu übernehmen.

Die Angemessenheit der Wohnfläche bestimmt sich nach der Zahl der tatsächlich dauerhaft in der Unterkunft wohnhaften Personen.

- Beispiel: Für die Familie F mit drei Kindern ist eine Wohnung mit einer Größe von maximal 110 m<sup>2</sup> angemessen. Studiert dagegen eines der Kinder auswärts und kommt nur während der Semesterferien nach Hause, ist dieses Kind grundsätzlich nicht zu berücksichtigen, sodass der Bedarf nur bei 95 m<sup>2</sup> liegt.

### **Im Einzelfall können folgende Sonderfälle zu entscheiden sein:**

Grundsätzlich ist wegen des Wohnflächenmehrbedarfs in den unten genannten Fällen (nicht abschließend) eine Überschreitung des Richtwertes (in der Regel um bis zu 15 qm) möglich. Ein solcher

Raummehrbedarf ist nur zu berücksichtigen, wenn dieser auch tatsächlich gegeben ist. Wenn ein solcher z.B. aufgrund des besonderen Zuschnittes der Wohnung oder der Aufteilung im konkreten Fall nicht erforderlich ist, kann eine pauschale Erhöhung um 15 qm nicht vorgenommen werden. Bei Vorliegen mehrerer unten aufgeführten Kriterien kann grundsätzlich nur ein um 15 qm erhöhter Wohnraumbedarf anerkannt werden. Dabei sind die Umstände des Einzelfalles zu berücksichtigen.



- Behinderungen
- Vorliegen eines Härtefalls
- Pflegebedürftigkeit
- besondere Wohngemeinschaften (betreutes Wohnen, Pflegewohngemeinschaften)
- lange Wohndauer bei älteren Menschen<sup>19</sup> (In diesen Fällen kann ggf. die tatsächliche Größe der bewohnten Unterkunft anerkannt werden.)
- nur kurzzeitige Hilfebedürftigkeit (zu erwartende bedarfsdeckende Rente, Arbeitsaufnahme, etc.)
- Menschen, die auf bestimmte soziale Bezüge und Kontakte in ihrem Wohnumfeld angewiesen sind (z.B. suchtkranke Menschen, Versorgung durch Nachbarschaftshilfe)
- Vermeidung von Wohnungslosigkeit
- Umstände, die die Annahme rechtfertigen, dass eine Eingliederung in Arbeit vom Erhalt des Wohnraums abhängig ist
- Familien mit Kindern (z.B. Kindern, denen ein mit einem Umzug verbundener Schulwechsel nicht zumutbar ist)
  
- Gesundheitliche Beeinträchtigungen  
Diese müssen durch ärztliche Bescheinigung attestiert sein. Nur in begründeten Einzelfällen (z.B. bei Zweifeln an der Rechtmäßigkeit der ärztlichen Aussage) ist der Amtsarzt zur Prüfung einzuschalten.
  
- Zukünftiger Bedarf / Schwangerschaft  
Bei der Überprüfung der Angemessenheit ist es geboten, bereits einen mit hinreichender Sicherheit zukünftig eintretenden Bedarf zu berücksichtigen.  
So wird bei Schwangerschaft und damit Erhöhung der Kopfzahl der Bedarfsgemeinschaft spätestens nach der 12. Schwangerschaftswoche ein Kostensenkungsverfahren nicht mehr eingeleitet werden können und es wird die

---

<sup>19</sup> BSG v. 23.03.2010 – B 8 SO 24/08 R

bereits erhöhte m<sup>2</sup>-Zahl als angemessen zu beurteilen sein.<sup>20</sup> Gleiches gilt für den Fall einer zu erwartenden Rückkehr von Kindern aus der Heimerziehung oder Familienpflege und in ähnlichen Sachverhalten.

- Verteilung der Kinderzimmer

Es gibt keinen generellen Grundsatz dahingehend, dass jedem Kind unabhängig von seinem Alter, insbesondere wenn es sich um Kinder gleichen Geschlechts und annähernd gleichen Alters handelt, ein eigenes Zimmer und damit ein höherer Wohnraumbedarf zur Verfügung stehen müsste, auch wenn der ggf. ausgestellte Wohnberechtigungsschein einen besonderen Wohnraumbedarf zugesteht.

- Zusammenwohnen mehrerer Personen (keine Bedarfsgemeinschaft)

Wenn mehrere Personen zusammenleben, ohne eine Bedarfsgemeinschaft zu bilden (beispielsweise Wohngemeinschaft, Kind über 25 Jahren wohnhaft bei den Eltern), stellt sich ein Problem bei der Ermittlung der Wohnungsgröße, da sich bei einer separaten Berechnung nach Einzelpersonen eine höhere Wohnfläche ergeben würde.

Daher ist die Abgrenzung der Begriffe Bedarfsgemeinschaft (§ 7 Abs. 3 SGB II), bzw. Einstandsgemeinschaft (§ 27 Abs. 2 SGB XII) – Haushaltsgemeinschaft (§ 9 Abs. 5 SGB II, bzw. § 39 SGB XII) – Wohngemeinschaft (siehe nachstehende Erläuterung) zu beachten.

Die Bildung einer Wohngemeinschaft dient im Allgemeinen dem Ziel der Kostensenkung. Diese Zielsetzung muss sich auch bei der Beurteilung der Angemessenheit wieder finden, d.h. es ist nicht zwingend die für die Kopfzahl eigentlich angemessene Wohnungsgröße zu Grunde zu legen. Bei gemeinschaftlicher Nutzung einer Unterkunft durch mehrere Personen, die nicht zu einer Bedarfsgemeinschaft gehören, erfolgt die Zuordnung der Wohnkosten aus Praktikabilitätsgründen grundsätzlich –unabhängig von Alter

---

<sup>20</sup> OVG NI v. 21.04.1995 – 12 L 6590/93.

oder Nutzungsintensität- entsprechend einer Aufteilung nach Kopfbzahl<sup>21</sup>. Dies gilt unabhängig davon, ob die Personen Mitglieder einer Bedarfsgemeinschaft sind<sup>22</sup>. Eine Aufteilung nach Kopfbzahl ist dann nicht vorzunehmen, wenn im Innenverhältnis zwischen den Bewohnern einer Wohnung zumindest ein dem Mietverhältnis ähnliches Nutzungsverhältnis vorliegt.<sup>23</sup>

Für eine allein stehende Person ist die für sie in Betracht kommende Wohnungsgröße als angemessen anzusehen, ohne dass es darauf ankommt, ob sie tatsächlich mit einer weiteren Person in einer Wohnung zusammenlebt.<sup>24</sup> Dies bedeutet, dass auch allein stehenden hilfebedürftigen Bewohnern von Wohngemeinschaften maximal die üblichen Mietrichtwerte zustehen, die für Alleinstehende als angemessen gelten.

Beim Zusammenleben in einer reinen „Wohngemeinschaft“, die keine Bedarfsgemeinschaft i.S.d. § 7 Abs. 3 SGB II darstellt, ist ausschließlich der Anspruch des Hilfebedürftigen, der als „allein stehend“ anzusehen ist, maßgeblich<sup>25</sup>.

Es ist daher zu prüfen, ob eine Bedarfsgemeinschaft vorliegt oder lediglich eine Wohnung gemeinsam genutzt wird.

- Außenwohnung des Maximilian-Kolbe-Hauses  
Das Zusammenleben in einer Außenwohnung des Maximilian-Kolbe-Hauses stellt ebenfalls keine Bedarfsgemeinschaft dar. Es können weitere 15 qm für einen Gemeinschaftsraum berücksichtigt werden.
- Zeitlich befristete Wohn-/Bedarfsgemeinschaften

---

<sup>21</sup> BSG v. 23.11.2006 – B 11b AS 1/06, NDV 2007, 51ff; BSG v. 31.10.2007 – B 14/11b AS 61/06 R, BSG v. 31.10.2007 – B 14/11b AS 7/07 R; BSG v. 19.03.2008 – B 11b AS 13/06 R; BSG v. 18.02.2010 – B 14 AS 73/08 R.

<sup>22</sup> BSG v. 27.02.2008 – B 14/11b AS 55/06 R.

<sup>23</sup> LSG BB v. 09.11.2007 – L 28 AS 1059/07.

<sup>24</sup> BSG v. 18.06.2008 – B 14/11b AS 61/06 R.

<sup>25</sup> LSG BB v. 09.12.2008 – L 32 B 2223/08 AS ER.

Bei zeitlich befristeten Wohn-/Bedarfsgemeinschaften hängt es von den konkreten Umständen ab, ob ein weiteres Zimmer für die zusätzlich aufgenommene Person einzuräumen ist.

Zur Abgrenzung: Vorübergehender Aufnahme eines Freundes in der Wohnung,

Alternative 1: dem ein Zimmer zur alleinigen Nutzung zur Verfügung gestellt wird.,

Alternative 2: der sich vorübergehend mit einem der bisherigen Bewohner ein Zimmer teilt.

Der Wohnraumbedarf ist anhand der Lebensverhältnisse zu ermitteln.

- Wechselnder Aufenthalt von Kindern

Bei wechselndem Aufenthalt von Kindern zwischen den Haushalten der Eltern wird eine angemessene Erhöhung der m<sup>2</sup>-Zahl nur dann in Betracht kommen, wenn sich das Kind / die Kinder in regelmäßigen Abständen im Haushalt des zweiten Elternteiles aufhält / aufhalten und wenn nur so eine kindgerechte Unterbringung gewährleistet wird. Anhaltspunkte hierfür können Regelungen des Umgangsrechts oder des Aufenthaltsbestimmungsrechts liefern.

### **II.3.1.3 Ermittlung der Referenzmieten**

Die Firma Empirica ermittelt keine abstrakten angemessenen Quadratmeterpreise, sondern betrachtet die aktuelle Preisverteilung sämtlicher Wohnungsangebote einer bestimmten Wohnungsgrößenklasse (z.B. für einen Alleinstehenden nicht genau 50 qm, sondern 45 qm bis 55 qm). Zu Grunde gelegt wird wieder das untere Segment des Wohnungsmarktes (unteres Drittel) in dem für den Hilfebedürftigen maßgebenden räumlichen Vergleichsmaßstab. Dieses Segment bietet ein ausreichendes Wohnungsangebot für Leistungsempfangende der Rechtskreise des SGB II und SGB XII sowie darüber hinausgehender Personenkreise. Zur Bildung des

angemessenen Mietpreises sind somit die räumlichen Gegebenheiten am Wohnort des Hilfebedürftigen heranzuziehen.<sup>26</sup> Die Wohnung muss hinsichtlich ihrer Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen Standard erfüllen.<sup>27</sup>

Es handelt sich um einen Mindestanspruch, der aber nicht ohne weiteres die Notwendigkeit eines Umzuges in eine „angemessenere“ Wohnung rechtfertigt.

Die Auswertung der Firma Empirica hat folgende Richtwerttabelle für die Stadt Krefeld ergeben:


~~Für größere Haushalte werden als Richtwert pauschal 80 EUR pro weiterer Person als angemessene Kosten der Unterkunft (Netto-Kaltmiete) berücksichtigt.~~

Mietrichtwerte (EURO) (Stand Mai 2013)				
1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
260	330	400	500	600
Für größere Haushalte werden für jede weitere Person 90 EUR zusätzlich berücksichtigt.				

Mietrichtwerte (EURO) (Stand August 2014)				
1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
280	350	420	510	650
Für größere Haushalte werden für jede weitere Person 90 EUR zusätzlich berücksichtigt.				

<sup>26</sup> BSG v. 18.06.2008 – B 14/7b AS 44/06 R.

<sup>27</sup> BSG v. 18.02.2010 - B 14 AS 3/03 R.

Dies berücksichtigend sind bei Haushalten mit mehr als 5 Personen grundsätzlich Einzelfallentscheidungen hinsichtlich der angemessenen Kaltmiete zu treffen, die ausführlich zu dokumentieren sind.

Daneben werden sogenannte Modernisierungszuschläge oftmals in den Mietverträgen (vorrangig bei der Wohnstätte Krefeld) neben der Kaltmiete gesondert ausgewiesen. Bei diesen Kosten handelt es sich nicht um umlagefähige Nebenkosten. Diese Kosten werden auch nicht zwischen Vermieter und Mieter abgerechnet. Sie sind daher der Kaltmiete zuzurechnen und durch die o.g. Beträge abgegolten. Gleiches gilt für nicht vermeidbare **Möblierungskosten**.

Eine ggf. notwendige Anpassung dieser Werte erfolgt, soweit sich eine Notwendigkeit aus der regelmäßigen ~~jährlichen~~ Überprüfung des Mietwohnungsmarktes ergeben sollte.

### **II.3.2 Prüfung des Einzelfalles (Konkrete Angemessenheit)**

Die Prüfung der Angemessenheit fordert eine Einzelfallprüfung, sodass mit den Richtwerten allein keine Aussage zur konkreten Angemessenheit getroffen werden kann. Zunächst ist der Richtwert mit den tatsächlichen Kosten zu vergleichen. Liegen die tatsächlichen Kosten höher, so muss überprüft werden, ob ausnahmsweise eine Abweichung nach oben zulässig ist. Schließlich muss sichergestellt sein, dass eine Wohnung mit dem so gefundenen Mietzins tatsächlich im örtlich maßgeblichen Gebiet verfügbar ist. Dies ist ggf. durch Internetrecherche, durch Nachfrage bei großen Wohnungsbaugesellschaften oder bei der Wohnraumvermittlung der Abteilung 50/4 des Fachbereiches Soziales, Senioren und Wohnen zu prüfen und zu dokumentieren.

#### **II.3.2.1 Vergleich des Richtwertes mit den tatsächlichen Kosten**

##### **- Schritt 1 -**

Der ermittelte abstrakte Richtwert ist mit den tatsächlichen Unterkunftskosten des Hilfeempfängers zu vergleichen. Liegen die Kosten im Rahmen des Richtwertes sind diese als angemessen anzuerkennen.

Bei bestehenden Mietverhältnissen ist davon auszugehen, dass eine Überschreitung des maßgeblichen Richtwertes von maximal 5 % nicht zur Unangemessenheit führt.

<p style="text-align: center;"><b>II.3.2.2 Notwendigkeit eines Abweichens vom Richtwert auf Grund von Besonderheiten des Einzelfalles - Schritt 2 -</b></p>
---

Ein Abweichen vom Richtwert kann im Einzelfall - selbst unter Ausschöpfen von Wohnraummehrbedarfen - nach konkreter Prüfung notwendig sein. In Ausübung des pflichtgemäßen Ermessens ist zu prüfen, ob tatsächliche Aufwendungen für die Unterkunft (Kaltmiete) oberhalb des Richtwertes aus besonderen Gründen als angemessen anerkannt werden können.

Liegen keine Gründe für ein Abweichen vom Richtwert vor, muss ein Kostensenkungsverfahren eingeleitet werden (hierzu II.5)

Gibt es im Einzelfall nachweislich keine relevanten Miet-Angebote, sind die tatsächlichen Unterkunftskosten so lange zu übernehmen,<sup>28</sup> bis eine angemessene Wohnung auf dem Wohnungsmarkt verfügbar ist.

Bei der Prüfung von Verweisungsmöglichkeiten für angemessene Wohnungen, die für den Hilfebedürftigen zur Verfügung stehen, ist zu ermitteln, ob dieser ggf. die Anmietung „vereitelt“ hat.

Wird nachgewiesen, dass keine der grundsätzlich zur Verfügung stehenden angemessenen Wohnungen vom Leistungsberechtigten angemietet werden konnte, sind die tatsächlichen Kosten der Unterkunft weiterhin zu berücksichtigen. Anderenfalls ist zu

---

<sup>28</sup> BSG v. 07.11.2006, B 7b AS 18/06 R.



prüfen, ob und ggf. ab wann nur noch die angemessen Kosten der Unterkunft berücksichtigt werden können.

## **II.4 Angemessenheit der Nebenkosten (Kalte Betriebskosten)**

### **II.4.1 Grundsatz**

Die mietvertraglich geschuldeten kalten Betriebskosten ergeben sich aus § 556 Abs. 1 BGB i.V.m. § 2 Betriebskostenverordnung und umfassen insbesondere Aufwendungen für folgende Zweckbestimmungen:

- laufende öffentliche Lasten des Grundstückes
- Wasserversorgung
- Entwässerung
- Kosten des Betriebes der zentralen Heizungsanlage
- Kosten des Betriebes der zentralen Warmwasserversorgungsanlage
- Betrieb des Personen- oder Lastenaufzuges
- Straßenreinigung
- Müllabfuhr
- Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung
- Gartenpflege
- Allgemeine Beleuchtung, Außenbeleuchtung
- Schornsteinreinigung
- Sach- und Haftpflichtversicherung
- Hauswart
- Gemeinschaftsantennen- oder Kabelanlagen, soweit sich die Zahlungsverpflichtung aus einem bereits bestehendem Vertragsverhältnis ergibt (keine Änderungsverträge)<sup>29</sup>
- Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege
- sonstige Betriebskosten

Dazu gehören nicht

---

<sup>29</sup> BSG, Urteil vom 19.02.2009, B 4 AS 48/08 R

- die Kosten der zur Verwaltung des Gebäudes erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, der Wert der vom Vermieter persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit, die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und die Kosten für die Geschäftsführung (insgesamt die so genannten Verwaltungskosten),
- die Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen (die so genannten Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten).

Die monatlich zu entrichtenden Abschlags- oder Vorauszahlungen auf Betriebs- bzw. Nebenkosten stellen lediglich kalkulierte Forderungen dar, die nach Ablauf der Abrechnungsperiode (im Regelfall 12-Monats-Zeitraum) abgerechnet werden.

Die kalten Betriebskosten sind in angemessener Höhe zu übernehmen, soweit sie nicht in der Regelleistung enthalten sind. Dabei ist zu beachten, ob die Betriebskosten mietvertraglich zur Disposition des Hilfebedürftigen stehen und ob sie wegen verbrauchsunabhängiger Erhebung seinem Einfluss entzogen sind.

Liegen konkrete Anhaltspunkte für unwirtschaftliches Verhalten vor, ist der Hilfebedürftige innerhalb einer angemessenen Frist zur Verhaltenskorrektur aufzufordern. Daran kann sich ein Kostensenkungsverfahren anschließen. Ggf. kommt auch die Erteilung einer Sanktion gem. § 31 Abs. 4 Nr. 2 SGB II bzw. § 26 Abs. 1 SGB XII in Betracht, sofern ein individuell vorwerfbares Verhalten nachgewiesen werden kann.

#### **II.4.2 Nachzahlung Betriebskosten**

Seitens des Vermieters rechtswirksam (§ 556 Abs. 3 BGB – i.d.R. spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums) geltend gemachte Forderungsbeträge stellen Unterkunftskosten dar, die im Monat der Fälligkeit den Unterkunftskostenbedarf erhöhen (ohne konkrete Angabe der Fälligkeit ist die Forderung sofort zu begleichen, § 271 BGB).

Eine Übernahme von Forderungsbeträgen kommt regelmäßig nur dann in Betracht, wenn die Abrechnung innerhalb der Fristen des § 44 Abs. 4 SGB X (1 Jahr) eingereicht wird.<sup>30</sup> Voraussetzung für die Übernahme von Forderungsbeträgen ist stets ein Leistungsbezug zum Zeitpunkt der Fälligkeit des Forderungsbetrages.

In Ausnahmefällen, über die im Rechtskreis des SGB II die zuständige Bereichsleitung und im Rechtskreis SGB XII die Abteilungsleitung entscheidet, kann Verwirkung eingetreten sein.<sup>31</sup>

Eingereichte Betriebs- bzw. Nebenkostenabrechnungen sind für Fälle des SGB XII durch die Abteilung 501, Sachgebiet Heiz- und Nebenkostenabrechnungen und für Fälle nach dem SGB II durch das Team 442 zu prüfen.

Ausgenommen hiervon sind insbesondere Abrechnungen der Wohnstätte Krefeld AG, der Allgemeinen Wohnungs-Genossenschaft (AWG), der Thyssen Krupp Wohnimmobilien, der Krefelder Bau GmbH, der LEG NRW und der Deutschen Annington.

Abschließend sind alle Abrechnungen hinsichtlich der ggf. erforderlichen Übernahme eines Forderungsbetrages unter Berücksichtigung der vertraglich geforderten und bei der Hilfestellung berücksichtigten Vorauszahlungen zu prüfen.

Resultiert während des Leistungsbezuges aus einer Abrechnung ein Guthaben, ist wie folgt zu differenzieren:

#### Für den Bereich des SGB XII gilt:

Soweit sich aus einer Abrechnung ein Guthaben ergibt, ist zu prüfen, ob dieses als Einkommen zu werten ist oder den Bedarf an Unterkunftskosten vorübergehend mindert.

---

<sup>30</sup> LSG FSS vom 03.04.2008, L 3 AS 164/07

<sup>31</sup> BGH vom 14.11.2002, VII ZR 23/02 - NJW 2003, 824

Ein Recht ist verwirkt, wenn der Berechtigte es längere Zeit hindurch nicht geltend gemacht hat und der Verpflichtete sich darauf eingerichtet hat und sich nach dem gesamten Verhalten des Berechtigten auch darauf einrichten durfte, dass dieser das Recht in Zukunft nicht geltend machen werde. Zu dem Zeitablauf müssen besondere, auf dem Verhalten des Berechtigten beruhende Umstände hinzutreten, die das Vertrauen des Verpflichteten rechtfertigen, der Berechtigte werde seinen Anspruch nicht mehr geltend machen.

Guthabenbeträge, die dem Vertragspartner ausgezahlt werden, sind im Monat des Zuflusses als Einkommen zu berücksichtigen.

Soweit Guthabenbeträge mit zukünftigen Zahlungsverpflichtungen verrechnet werden, mindern diese den Unterkunftskostenbedarf in dem Monat, in dem die Verrechnung erfolgt.

Beispiel:

Eine im März erstellte Nebenkostenabrechnung schließt mit einem Guthaben in Höhe von 800,00 EUR. Die zu entrichtende Miete inkl. Nebenkosten beträgt 500,00 EUR.

Die erste auf die Abrechnung folgende Mietzahlung (April) wird mit dem Guthaben verrechnet, der Restbetrag im Abrechnungsmonat dem Vertragspartner ausgezahlt.

Die Verrechnung von Guthaben und Mietzahlung (500,00 EUR) führt im April zu einem auf 0,00 EUR geminderten Unterkunftskostenbedarf.

Das restliche, an den Vertragspartner ausgezahlte Guthaben (300,00 EUR) stellt im Abrechnungsmonat (März) Einkommen dar, das entsprechend § 8 Abs. 1 der Verordnung zur Durchführung des § 82 SGB XII auf die folgenden Monate aufzuteilen ist..

Für den Bereich des SGB II gilt:

(§ 22 Absatz 3 SGB II)

Rückzahlungen und Guthaben, die den Kosten für Unterkunft und Heizung zuzuordnen sind, mindern die nach dem Monat der Rückzahlung oder der Gutschrift entstehenden Aufwendungen; Rückzahlungen, die sich auf die Kosten für Haushaltsenergie beziehen, bleiben insoweit außer Betracht.

Übersteigt das Guthaben oder die Rückzahlung die unterkunftsbezogenen Aufwendungen des Folgemonats kann der nicht durch Bedarfsminderung verbrauchte Teil mit den Aufwendungen in den Folgemonaten verrechnet werden. Eine Gleichartigkeit der jeweils verrechneten Kosten (Betriebs- oder Heizkosten) ist nicht erforderlich.

Für den Fall, dass ein den Kosten der Unterkunft oder Heizung zuzuordnendes Guthaben durch den Vermieter gegen Schulden verrechnet werden sollte, ist dies unerheblich.

Die jeweils zu Grunde legende Bewilligungsentscheidung ist unter Beachtung der zutreffenden Rechtsnorm der §§ 44 ff SGB X aufzuheben.

Die Vorlage der vom Vermieter jährlich zu erstellenden Betriebs- / Nebenkostenabrechnung ist vom Sachbearbeiter durch entsprechende Wiedervorlagen sicherzustellen.

**II.5 Kostensenkungsverfahren und  
Übernahme unangemessener Unterkunftskosten  
§ 22 Abs. 1 S. 3 SGB II/§ 35 Abs. 2 SGB XII**

**II.5.1 Allgemeines**

Das Kostensenkungsverfahren und eine temporäre Übernahme unangemessener Unterkunftskosten werden relevant, wenn

- 1. die tatsächlichen Unterkunftskosten über der Referenzmiete liegen,
- 2. keine hinreichenden Gründe für ein Abweichen vom Richtwert vorliegen  
und
- 3. angemessener Wohnraum verfügbar ist.

**II.5.2 Kostensenkungsverfahren**

Soweit die tatsächlichen Kosten der Unterkunft zunächst nicht angemessen erscheinen, ist ein Kostensenkungsverfahren einzuleiten. Es dient vor allem der Prüfung, ob Kriterien vorliegen, die die Übernahme der tatsächlichen Kosten rechtfertigen, beispielsweise weil bisher nicht bekannte Besonderheiten des Einzelfalls vorliegen. Eine Senkung der Kosten der Unterkunft kann erst nach Durchführung eines Anhörungsverfahrens erfolgen. Durch dieses ist festzustellen, ob eine Senkung der Aufwendungen für die Unterkunft

- möglich,
- zumutbar und
- wirtschaftlich

ist.

Unabhängig davon, ob und ggf. mit welchem Inhalt sich der Betroffene äußert, ist die Entscheidung über die (Un-)Angemessenheit der Kosten der Unterkunft unter Berücksichtigung der vorgenannten Kriterien nach Ablauf der Anhörungsfrist zu treffen.

An die Auslegung der Tatbestandsvoraussetzungen „Unmöglichkeit“ und „Unzumutbarkeit“ sind strenge Anforderungen zu stellen. Die Erstattung nicht angemessener KdU bleibt der durch sachliche Gründe zu rechtfertigende Ausnahmefall. Die Obliegenheit zu Kostensenkungsbemühungen bleibt bestehen. Weiter gehende Einschränkungen der Obliegenheit zur Senkung unangemessener KdU im Sinne subjektiver Unzumutbarkeit bedürften besonderer Begründung<sup>32</sup>.

### **Möglichkeit und Zumutbarkeit der Kostensenkung:**

Eine Kostensenkung ist grundsätzlich nicht **unmöglich**. Es können sich jedoch vorübergehend Hindernisse zur Kostensenkung ergeben.

Fallbeispiele:

1. **Kündigungsfristen:**

Die vertragsgemäße Beendigung eines Mietverhältnisses durch den Mieter ist grundsätzlich nur unter Einhaltung der Kündigungsfristen zulässig.

Für vor dem 01.09.2001 abgeschlossene Mietverträge gelten variable Kündigungsfristen, die 3 bis 12 Monate betragen können.

Für Kündigungen die seit dem 1. Juni 2005 zugehen, gilt dies nicht, wenn die Kündigungsfristen des § 565 Abs. 2 Satz 1 und 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der bis zum 1. September 2001 geltenden Fassung durch Allgemeine Geschäftsbedingungen vereinbart worden sind.

Mietverträge, die nach dem 31.08.2001 abgeschlossen wurden, haben einheitliche Kündigungsfristen von 3 Monaten.

In Einzelfällen kann durch einen Nachmieter eine Entlassung aus dem Mietverhältnis vor Ablauf der Kündigungsfristen erreicht werden.

Seitens des Vermieters besteht grundsätzlich keine rechtliche Verpflichtung, einen Nachmieter zu akzeptieren und den Mieter hierdurch vorzeitig (vor Ablauf der Kündigungsfrist) aus dem Mietverhältnis zu entlassen.

---

<sup>32</sup> BSG v. 19.02.2009 – B 4 AS 30/08 R (mit Beispielen).



In Zweifelsfällen ist im Rechtskreis des SGB XII der Vorgang der Abteilung 501 – Prüfung von Heiz- und Nebenkostenabrechnungen / Prüfung von Mietansprüchen – und im Rechtskreis des SGB II dem Team 442 zur Prüfung und Stellungnahme zuzuleiten.

2. Zeitmietverträge:

Der Abschluss eines Zeitmietvertrages erfolgt in aller Regel aufgrund eines wichtigen Grundes, beispielsweise eines zukünftig eintretenden Eigenbedarfes, größerer Umbauarbeiten o.ä..

Solche Mietverträge sind grundsätzlich dahingehend zu werten, dass eine Vereinbarung über eine kündigungsfreie Zeit getroffen wurde, die seitens des BGH als rechtmäßig anerkannt wurde.

Ob und ggf. wie bei derartigen Mietverträgen eine vorzeitige Beendigung des Mietverhältnisses möglich ist, kann im Rechtskreis des SGB XII durch Abteilung 501 – Prüfung von Heiz- und Nebenkostenabrechnungen / Prüfung von Mietansprüchen – und im Rechtskreis des SGB II durch Team 442 geprüft werden.

3. Sonstige Gründe:

Sonstige individuelle Gründe, die einer Kostensenkung nicht dauerhaft entgegenstehen, z.B. fehlende Umzugsfähigkeit aufgrund erheblicher Erkrankungen (vgl. II.3.2.2).

Auch die Prüfung der **Zumutbarkeit** ist Bestandteil des Kostensenkungsverfahrens. Zumutbarkeitserwägungen müssen unter Beachtung der individuellen Lebenslage und –planung der Bedarfsgemeinschaft getroffen werden. Insbesondere können folgende Kriterien von Belang sein:

1. Soziales Umfeld:

Es kann nicht verlangt werden, dass der Wohnort gewechselt wird. Dies wäre unzumutbar, wenn damit die Aufgabe des sozialen Umfelds verbunden ist<sup>33</sup>. Bleibt das soziale Umfeld erhalten, sind Kostensenkungsmaßnahmen im Normalfall zumutbar.

Aufrechterhaltung des sozialen Umfeldes bedeutet dennoch nicht, dass keinerlei Veränderungen der Wohnraumsituation stattfinden dürften. Vielmehr sind vom Hilfeempfänger auch Anfahrtswege mit öffentlichen Verkehrsmitteln hinzunehmen, wie sie Erwerbstätigen oder Schülern zugemutet werden<sup>34</sup>. Es kommt auf die gesamten das Leben prägenden Umstände an. Beispielsweise macht allein die Notwendigkeit eines Schulwechsels der Kinder einen Wohnungswechsel nicht grundsätzlich unzumutbar.

Das soziale Umfeld ist insbesondere für Menschen von großer Bedeutung, die pflegebedürftige Menschen betreuen oder selbst pflegebedürftig oder behindert sind oder an einer schweren Krankheit leiden und daher auf ein nachbarschaftliches und medizinisches Netzwerk angewiesen sind.

## 2. Besondere Lebenslagen:

Tritt das Ende des Leistungsbezuges in absehbarer Zeit ein, ist ein Wohnungswechsel nicht zumutbar.

Bei Sterbefällen von Mitgliedern der Bedarfsgemeinschaft ist die Aufforderung zur Kostensenkung für eine angemessene Trauerphase von ca. 3 Monaten nicht zuzumuten. Dies gilt auch bei verstorbenen Verwandten innerhalb der Haushaltsgemeinschaft.

In anderen atypischen Lebenslagen ist unter Ausübung pflichtgemäßen Ermessens aktenkundig zu prüfen, ob ein Kostensenkungsverfahren zugemutet werden kann.

## 3. Hilfebedürftige, die durch eine konjunkturell bedingte Kurzarbeit hilfebedürftig geworden sind, sind für die Dauer der konjunkturellen Kurzarbeit nicht zu einer Kostensenkung aufzufordern.<sup>35</sup>

---

<sup>33</sup> vgl. BSG, Urteil vom 07.11.2006, B 7b AS 18/06 R

<sup>34</sup> BSG v. 19.02.2009 – B 4 AS 30/08 R

<sup>35</sup> Erlass des Ministeriums für Arbeit, Gesundheit und Soziales NRW v. 08.05.2009 (AZ.: II B 4 – 3733)

### **Wirtschaftlichkeit der Kostensenkung:**

Zeichnet sich ab, dass nur durch einen Umzug die erforderliche Kostensenkung herbeigeführt werden kann, ist die Wirtschaftlichkeit dieser Unternehmung zu prüfen. Zu beachten ist, dass mit einem Umzug und der neuen Wohnung erhebliche – vom Leistungsträger zu übernehmende – Kosten entstehen können. Diese Kosten sind zu den Leistungen, die ohne einen Umzug zu erbringen wären, ins Verhältnis zu setzen. In diesem Rahmen hat auch eine Prognose zu einer Wiedereingliederung in den Arbeitsmarkt zu erfolgen. Auch zu erwartender Rentenbezug ist zu prüfen ggf. durch Anforderung einer Rentenauskunft.

In die Kalkulation sollte einbezogen werden, dass im Zusammenhang mit dem Neu-bezug einer Wohnung Folgekosten entstehen können:

- Wohnungsbeschaffungskosten
- Umzugskosten
- neue Mietkaution oder Genossenschaftsanteile, soweit nicht ein entsprechender Rückfluss aus dem beendeten Mietverhältnis erfolgt und eingesetzt werden kann
- nach § 24 Abs. 3 Nr. 1 SGB II bzw. § 31 Abs.1 Nr.1 SGB XII erforderliche Leistungen für Erstausrüstung der Wohnung einschließlich Elektrogeräte, insbesondere für Einrichtungsgegenstände, die im Eigentum des Vermieters der gegenwärtigen Wohnung stehen
- Erforderlichkeit eines Wohnungsumbaus (bei Pflegebedürftigkeit, Behinderungen)
- ggf. unvermeidbare doppelte Mietzinszahlungen für Übergangsmonate.

### **Rechtsfolge und Entscheidung**

Führt das Anhörungsverfahren zum Ergebnis, dass

- die tatsächlichen Unterkunftskosten unangemessen hoch sind und
- die Kostensenkung der Bedarfsgemeinschaft möglich und zuzumuten ist und
- sich dies auch als wirtschaftlich darstellt,

ist durch schriftliche Entscheidung (ohne Rechtsbehelf) festzustellen, wie lange die tatsächlichen Aufwendungen für die Unterkunft berücksichtigt werden. Bei diesem

Schreiben handelt es sich lediglich um ein Informationsschreiben, dem keine Verwaltungsaktqualität zukommt. Damit wird die Frist für Kostensenkungsbemühungen des § 22 Abs. 1 S. 3 SGB II bzw. § 35 Abs.2 SGB XII in Gang gesetzt.

Die endgültige Feststellung der anzuerkennenden Kosten der Unterkunft erfolgt durch den Bewilligungsbescheid.

Ist im Ergebnis des Anhörungsverfahrens die Angemessenheit der Unterkunftskosten festzustellen, ist dies dem Betroffenen (ohne Rechtsbehelf) mitzuteilen.

### **II.5.3 Temporäre Übernahme unangemessener Unterkunftskosten**

Für den Zeitraum zwischen Feststellung der Unangemessenheit der Kosten und dem Ablauf der in der Regel sechsmonatigen Frist bietet § 22 Abs. 1 S. 3 SGB II bzw. § 35 Abs. 2 SGB XII eine begrenzte Bestandsschutzregelung, die die Hilfebedürftigen vor einer abrupten Änderung der Wohnsituation schützen soll. Hiernach werden die unangemessenen Kosten vorübergehend erbracht. In der Regel sollen die unangemessenen Kosten maximal sechs Monate erbracht werden. Hierbei handelt es sich aber um eine Regel-Höchstfrist, von der im Einzelfall Abweichungen nach oben und unten möglich sind. Ist im begründeten Einzelfall eine Über- oder Unterschreitung der regelmäßigen 6-Monats-Frist angezeigt, ist dies aktenkundig zu dokumentieren.

Allerdings sind auch bei Nachweis einer sofort verfügbaren angemessenen Unterkunftsalternative vorübergehend die bisherigen unangemessenen Kosten zu gewähren, wenn die sofortige Verweisung im Einzelfall für eine Übergangszeit wegen schutzwürdiger Interessen des Mieters als unzumutbar erscheint.<sup>36</sup>

Der Hilfebedürftige hat nachzuweisen, dass er sich während der gesamten Frist zur Kostensenkung um angemessenen Wohnraum bemüht hat. Nur im Falle der Unmög-

---

<sup>36</sup> LSG SH v. 25.05.2005 – L 6 B 52/05 AS ER.

lichkeit einer Kostensenkung können die unangemessenen Unterkunftskosten weiter übernommen werden.<sup>37</sup>

Hat der Leistungsberechtigte die Kosten nach Ablauf der Frist nicht gesenkt, obwohl ihm dies möglich und zumutbar war, sind als Rechtsfolge der Regelung nur noch die angemessenen Aufwendungen vom Leistungsträger zu übernehmen.

Für den Bereich des SGB II und des SGB XII, 4.Kapitel ist festzuhalten, dass die durch Verwaltungsakt getroffenen Entscheidungen über die Bemessung des Anspruches (Höhe der Unterkunftskosten) den Träger der Leistungen grundsätzlich für die Dauer der Bewilligung binden. Gemäß § 41 Abs. 1 SGB II werden Leistungen für Bewilligungszeiträume (BWZ) von regelmäßig 6 Monaten gewährt, gemäß § 44 Abs. 1 SGB XII von regelmäßig 12 Monaten. In begründeten Ausnahmefällen kann der BWZ verkürzt oder verlängert werden. Eine Rücknahme der getroffenen Entscheidung gemäß § 45 SGB X innerhalb des BWZ ist nur unter eingeschränkten Voraussetzungen möglich.

Für das weitere Verfahren ergeben sich folgende Möglichkeiten:

- Die tatsächlichen / unangemessenen Unterkunftskosten werden für die Dauer des üblichen BWZ bewilligt, soweit keine Perspektive besteht, innerhalb dieser Frist angemessenen Wohnraum zu finden (z.B. Großfamilie, bekannt mietwidriges Verhalten)
- Für einen BWZ können direkt zweigeteilt tatsächliche und angemessene KdU bewilligt werden.

Beispiel: Alleinstehender mit einer Kaltmiete von 280,00 EUR. Aufforderung zur Mietsenkung erfolgt im September 2009, Kündigungsfrist kann vom Leistungsempfänger eingehalten werden, lfd. BWZ endet zum 30.09.09, für den nächsten BWZ werden vom 01.10.09 bis 31.12.09 die tatsächlichen und ab dem 01.01.10 nur noch die angemessenen KdU bewilligt.

- Der BWZ wird im öffentlichen Interesse an einer kurzfristigen Reduzierung der Unterkunftskosten auf das angemessene Maß verkürzt (3-4 Monate).

Beispiel: Drei-Personen-Haushalt, Kaltmiete 400,00 EUR

---

<sup>37</sup> LSG NI/ HB v. 08.03.2006 – L 9 AS 69/06 ER.

Aufforderung der Mietsenkung erfolgt im September 2009, Kündigungsfrist kann vom Leistungsempfänger eingehalten werden, lfd. BWZ endet zum 30.09.09, der nächste BWZ wird für die Zeit vom 01.10.09 bis 31.12.09 mit den tatsächlichen Unterkunftskosten bewilligt. Oder die Aufforderung erfolgt mit Weiterbewilligung des Fortzahlungsantrages ab 01.10.09 erst Anfang Oktober 2009, der Leistungsempfänger muss somit die Kündigungsfrist zum 31.01.10 einhalten. Der BWZ wird deshalb auf 4 Monate für die Zeit vom 01.10.09 bis 31.01.10 festgesetzt.

- Bei Bösgläubigkeit (der/die Leistungsempfänger/in hat wider besseren Wissens gehandelt) kann nach § 45 SGB X innerhalb des BWZ eine Änderung (= Absenkung) der Unterkunftskosten rechtmäßig erfolgen.

Beispiel: Anhörung wegen unangemessener Unterkunftskosten ist erfolgt, somit wurden auch die angemessenen Kosten mitgeteilt, BWZ läuft noch bis 31.12.09, im September 2009 wurde ein Mietvertrag für eine neue Wohnung ab dem 01.01.10 abgeschlossen, die wiederum unangemessen ist. Der Bewilligungsbescheid für den lfd. BWZ ist gemäß § 45 SGB X ab dem 01.10.09 zurückzunehmen und es werden folglich ab 01.10.09 nur noch die angemessenen Unterkunftskosten berücksichtigt.

Lfd. Nr.	Thema	Rechtsgrundlage
III.	Leistungen für Heizung	§ 22 Abs. 1 SGB II/ § 35 Abs. 4 SGB XII

### **III.1 Allgemeines**

Neben den Kosten für die Unterkunft hat der Leistungsberechtigte auch einen Anspruch auf Leistungen für Heizung. Die Kosten werden ebenfalls in tatsächlicher Höhe erbracht.<sup>38</sup>

Pauschalen, die anhand von Durchschnittswerten der Angaben anderer Leistungsempfänger errechnet worden sind, können nur Anhaltspunkte dafür sein, ob im konkreten Fall möglicherweise Heizenergie verschwendet wird.<sup>39</sup>

Die Prüfung der Angemessenheit hat auch die Umstände des Einzelfalles zu berücksichtigen.

Die nachstehenden Ausführungen dienen als ermessenslenkende Arbeitshilfe mit Orientierungswerten und –preisen, die im Sinne einer Nichtprüfungsgrenze (Erwartungswert noch angemessener Heizkosten, vgl. III.3, ermittelt aus Energiebedarfen oder –preisen, vgl. III.3.1) bei der Bemessung des unbestimmten Rechtsbegriffes „angemessener Heizkosten“ zur einheitlichen Umsetzung beiträgt. Bezugsgröße für die Bemessung der Nichtprüfungsgrenze ist dabei die tatsächliche Wohnungsgröße (wenn bekannt, die abweichende tatsächlich beheizbare Fläche), sofern im Rahmen der Produkttheorie die Kaltmiete angemessen ist. Wurde bei der Ermittlung der angemessenen Kaltmiete die tatsächliche Wohnungsgröße als angemessen festgestellt, ist die tatsächliche Wohnungsgröße auch bei der Ermittlung der Heizkosten als angemessen zu berücksichtigen. Anderenfalls ist ein Mietsenkungsverfahren zu prüfen.

Tatsächliche Heizkosten, die unterhalb der Nichtprüfungsgrenze liegen, gelten immer als angemessen im Sinne des § 22 I SGB II und § 35 Abs. 4 SGB XII. Soweit im Folgenden die Bezeichnung angemessene Heizkosten verwendet wird, sind damit die Heizkosten gemeint, die unterhalb der Nichtprüfungsgrenze liegen.

Sollten Heizkosten oberhalb der Nichtprüfungsgrenze anfallen, ist im Einzelfall zu ermitteln, ob der Verbrauch unangemessen und daher nicht oder nur teilweise übernahmefähig ist. Dabei gilt zwar grundsätzlich der Amtsermittlungsgrundsatz; es wird jedoch vom erwerbsfähigen Hilfebedürftigen eine Mitwirkung dahin gehend verlangt

---

<sup>38</sup> BSG v. 16.05.2007- B 7b AS 40/06 R; LSG NI/B v. 20.11.2007 – L 13 AS 125/07.

<sup>39</sup> LSG NI/B v. 20.11.2007 –L 13 AS 125/07 ER.

werden können, besondere Umstände, die zu einem erhöhten Heizkostenbedarf geführt haben, vorzutragen.

### **III.2 Umfang der Heizkosten**

Heizkosten sind – soweit sie angemessen sind (siehe III.3) - in tatsächlicher Höhe und in vollem Umfang zu übernehmen. Die erforderlichen Daten sind der Heizkostenabrechnung des Vermieters bzw. des Energie- oder Fernwärmeversorgungsunternehmens zu entnehmen.<sup>40</sup> Zu den Heizkosten gehören neben den Grund- und Zählergebühren, auch die mietrechtlich geschuldeten Kosten für Wartung und Instandhaltung sowie ggf. Kosten für Betriebsstrom der Heizanlage. Auch die nach Ende der Heizperiode fällige Nachzahlung wird von den Heizungskosten erfasst.<sup>41</sup> Ebenso wie bei den Unterkunftskosten sind aus der Kostenabrechnung solche Rechnungsposten abzuziehen, die bereits von der Regelleistung gedeckt sind. Darüber hinaus ist zu prüfen, ob Kosten für die Warmwasserbereitung in den Heizkosten enthalten sind. Diese sind in Höhe der Mehrbedarfe nach § 21 Abs. 7 SGB II, bzw. 35 Abs. 7 SGB XII (s. auch XIV.) abzusetzen, unabhängig davon, in welcher Höhe der Vermieter die Warmwasserkosten deklariert (sofern keine Einzelablesung) und wie er die Heizungs- und Warmwasserkosten aufgeteilt hat. Der sich errechnete Gesamtbetrag stellt die Heizkosten dar, die soweit sie angemessen sind, zu übernehmen sind.

#### **III.2.1 Laufende Heizkostenabrechnung**

Im Regelfall haben die Leistungsberechtigten monatliche Abschläge an den Energieversorger oder Vermieter zu leisten, für die sodann der Leistungsträger leistungspflichtig wird. Unter die tatsächlichen Aufwendungen im Rahmen des § 22 Abs. 1 SGB II bzw. § 35 Abs. 4 SGB XII fallen die Vorauszahlungen damit auch während

---

<sup>40</sup> LSG HE v. 21.03.2006, L 9 AS 124/05 ER.

<sup>41</sup> LSG HE v. 05.09.2007 –L 6 AS 145/07 ER-, LSG HE v. 21.03.2006, L 9 AS 124/05 ER; Berlitz in: LPK-SGB II, 1. Auflage 2005, § 22 Rn. 50.



der Monate, in denen eine Beheizung der Unterkunft tatsächlich nicht erforderlich ist.<sup>42</sup>

Die zu berücksichtigenden Heizkosten werden nach Anzahl der Personen anteilig (nach Kopffzahl) auf die einzelnen Mitglieder der Haushaltsgemeinschaft aufgeteilt.

### **III.2.2 Einmalleistungen**

Soweit der Energiebedarf durch Heizstoffe gedeckt wird, bei denen eine Einmallieferung notwendig ist, werden vom Leistungsträger die Kosten für die Einmalleistung übernommen.<sup>43</sup> Eine solche Einmalleistung kann z.B. bei der Lieferung von Heizöl, Kohle oder Holz erforderlich werden.

Zu beachten ist jedoch, dass aktuell ein notwendiger Bedarf bestehen muss. Wurde das Heizmaterial bereits vor rechtlicher Antragstellung bzw. Beginn der Leistungsgewährung beschafft, wird dem Leistungsberechtigten hier keine Art Aufwendungsersatz gewährt. Soweit für den Kauf noch Ratenzahlungen zu leisten sind, kommt allenfalls eine Schuldenübernahme nach § 22 Abs. 8 SGB II bzw. § 37 Abs. 1 SGB XII in Betracht. Ein Anspruch entsteht erst, wenn das vorhandene Material verbraucht ist.

Wurde das Heizmaterial ohne Kenntnis des Leistungsträgers bzw. ohne Antrag auf Übernahme entsprechender Kosten im laufenden Leistungsbezug beschafft, ist die Vorlage einer entsprechenden Rechnung bzw. eine nachträgliche Antragstellung als Antrag im Sinne des § 44 SGB X zu werten und entsprechend zu bescheiden.

Die Höhe der zu übernehmenden Kosten richtet sich nach dem voraussichtlichen Bedarf während des Bewilligungszeitraums.

### **III.3 Angemessenheit der Heizkosten**

---

<sup>42</sup> BSG v. 16.05.2007- B 7b AS 40/06 R.

<sup>43</sup> BSG v. 07.11.2006, B 7b 40/06 R.

Ebenso wie die Unterkunftskosten werden Heizkosten nur in angemessener Höhe übernommen. Für die vom Energieversorger festgesetzten Vorauszahlungen gilt zunächst die Vermutung der Angemessenheit, soweit nicht konkrete Anhaltspunkte für ein unwirtschaftliches und damit unangemessenes Heizverhalten<sup>44</sup> oder für die Unrichtigkeit der Veranschlagungen (zu hoch oder zu niedrig) vorliegen.

Die Höhe der Heizkosten ist von zahlreichen Faktoren abhängig. Relevant werden bei der Prüfung der Angemessenheit beispielsweise:

- Bauzustand der Wohnung
- Lage der Wohnung im Haus (Anzahl der Außenwände)
- Wohnungsleerstand
- Geschosshöhe
- Bodenbelag
- Wärmeisolierung des Gebäudes und der Fenster
- Wirkungsgrad und Wartungszustand der Heizungsanlage
- Meteorologische Daten (Zahl der Heiztage, absolute Außentemperaturen)
- ggf. erhöhter Heizbedarf für bestimmte Personengruppen (Alter, Behinderung, Kleinkinder)
- im Vergleich mit Verbrauchsdaten von erwerbstätigen Personen ist ggf. der längere Wohnungsaufenthalt von Leistungsempfängern (tagsüber) zu beachten.

**Quadratmeterbezogene Richtwerte können daher nur einen Anhaltspunkt für die Angemessenheit der Heizkosten bilden, die nach Maßgabe des Einzelfalles anzupassen sind.**<sup>45</sup>

Zur Vereinfachung und Verkürzung der Angemessenheitsprüfung wird eine abstrakte Nichtprüfungsgrenze von 1,80 EUR/qm festgelegt. Hiernach kann ein durchschnittlicher Verbrauch für spezielle Fallgruppen erfasst werden, bei dessen Nichtüberschreitung, keine konkrete Angemessenheitsprüfung erfolgen muss.

---

<sup>44</sup> LSG HE v. 21.03.2006, L 9 AS 124/05; LSG NW v. 28.09.2005, L 19 B 68/05 AS ER.

<sup>45</sup> Berlit in: LPK SGB II, 1. Auflage 2005, § 22 Rn. 50.

Bei Überschreitung der Nichtprüfungsgrenze ist eine Einzelfallprüfung (Anhörung des Leistungsempfängers erforderlich) vorzunehmen und festzustellen, ob und inwieweit ein höherer Wärmebedarf zugrunde zu legen ist und sich daraus evtl. ein weitergehender übernahmefähiger Heizkostenbedarf ergibt.

Ggf. kann über den Ermittlungsdienst die Notwendigkeit eines erhöhten Heizbedarfes festgestellt werden.

Werden aus krankheits- oder behinderungsbedingten Gründen erhöhte Heizkosten geltend gemacht, ist die Notwendigkeit zunächst analog der Richtlinien über angemessene Unterkunftskosten im Sinne der §§ 22 Absatz 1 SGB II und 35 Absatz 4 SGB XII zu prüfen (siehe II.3 - Sonderfälle). Hierbei ist unerheblich, ob es sich um Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft handelt, da die Bemessung angemessener Heizkosten den Bedarf der Haushaltsgemeinschaft abdecken muss. Wird aufgrund des Vortrages des Hilfeberechtigten oder durch Feststellung des Ermittlungsdienstes bekannt, dass bauliche Mängel einen erhöhten Heizbedarf auslösen, ist der Hilfeberechtigte aufzufordern, sich zur Beseitigung des Mangels an den Vermieter zu wenden.

Im Falle unangemessen hoher Unterkunftskosten, die auf der Größe der Wohnung beruhen, sind im Gegensatz zu Fällen mit angemessenen Unterkunftskosten (vgl. III.1) auch die Heizkosten nur anteilig im Verhältnis der angemessenen zu der tatsächlichen Wohnfläche vom Leistungsträger zu übernehmen.<sup>46</sup> Dies beruht darauf, dass die Heizkosten unmittelbar im Zusammenhang mit der Größe der zu beheizenden Wohnfläche stehen.

Dies setzt voraus, dass bereits ein Kostensenkungsverfahren hinsichtlich der unangemessenen Kaltmiete und der unangemessenen Wohnfläche mit dem Ergebnis durchgeführt wurde, dass nur noch der angemessene Richtwert gemäß II.3.1.3 berücksichtigt wird.

Anhaltspunkte dafür, dass die Heizkosten unangemessen hoch sind, können sich insbesondere daraus ergeben, dass die tatsächlich anfallenden Kosten die durchschnittlich aufgewandten Kosten aller Verbraucher für eine Wohnung der den abstrakten Angemessenheitskriterien entsprechenden Größe signifikant

---

<sup>46</sup> LSG HE v. 05.10.2006, L 7 AS 126/06 ER.

überschreiten. Zur Bestimmung eines Grenzwertes ist es möglich auf den „Bundesweiten Heizspiegel“ ([www.heizspiegel.de](http://www.heizspiegel.de)) zurückzugreifen.<sup>47</sup>

Bei überhöhten Heizkosten in einer flächenmäßig angemessenen Wohnung, die nicht auf einem schlechten baulichen Zustand beruhen, kann von einem äußerst unwirtschaftlichen Verhalten des Leistungsempfängers ausgegangen werden<sup>48</sup>, ebenso, wenn die tatsächlichen Heizkosten die der übrigen Haushalte um mehr als 100 % übersteigen.

Greift jedoch für die Unterkunftskosten die Bestandsschutzregelung des § 22 Abs. 1 S. 3 SGB II bzw. § 35 Abs. 2 S. 2 SGB XII, so hat der Leistungsträger, um Widersprüchlichkeiten zu vermeiden, auch die tatsächlichen Kosten der Heizung zu gewähren, es sei denn, es liegt unwirtschaftliches Heizverhalten vor.<sup>49</sup>

Basis für die Höhe der verschiedenen Heizbeihilfen ist die Menge der jeweiligen Energieart, die man benötigt, um einen angemessenen Wärmebedarf decken zu können. Dieser angemessene Wärmebedarf wurde im Jahre 1978 aufgrund einer vom Deutschen Verein für öffentliche und private Fürsorge erarbeiteten Formel errechnet und führte zu den in der Zwischenzeit regelmäßig an die geänderten Preise angepassten angemessenen Heizkosten.

In Zusammenarbeit mit dem Fachbereich Gebäudeservice wurden die Werte des zu deckenden angemessenen Wärmebedarfes im Jahre 1996 neu festgesetzt. Danach wird bei der Höhe des Wärmebedarfes unterschieden zwischen Einzelheizungen (Kohle-, Öl-, Propangas-, Erdgasofen, Radiator) und Heizungen (Nachtspeicher-, Gas-Etagenheizung, Zentralheizung über Vermieter).

Wegen des geringeren Wirkungsgrades von Einzelheizungen gegenüber Zentralheizungen wird der jährlich angemessene Wärmebedarf entsprechend unterschiedlich hoch angesetzt, nämlich mit

- 450 kWh/qm bei Einzelheizungen und
- 324 kWh/qm bei Zentralheizungen.

---

<sup>47</sup> BSG v. 02.07.09 – B 14 AS 33/08 R; BSG v. 02.07.09 – B 14 AS 36/08 R; BSG v. 20.08.09 – B 14 AS 41/08 R; BSG v. 22.09.09 – B 4 AS 70/08 R

<sup>48</sup> LSG BY v. 12.12.2007 – L 7 B 886/07 AS ER

<sup>49</sup> LSG SH v. 21.06.2007, L 6 AS 6/07; SG Detmold v. 27.06.2005 – S 13 AS 20/05.

Die jeweils notwendige Energie, um diesen Wärmebedarf zu decken, wurde in Zusammenarbeit mit dem Fachbereich Gebäudeservice festgelegt und entsprechend der Nichtprüfungsgrenze fortgeschrieben.

Die Auszahlung des Kohlegeldes erfolgt bei Kohle- und Ölöfen in acht monatlichen Raten, und zwar in den heizintensiven Monaten von Oktober bis Mai (monatlich Heizbedarf / 8 \* 12), sofern nicht zur Bevorratung einmalige Heizbeihilfen gewährt werden.

Wegen der unterschiedlichen Preise bei Kohle bzw. Öl wird auch die zu gewährende Heizbeihilfe in entsprechend unterschiedlicher Höhe gezahlt. Um auf die besonderen Bedürfnisse des Einzelfalles individuell einzugehen, kann von der monatlichen Auszahlung auf Antrag abgewichen und der Gesamtbetrag ausgezahlt werden, um eine Bevorratung zum Zeitpunkt günstiger Preise zu ermöglichen.

Das Heizen mit Propangas oder Elektro-Radiatoren muss die absolute Ausnahme bilden. Aufgrund des geringen Wirkungsgrades dieser Heizungsarten sowie der hieraus resultierenden hohen Folgekosten ist in diesen Fällen im Einzelfall, ggf. durch Einschaltung des Ermittlungsdienstes zu prüfen, ob und ggf. welche alternativen Heizmöglichkeiten innerhalb der Wohnung bestehen.

Ist das Heizen mit Elektro-Radiatoren unumgänglich, erfolgt auch in diesen Fällen eine kalendermonatliche Auszahlung des angemessenen Betrages, da die Teilbeträge an die SWK Energie das ganze Jahr hindurch monatlich zu entrichten sind.

Die maximale Höhe der anzuerkennenden Heizkosten bei der Nutzung eines Elektro-Radiators wird jedoch durch den an den Energieversorger zu zahlenden Abschlag abzüglich des enthaltenen Anteiles für Haushaltsstrom begrenzt.

Lässt sich der konkrete Kostenanteil für den Haushaltsstrom nicht ermitteln, werden in Anlehnung an die Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes die in den jeweiligen Regelleistungen enthaltenen Anteile lt. nachstehender Übersicht zugrunde gelegt.

**Stand 01.01.2013**

<b>Personengruppe</b>	<b>v. H.</b>	<b>SGB XII</b>	<b>SGB II</b>
Allein Stehende, allein Erziehende oder Personen, die mit einem minderjährigen Partner zusammen leben	100%	29,69 €	29,69 €
Partner (Ehepaar, eheähnliche Gemeinschaft, eingetragene Lebenspartnerschaft)	90%	26,82 €	26,82 €
Erwachsene Leistungsberechtigte im Haushalt anderer	80%	23,79 €	23,79 €
Jugendliche ab Vollendung des 14. Lebensjahres bis zur Vollendung des 18. Lebensjahres		13,96 €	13,96 €
Haushaltsangehörige ab Vollendung des 6. Lebensjahres bis zur Vollendung des 13. Lebensjahres		10,79 €	10,79 €
Haushaltsangehörige bis zur Vollendung des 6. Lebensjahres		5,63 €	5,63 €

**Stand 01.01.2014**

<b>Personengruppe</b>	<b>v. H.</b>	<b>SGB XII</b>	<b>SGB II</b>
Allein Stehende, allein Erziehende oder Personen, die mit einem minderjährigen Partner zusammen leben	100%	30,39 €	30,39 €
Partner (Ehepaar, eheähnliche Gemeinschaft, eingetragene Lebenspartnerschaft)	90%	27,44 €	27,44 €
Erwachsene Leistungsberechtigte im Haushalt anderer	80%	24,33 €	24,33 €
Jugendliche ab Vollendung des 14. Lebensjahres bis zur Vollendung des 18. Lebensjahres		14,30 €	14,30 €

Haushaltsangehörige ab Vollendung des 6. Lebensjahres bis zur Vollendung des 13. Lebensjahres		11,05 €	11,05 €
Haushaltsangehörige bis zur Vollendung des 6. Lebensjahres		5,76 €	5,76 €

Bei Erdgas-Einzelheizungen, Erdgas-Etagenheizungen, Nachtspeicher-Geräten und Fernwärmeheizungen sind die nachfolgenden Bedarfssätze zu verwenden.

Da der Gas-Tarif der SWK Energie (HG 83) nicht zwischen Einzelheizungen und Etagenheizung unterscheidet, ist der Hilfesuchende unmittelbar bei Vorlage der Einstufung, spätestens bei Vorlage der Jahresabrechnung hierzu zu befragen, da bei Gas-Etagenheizungen ein geringerer Wärmebedarf anzuerkennen ist als bei Einzel-Gasheizungen.

### III.3.1 Preis- / Bedarfsübersicht angemessener Heizkosten nach Energieart

#### Einzelheizungen

##### Kohle

Brikett (50 kg) 12,00 EUR

Nussbrikett (50 kg) 19,00 EUR

Mittelwert 15,50 EUR

somit je kg 0,31 EUR

Bedarf: 52,9 kg pro qm und Jahr (für 450 kWh/qm)

52,9 kg X 0,31 EUR = **16,40 EUR pro qm und Jahr**

**bzw. 1,37 EUR pro qm und Monat.**

**Bei Auszahlung in 8 Raten (Oktober bis Mai) 2,05 EUR / qm inkl. 19 %**

**MwSt.**

##### Propangas

Aktueller Preis je kg. lt. Preisanfrage: 1,54 EUR (Füllung 11-kg-Flasche: 16,90 EUR).

Bedarf: 35,1 kg pro qm und Jahr (für 450 kWh/qm)

**jährlich** angemessene Heizkosten: 35,1 kg X 1,54 EUR = **54,05 EUR / qm**

bzw. **monatlich** (inkl. 19 % MwSt.): **4,50 EUR / qm**

Auszahlung nach Antrag bei Bedarf.

### **Radiatoren**

Bedarf: 450 kW/h Strom pro qm/Jahr

Die Preise ergeben sich aus der vorzulegenden Abrechnung.

### **Sammelheizungen**

#### **Zentralheizungen**

Nichtprüfungsgrenze für Öl, Erdgas, Fernwärme über Vermieter (im Gegensatz zu Heizanlagen, für die der Mieter selbst Vertragspartner des Energieversorgers ist):

**monatlich:** **1,80 EUR / qm**

Bei Überschreitung der Nichtprüfungsgrenze ist zu berücksichtigen, dass neben den durch den Mieter beeinflussbaren Verbrauchskosten auch nicht beeinflussbare Gemeinkosten auf den Mieter umgelegt werden.

#### **Nachtspeicher**

324 kW/h pro qm und Jahr

Die Preise ergeben sich aus der vorzulegenden Abrechnung.

#### **Wärmepumpe**

324 kW/h pro qm und Jahr

Die Preise ergeben sich aus der vorzulegenden Abrechnung (analog Nachtspeicher).

#### **Öl**



Der tagesaktuelle Preis ist (z.B. über [www.esyoil.de](http://www.esyoil.de)) unter Angabe der benötigten Menge sowie der Postleitzahl zu ermitteln. Die Auszahlung erfolgt bedarfsdeckend für den zu bewilligenden Zeitraum in einer Summe.

Bedarf: 45 l pro qm und Jahr (für 324 kWh/qm). Auszahlung nach Antrag.

### **Erdgasheizungen**

Die in den Endabrechnungen der Stadtwerke Krefeld AG (SWK) ausgewiesenen Arbeits- (je kWh) und Leistungspreise für die entsprechenden Abrechnungszeiträume gelten grundsätzlich als angemessen und fallen unter die Nichtprüfungsgrenze.

Der tatsächliche Bedarf/Verbrauch an kWh ist jedoch auf Angemessenheit zu überprüfen.

### **Gas HG 83/92 / Gas-Etagenheizung**

Jährlich angemessener Verbrauch im Sinne der Nichtprüfungsgrenze sind 324 kWh / qm.

### **Erdgas-Ofen**

Jährlich angemessener Verbrauch im Sinne der Nichtprüfungsgrenze sind 450 kWh / qm.

### **Fernwärmeheizungen**

Monatlich angemessene Heizkosten im Sinne der Nichtprüfungsgrenze sind 1,80 EUR/qm.

### **Abschlags- bzw. Vorauszahlungen**

Die monatlich zu entrichtenden Abschlags- oder Vorauszahlungen auf Heizkosten stellen lediglich kalkulierte Forderungen dar, die nach Ablauf der Abrechnungsperiode zwischen den Vertragsparteien abgerechnet werden.

Diese Zahlungen sind als tatsächliche Aufwendungen für die Heizung i.S.d. § 22 Abs. 1 SGB II und § 35 Abs. 4 SGB XII grundsätzlich in voller Höhe zu berücksichtigen.

Soweit die Höhe der Abschlags- oder Vorauszahlungen ohne die ggf. enthaltenen Anteile für die Warmwasseraufbereitung (s. XIV.) die Nichtprüfungsgrenze – und damit u.U. das angemessene Maß - übersteigen, ist der Leistungsempfänger aufzufordern, mit seinem Vertragspartner (Vermieter oder Energieversorger) darüber zu verhandeln, ob eine Absenkung der laufenden Zahlungen (ggf. auch unter Berücksichtigung einer Zwischenablesung) erreicht werden kann.

Dem Leistungsträger ist über das Ergebnis der Verhandlungen ein geeigneter Nachweis zu erbringen.

Soweit die laufenden Zahlungen nicht oder nicht unter die Nichtprüfungsgrenze abgesenkt werden können, sind diese bis zur Entscheidung über die nächste Verbrauchsabrechnung zu berücksichtigen.

### **Verbrauchsabrechnungen**

Die monatlich zu entrichtenden Abschlags- oder Vorauszahlungen werden nach Ablauf der Abrechnungsperiode (im Regelfall 12-Monats-Zeitraum) abgerechnet.

Eingereichte Heizkostenabrechnungen sind im Rechtskreis SGB XII über Abteilung 501, Sachgebiet Heiz- und Nebenkostenabrechnungen und im Rechtskreis SGB II über Team 442 zu prüfen, soweit diese über den Vermieter abgerechnet werden. Hierzu wird auf den anliegenden Prüfauftrag verwiesen.

Ausgenommen hiervon sind insbesondere Abrechnungen der Wohnstätte Krefeld AG, der Allgemeinen Wohnungs-Genossenschaft (AWG), der Thyssen Krupp Wohnimmobilien, der Krefelder Bau GmbH, der LEG NRW und der Deutschen Annington.

Diese sind ohne vorhergehende Prüfung des Sachgebietes Heiz- und Nebenkostenabrechnungen anhand der bekannten Prüfvordrucke hinsichtlich der Höhe der angemessenen Heizkosten sowie der ggf. erforderlichen Übernahme eines Forderungsbetrages zu prüfen.

Nachforderungen können unterhalb der Nichtprüfungsgrenze übernommen werden. Bei Überschreitung ist eine Einzelfallprüfung (Anhörung des Leistungsempfängers erforderlich) vorzunehmen, ob und inwieweit ein höherer Wärmebedarf zugrunde zu legen ist und sich daraus evtl. ein weitergehender übernahmefähiger Nachzahlungsbetrag ergibt.

Für aus Verbrauchsabrechnungen resultierende Guthabenbeträge ist wie unter II.4.2 zu differenzieren.

### III.4 Reaktion bei unangemessenen Heizkosten

Liegen die tatsächlichen Heizkosten über der ermittelten Angemessenheitsgrenze und ist der Mehrverbrauch auf unwirtschaftliches Heizverhalten zurückzuführen, so ist der Leistungsträger nicht zur Übernahme der unangemessenen Mehrkosten verpflichtet. Hiervon hat der Leistungsträger den Leistungsberechtigten zu unterrichten.

Die tatsächlichen (auch unangemessenen) Heizkosten sind solange zu übernehmen, bis der Hilfebedürftige auf Grund vorherigen Hinweises des Leistungsträgers in der Lage war, die Heizkosten auf ein angemessenes Maß zu senken. Eine Kürzung setzt den Nachweis unwirtschaftlichen Verhaltens und die tatsächliche Möglichkeit einer Änderung des Verhaltens voraus.<sup>50</sup>

Damit gilt für unangemessene Heizkosten das unter II.5 beschriebene „Kostensenkungsverfahren und Übernahme unangemessener Unterkunftskosten“.

Lfd. Nr.	Thema	Rechtsgrundlage
IV.	<b>Leistungen nach nicht erforderlichem Umzug</b>	<b>§ 22 Abs. 1 S. 2 SGB II § 35 Abs.2 S. 4 SGB XII</b>

<sup>50</sup> SG Dortmund v. 19.11.2007 – S 32 AS 114/07.

Erhöhen sich die tatsächlichen Kosten für Unterkunft und Heizung nach einem Umzug, der im Sinne des § 22 Abs. 1 S. 2 SGB II nicht erforderlich war, so sind die Leistungen im Bereich des SGB II weiterhin nur bis zur Höhe der bis zum Umzug zu tragenden Aufwendungen (Produkt aus Kaltmiete zzgl. Neben- und Heizkosten der vorherigen Wohnung) zu erbringen. Dies gilt zeitlich unbegrenzt.

Zweck der Regelung ist es, einer Kostensteigerung durch Ausschöpfung der jeweiligen örtlichen Angemessenheitsgrenzen entgegenzuwirken.<sup>51</sup> Bei einem Umzug in eine unangemessen teurere Unterkunft sind ohnehin nur die angemessenen Unterkunftskosten zu übernehmen<sup>52</sup>.

Ob ein Umzug erforderlich ist, richtet sich nach einem objektiven Maßstab. Zum Begriff der Erforderlichkeit eines Umzuges wird auf die Ausführungen unter VII.1 bis VII.3 verwiesen.

Werden gem. § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II nur die Kosten der vorherigen Unterkunft berücksichtigt, sind im Falle eines erneuten Umzuges weiterhin nur die Kosten der ursprünglichen Wohnung als Maßstab zu Grunde zu legen, sofern nicht im begründeten Einzelfall eine Überschreitung der allgemeinen Angemessenheitsgrenze gerechtfertigt ist.

Für den Bereich des SGB XII sind bei unbegründeten Umzügen grundsätzlich maximal die angemessenen Unterkunftskosten zu übernehmen, es sei denn, den höheren Aufwendungen wurde zugestimmt.

<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Thema</b>	<b>Rechtsgrundlage</b>
<b>V.</b>	<b>Rückzahlungen und Guthaben</b>	<b>§ 22 Abs. 1 S. 4 SGB II § 82 Abs. 1 SGB XII</b>

---

<sup>51</sup> BT-Dr. 16/1410, 23.

<sup>52</sup> Berlitz in LPK-SGB II, § 22 RdNr. 44

Nach dem § 22 Abs. 1 S. 4 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 für die Unterkunft und Heizung und sind demnach nicht als Einkommen im Sinne des § 11 SGB II zu berücksichtigen.

Bei der Aufhebung und Rückforderung von Leistungsbewilligungen ist das Vorliegen der Voraussetzungen der §§ 45, 48 SGB X im Einzelnen sorgfältig zu prüfen.

Es sind somit nur solche Rückzahlungen und Guthaben erfasst, die dem Bereich der Kosten für Unterkunft und Heizung zuzuordnen sind. Dies sind insbesondere Positionen, die sich nach Abrechnung bei Heizkosten- und Betriebskostenvorauszahlungen ergeben. Dabei sind die Anteile für Heizkosten bzw. Betriebskosten jeweils getrennt zu ermitteln.

Nicht erfasst sind damit:

- Rückzahlungen von Mietkautionen
- Anteile, die nach § 22 Abs. 1 S. 4 SGB II bzw. § 27a Abs. 1 SGB XII auf die Haushaltsenergie entfallen
- Anteile, die andere Regelbedarfe betreffen und bereits aus den Unterkunfts- und Heizkosten herausgerechnet werden mussten (siehe oben II.2.3)
- Anteile, welche zwar den Kosten der Unterkunft und Heizung zuzuordnen sind, die jedoch infolge von Sanktionen oder aufgrund von Unangemessenheit der Unterkunfts- und Heizkosten nicht bzw. nur teilweise gewährt wurden.

Die den Bedarf mindernde Anrechnung erfolgt erst auf die Aufwendungen, die einen Monat nach der Rückzahlung oder der Gutschrift entstehen. Übersteigen die Rückzahlungen oder Guthaben die üblichen Aufwendungen, so kann der überschüssige Teil mit den Aufwendungen in den Folgemonaten verrechnet werden. Darüber hinaus können die Aufwendungen unabhängig von der Art der Aufwendungen, für die die Rückzahlung oder die Gutschrift erfolgt ist, gemindert werden.

Für den Bereich des SGB XII gilt bei Rückzahlungen und Guthaben die Regelung unter II.4.2.

- Beispiel<sup>53</sup>:

Eine Heizkostenrückzahlung eines Energieversorgungsunternehmens kann auch die dem Vermieter geschuldete Kaltmiete mindern.

Lfd. Nr.	Thema	Rechtsgrundlage
VI.	Sonderfälle:	§ 22 Abs. 1 SGB II § 25 Abs. 1 SGB XII

### VI.1 Eigentumswohnung / Eigenheim

#### VI.1.1 Allgemeines

Bei erwerbsfähigen Hilfebedürftigen, die ein selbst genutztes Hausgrundstück (Eigenheim) oder eine selbst genutzte Eigentumswohnung bewohnen, ergeben sich Besonderheiten bei der Ermittlung der Kosten für Unterkunft und Heizung.

Im Gegensatz zu den Regelungen des § 12 Abs. 3 S. 1 Nr. 4 SGB II bzw. des § 90 Abs. 2 Nr.8 SGB XII ist Zweck der Regelung nicht der Schutz der Immobilie als Vermögensgegenstand, sondern allein der Schutz der Wohnung im Sinne der Erfüllung des Grundbedürfnisses Wohnen und als räumlicher Lebensmittelpunkt.<sup>54</sup>

Bei der Art der Unterkunftskosten ergeben sich Besonderheiten, da keine Aufwendungen für einen Mietzins, sondern im Einzelfall an das Grundeigentum anknüpfende Kosten entstehen.

Zu beachten ist der Grundsatz, dass im Rahmen der Angemessenheitsprüfung bei § 22 Abs. 1 SGB II bzw. § 35 Abs. 1 SGB XII keine Privilegierung von Eigentümern gegenüber Mietern erfolgen darf.<sup>55</sup> Bei der Leistungsgewährung ist daher immer zu

---

<sup>53</sup> aus: Berlit in LPK-SGB II, § 22 Rn. 52.

<sup>54</sup> BSG v. 07.11.2006, B 7b AS 2/05.

<sup>55</sup> BSG v. 07.11.2006, B 7b AS 2/05.

beachten, dass Leistungen nach dem SGB II bzw. dem SGB XII grundsätzlich nicht zur Vermögensbildung der Hilfesuchenden beitragen dürfen.

Das BSG<sup>56</sup> hat die Auffassung aufgegeben, dass Tilgungsleistungen ausnahmslos nicht als Zuschuss gewährt werden könnten. Der Grundsatz, dass die Übernahme von Tilgungsleistungen als Kosten der Unterkunft nicht in Betracht kommt, weil das Arbeitslosengeld II und die Sozialhilfe nicht dazu dienen können, Vermögensaufbau zu betreiben, ist dahingehend einzuschränken, dass der Leistungsträger im Hinblick auf den Gleichbehandlungsgrundsatz auch bei einem Eigentümer von selbst genutztem Wohneigentum von angemessener Größe die Kosten zu übernehmen hat, die er unter vergleichbaren Voraussetzungen für eine angemessene Mietwohnung tragen würde.

Wird durch den Zinsaufwand die vergleichbare angemessene Kaltmiete nicht erreicht, können also Tilgungsbeiträge bis zur Ausschöpfung der Angemessenheitsgrenze übernommen werden.

In der Regel muss es sich dabei um ein langjährig bewohntes und fast abbezahltes Wohneigentum handeln, das es zu schützen gilt. Während des Leistungsbezuges erworbenes Wohneigentum fällt nicht darunter. Ein Erwerb mit sehr niedrigen Zinsen und fast ausschließlicher Tilgungsleistung ist nicht zu schützen.<sup>57</sup>

Voraussetzung für die Berücksichtigung von Kosten in Form von Tilgungsleistungen ist immer, dass diese zur Erhaltung des Wohneigentums unvermeidbar sind. Der Hilfebedürftige muss deshalb vor einer Inanspruchnahme staatlicher Leistungen alles unternehmen, um die Tilgungsverpflichtung während des Bezugs von Sozialleistungen so niedrig wie möglich zu halten.

Nicht zu den Kosten der Unterkunft gehören jedoch Tilgungsbeiträge für ein Darlehen, das zum Erwerb oder Bau einer nicht angemessenen Immobilie aufgenommen wurde, da ein Vermögensaufbau der Leistungsberechtigten nicht mit dem Zweck der steuerfinanzierten Leistung der Grundsicherung bzw. Sozialhilfe vereinbar ist<sup>58</sup>.

---

<sup>56</sup> BSG v. 18.06.2008 – B 14/11b AS 67/06 R.

<sup>57</sup> BSG v. 07.07.2011 – B 14 AS 79/10 R

<sup>58</sup> LSG BW v. 27.04.2007 – L 8 AS 1503/07 ER.

Im Einzelfall möglich ist jedoch die Gewährung eines zinsfreien Darlehens gem. § 22 Abs. 5 SGB II bzw. § 37 Abs.1 SGB XII<sup>59</sup>.

Soweit sich aus den folgenden Ausführungen keine Abweichungen ergeben, gelten für die Feststellungen der angemessenen Kosten der Unterkunft und Heizung die Ziffern II. – V. entsprechend.

### **VI.1.2 Unterkunfts-kosten**

Anstatt eines Mietzinses ergeben sich die Kosten der Unterkunft aus den mit dem Wohneigentum unmittelbar verbundenen Belastungen.

Für die Kosten der Unterkunft gelten die vorstehenden Ausführungen zur Mietwohnung entsprechend.

Einen Überblick über die zu berücksichtigenden Bewirtschaftungskosten bietet § 7 Abs. 2 der VO zu § 82 SGB XII (für den Geltungsbereich des SGB II in entsprechender Anwendung). Es sind jedoch nur die Aufwendungen für den zur Eigennutzung bestimmten Teil des Eigentums berücksichtigungsfähig.

Ausgaben für Einliegerwohnungen, Zweitwohnungen oder gewerblich genutzte Räume sind ohne Belang.

Als Unterkunfts-kosten können bis zur Angemessenheitsgrenze beispielsweise übernommen werden:

- unvermeidbare Tilgungsleistungen unter Berücksichtigung der unter VI.1 stehenden Einschränkungen
- Schuldzinsen für Hypotheken / Finanzierungskredite in angemessenem Umfang<sup>60</sup> (in Höhe einer vergleichbar angemessenen Mietwohnung)

---

<sup>59</sup> LSG NW v. 16.10.2006 – L 20 AS 39/06; Berlit in LPK-SGB II, § 22, Rn. 115; es bleibt abzuwarten, welche neuen Erkenntnisse sich aus dem bislang noch nicht veröffentlichten Urteil des BSG vom 18.06.2008 - B 14/11b AS 67/06 R - ergeben.

<sup>60</sup> BSG v. 07.11.2006, B 7b AS 8/06 R.



- Grundsteuern, sonstige öffentliche Abgaben, Gebühren und Beiträge, soweit diese unvermeidbar sind im Monat der jeweiligen Fälligkeit<sup>61</sup>.
- notwendige Versicherungsbeiträge (i.d.R. Gebäudeversicherung)
- sonstige notwendige Ausgaben zur Bewirtschaftung des Haus- und Grundbesitzes (z.B. Kosten aufgrund von im Grundbuch eingetragenen Grunddienstbarkeiten)
- sonstige Betriebskosten wie bei Mietwohnungen (s.o.)
- im Falle von Wohnungseigentum auch das monatliche Hausgeld<sup>62</sup> inklusive einer beschlossenen Instandhaltungsrücklage<sup>63</sup>

Zur Erstattungsfähigkeit von so genannten Erhaltungsaufwendungen gilt Folgendes:

Bei Nutzung einer **Eigentumswohnung** sind die Regelungen des § 16 Abs. 2 WoEigG einschlägig. Demnach ist jeder Wohnungseigentümer den anderen Wohnungseigentümern gegenüber verpflichtet, u.a. die Kosten der Instandhaltung nach dem Verhältnis seines Anteils an der Gesamtfläche zu tragen. Somit sind entsprechende Beträge auch bei den Kosten der Unterkunft laufend nach § 22 Abs. 1 SGB II bzw. § 35 SGB XII zu berücksichtigen.

Bei **selbstbewohntem Hauseigentum** kommt eine Berücksichtigung von laufenden Rücklagen für Instandhaltungsmaßnahmen nicht in Betracht.

Bei konkret anfallenden Kosten für Instandhaltungsmaßnahmen ist zu prüfen, ob die Kosten aus Mitteln des SGB II oder SGB XII übernommen werden können.

Als Bedarf für die Unterkunft werden gemäß § 22 Abs. 2 SGB II (für den Rechtskreis des SGB XII dem entsprechend) auch unabweisbare Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur bei selbst bewohntem Wohneigentum im Sinne des § 12 Absatz 3 Satz 1 Nummer 4 SGB II bzw. § 90 Abs. 2 Nr. 8 SGB XII anerkannt, soweit diese unter Berücksichtigung der im laufenden sowie den darauffolgenden elf Kalendermonaten anfallenden Aufwendungen insgesamt angemessen sind. Übersteigen unabweisbare Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur den Bedarf für die Unterkunft nach Satz 1, kann der kommunale Träger zur Deckung

---

<sup>61</sup> BSG v. 15.04.2008 – B 14/7b AS 58/06 R.

<sup>62</sup> LSG BW v. 26.01.2007 – L 12 AS 3932/06.

<sup>63</sup> LSG BW v. 26.01.2007 – L 12 AS 3932/06.

dieses Teils der Aufwendungen ein Darlehen erbringen, das dinglich gesichert werden soll.

Die geltend gemachten Aufwendungen müssen also unabweisbar und auf 12 Monate gesehen angemessen sein, damit eine zuschussweise Gewährung möglich ist.

Eine Aufwendung ist unabweisbar, wenn sie aus Gründen der Bausicherheit oder der Gesunderhaltung erforderlich ist, um dem Leistungsberechtigten sein Eigentum zu Wohnzwecken zu erhalten<sup>64</sup>.

Demnach muss der Inhalt der geplanten Maßnahme geprüft werden. Hierbei ist zu beachten, dass die geplante Maßnahme den Erhalt des Gebäudes ohne Wertsteigerung als Ziel beinhalten muss (so genannte Erhaltungsaufwendungen). Bei schon durchgeführten Maßnahmen ist ggf. unter Hinzuziehung des Fachbereichs Gebäudeservice zu klären, ob diese sich wertsteigernd ausgewirkt haben oder nur dem Erhalt des Objektes dienen.

Beispiele:

- Eine zwingend notwendige Dacherneuerung steht an, um einem sonst auftretenden Schaden oder sogar einem Gebäudeverfall vorzubeugen (kein Versicherungsfall wie z.B. nach einem Sturmschaden).

Die Maßnahme zum Erhalt des Objektes dient einzig dem Schutz des Eigentums.

Wertsteigernd wird die Dacheindeckung, wenn zusätzlich Isolierungen oder Dachgauben eingebaut werden.

Die relative Wertsteigerung durch den Tausch der alten gegen neue Dachpfannen kann nicht verhindert werden, ohne den Substanzverlust der Immobilie hinzunehmen.

Ergebnis: Die notwendigen Kosten für den Austausch der Dachpfannen sind zu übernehmen. Darüber hinausgehende Maßnahmen sind ggf. von dem Fachbereich Gebäudeservice zu begutachten.

---

<sup>64</sup> Landessozialgericht Berlin-Brandenburg Beschluss vom 07.03.2011, L 29 AS 10/11 B PKH, L 29 AS 4/11 B ER

- Ein Eigentümer möchte das Treppenhaus eines selbstbewohnten Eigenheims verschönern (z.B. Marmortreppe o.ä.).

Ergebnis: Eine Kostenübernahme einer solchen Maßnahme kommt nicht in Betracht, da diese sich unmittelbar wertsteigernd auf die Immobilie auswirken würde.

Unabweisbare Aufwendungen sind darüber hinaus nur begrenzt als Zuschuss zu gewähren. Nach der gesetzlichen Vorgabe des § 22 Abs. 2 SGB II (für den Rechtskreis des SGB XII entsprechend) besteht der Anspruch auf die zuschussweise Kostenübernahme nur, soweit die Instandhaltungskosten gemeinsam mit den laufenden Unterkunftskosten die insgesamt angemessenen Unterkunftskosten eines Jahres nicht überschreiten.

*Bsp: 4-Personen-Bedarfsgemeinschaft wohnt im Eigenheim. Die laufenden Unterkunftskosten betragen: 400,00 EUR. Die notwendige Erneuerung der Heizung wird mit Kosten von 550 EUR veranschlagt.*

- *242,00 EUR Schuldzinsen für Hypotheken / Finanzierungskredite in angemessenem Umfang*
- *26 EUR Grundsteuern, sonstige öffentliche Abgaben, Gebühren und Beiträge,*
- *12 EUR Gebäudeversicherung*
- *120 EUR weitere Betriebskosten (wie bei Mietwohnungen)*

Die Angemessenheitsgrenze beträgt auf das gesamte Jahr gesehen  $12 \times 440,00 \text{ EUR} = 5.280,00 \text{ EUR}$ . Die laufenden Kosten betragen auf ein Jahr gerechnet 4.800 EUR. Bis zu Höhe der Differenz (480,00 EUR) können die Instandsetzungskosten als Zuschuss gezahlt werden. Darüber hinaus ist ein Darlehen nach Maßgabe des § 22 Abs. 2 S. 2 SGB II bzw. § 36 SGB XII zu gewähren.

Da sich auch aus Instandhaltungsmaßnahmen, die der reinen Werterhaltung dienen, eine Steigerung des Vermögenswertes der Immobilie ergeben kann, wird folgendes Verfahren festgelegt:

Über Maßnahmen mit einem Gesamtvolumen bis zu 5.000 EUR ist im Rahmen der Kosten der Unterkunft nach §§ 22 SGB II bzw. 36 SGB XII zu entscheiden.

Übersteigt das Gesamtvolumen der Maßnahme den Betrag von 5.000 EUR ist über deren Übernahme im Rahmen des § 36 SGB XII zu befinden.

**Nicht zu den Unterkunftskosten gehören folgende Aufwendungen:**

- Leibrentenleistungen für den Erhalt der Unterkunft<sup>65</sup>
- öffentliche Abgaben, Gebühren und Beiträge, z.B. für Wasser, Abwasser und Straßen, soweit diese vermeidbar sind
- Ausgaben für Verbesserungen des Wohnkomforts

<b>VI.1.3 Heizkosten</b>
--------------------------

Für die Heizkosten gelten die vorstehenden Ausführungen zur Mietwohnung entsprechend.

Heizkosten werden nur bis zu der Höhe übernommen, wie sie bei der Beheizung einer der Wohnfläche nach angemessenen Mietwohnung anfallen würden. Dabei ist ggf. die gesetzliche „Schonfrist“ von 6 Monaten zu beachten, zu denen auch die Heizkosten gehören<sup>66</sup>.

Da die Quadratmeterzahl zwischen dem nach § 12 Abs. 3 S. 1 Nr. 4 SGB II bzw. § 90 Abs. 2 Nr.8 SGB XII vermögensrechtlich geschützten Eigenheim und einer nach § 22 Abs. 1 SGB II bzw. § 35 Abs. 1 SGB XII angemessenen Unterkunft auseinander fallen können, entstehen im Einzelfall Finanzierungslücken.

Diese Fehlbeträge sind aber nicht generell durch eine Aufstockung der Heizkosten vom Leistungsträger auszugleichen. Denn dies würde wiederum zu einer unzulässigen Besserstellung von Wohnungseigentümern gegenüber Mietern führen.

Eine Leistungsgewährung für die Wohnfläche, die oberhalb des zustehenden Wohnraumbedarfes liegt kann ausnahmsweise in Betracht kommen, wenn ansonsten Gebäudeschäden drohen würden oder eine Reduzierung der zu beheizenden Fläche nicht praktikabel ist.

---

<sup>65</sup> LSG NW v. 20.02.2008 – L 12 AS 20/07 mit weiteren Nachweisen

<sup>66</sup> BSG, 19.09.2008 – B 14 AS 54/07 R.

## **VI.2 vorübergehende Abwesenheit**

Bei stationären Aufenthalten in Krankenhäusern und Einrichtungen zur medizinischen Rehabilitation gem. § 107 SGB V kommt auch ohne aktuelle Nutzung eine Übernahme der Unterkunftskosten als Wohnungserhaltungsbedarf nach dem SGB II in Betracht, wenn der Aufenthalt weniger als 6 Monate dauert. Bei Haftaufenthalten kommt aufgrund des Leistungsausschlusses nach § 7 Abs. 4 Satz 3 Nr. 2 SGB II nur eine Leistung nach dem SGB XII in Betracht, wenn die Bedarfsgemeinschaft nur aus einer Person besteht und diese keine 15 Stunden wöchentlich tatsächlich arbeitet. Bei Bedarfsgemeinschaften mit mehr als einer Person wird im Rahmen des SGB II geprüft, ob der Mietanteil des Inhaftierten der verbleibenden Bedarfsgemeinschaft gewährt werden kann.

Die tatsächliche Nutzung entfällt nicht schon bei gelegentlichen Aufenthalten oder Übernachtungen bei Dritten, zeitlich überschaubaren Krankenhaus- oder Einrichtungsaufenthalten oder einem Auslandsurlaubsaufenthalt, der den gewöhnlichen Inlandsaufenthalt (im Sinne des gewöhnlichen Aufenthaltes, § 30 Abs.3 SGB I) unberührt lässt.<sup>67</sup> Auf die Regelungen des SGB II zum Wegfall des Leistungsanspruches bei Aufenthalt außerhalb des zeit- und ortsnahen Bereiches (Ortsabwesenheit, § 7 Abs. 4a SGB II) wird hingewiesen.

Ist der Unterkunftsbedarf übergangsweise anderweitig gedeckt, kommt beispielsweise bei kurzer 3-monatiger Haftstrafe auch ohne aktuelle Nutzung eine Übernahme der Unterkunftskosten als Wohnungserhaltungsbedarf aufgrund des Leistungsausschlusses nach § 7 Abs. 4 SGB II nur nach dem SGB XII in Betracht.<sup>68</sup>

Bei nicht nur kurzzeitiger Haftstrafe kommen allenfalls bei aufgelaufenen Schulden Leistungen zur Sicherung einer angemessenen Unterkunft und damit zur Vermeidung drohender Wohnungslosigkeit (§ 22 Abs. 5 SGB II) bei Haftentlassung in Betracht<sup>69</sup> (siehe auch X).

---

<sup>67</sup> BVerwG v. 22.12.1998 – 5 C 21.97 – FEVS 51, 145.

<sup>68</sup> BVerwG v. 22.12.1998, NDV-RD 2000.

<sup>69</sup> Berlit in LPK-SGB II, § 22 Rn. 18.

Voraussetzung für die Mietübernahme ist grundsätzlich, dass es sich um erhaltenswürdigen Wohnraum handelt, somit also um eine nach den obigen Ausführungen angemessene Wohnung.

Nicht erhaltenswürdig sind Wohnungen, deren Mietpreis oder –größe nach den bisherigen Ausführungen das angemessene Maß überschreiten sowie möblierte Zimmer.

Zahlungen sollen ausschließlich an den Vermieter erfolgen.

Die Anträge sind beim Fachbereich Soziales, Senioren und Wohnen, Abteilung Wohnen zu stellen.

Eine Übernahme der Miete während der Haft ist nach dem SGB XII möglich jedoch an besondere Voraussetzungen geknüpft und kann nicht in jedem Fall erfolgen.

Zunächst ist festzuhalten, dass die Übernahme der Miete nicht zur Hilfe zum Lebensunterhalt gehört, da dieser durch die Haftanstalt sichergestellt wird.

Die Unterkunftskosten dienen damit nicht dem aktuellen Bedarf des Hilfesuchenden, sondern vielmehr der Erhaltung der Wohnung bis zum Zeitpunkt seiner Entlassung aus der Haft.

Die Übernahme der Miete ist somit als Hilfe zur Überwindung besonderer sozialer Schwierigkeiten aus den §§ 67, 68 SGB XII zu leisten.

Gem. § 67 SGB XII sind bei Personen, bei denen besondere Lebensverhältnisse mit sozialen Schwierigkeiten verbunden sind, Leistungen zur Überwindung dieser Schwierigkeiten zu erbringen, wenn sie aus eigener Kraft hierzu nicht fähig sind.

Gem. § 68 Absatz 1 SGB XII umfassen die Leistungen alle Maßnahmen, die notwendig sind, um die Schwierigkeiten abzuwenden, zu beseitigen, zu mildern oder ihre Verschlimmerung zu verhüten, u.a. Maßnahmen bei der Erhaltung und Beschaffung einer Wohnung.

Die Entscheidung, ob eine Wohnung erhalten werden kann, ist zum Einen von der Höhe der zu entrichtenden Miete, zum Anderen von der Dauer der Haft abhängig.

Für möblierte Zimmer ist eine Mietübernahme nicht möglich.

Die Höhe der Miete sollte grundsätzlich angemessen nach diesen Richtlinien sein, da auch Hilfen nach den §§ 67 ff. SGB XII lediglich besondere Formen der Sozialhilfe

sind, die die Führung eines menschenwürdigen Lebens, nicht aber einen darüber hinaus gehenden Lebensstandard ermöglichen sollen.

Überschreitet die tatsächliche Kaltmiete den angemessenen Betrag, kann in der Regel ein um 5% erhöhter Kaltmietbetrag noch als angemessen angesehen werden.

Liegt die zu entrichtende Miete über dem noch angemessenen Betrag, ist zu prüfen, ob bei Übernahme nur des angemessenen Betrages nicht dennoch ein Wohnungsverlust durch auflaufende und ggfls. auch bereits bestehende Mietschulden droht.

In diesem Falle kommt eine Übernahme auch nur des angemessenen Betrages nicht in Betracht, da das Ziel der Sozialhilfe – die Sicherung der Unterkunft - nicht erreicht werden kann.

Es ist jedoch eine Einzelfallentscheidung erforderlich.

Weiterhin von grundsätzlicher Bedeutung ist die Dauer der Haft.

Das LSG NRW hat in seinen Beschluss vom 19.05.2005 (L 9 B 9/05 SO ER) ausgeführt, dass eine Kostenübernahme jedoch nur bei kurzfristigen Haftstrafen in Betracht kommt und eine Übernahme für einen Zeitraum von höchstens 12 Monaten bis zur Entlassung als kurz bezeichnet.

Diese Grenze, im Sinne einer auch Ausnahmen zulassenden Regel, beruht auf der Erwägung, dass bei einer länger andauernden Inhaftierung (auch eine Haftverlängerung während einer bereits bestehenden Inhaftierung) dem Gefangenen regelmäßig zuzumuten ist, seine Wohnung aufzugeben und sich zum Ende der Haft eine Wohnung neu zu suchen.

Auch hier ist grundsätzlich eine Einzelfallentscheidung zu treffen.

### **VI.3 Frauenhaus**

Die Kosten der Unterkunft, die für den Aufenthalt im Frauenhaus anfallen, gelten immer als angemessen und werden zweckmäßigerweise direkt mit dem Frauenhaus

abgerechnet. Wird ein auswärtiges Frauenhaus in Anspruch genommen, erfolgt für den Bereich des SGB II gem. § 36a SGB II ein Kostenerstattungsverfahren zwischen den kommunalen Trägern.

#### **VI.4 möbliertes Wohnen**

Der Verweis auf ein möbliertes Zimmer ist letztlich nicht durchzusetzen. Im Hinblick auf das Selbsthilfepotential in klassischen Fällen (Hilfeempfänger/-in bis ca. 50 Jahre) sollte dennoch in einem Beratungsgespräch auf die Möglichkeit der Anmietung eines möblierten Zimmers hingewiesen werden. Hierbei ist darauf hinzuweisen, dass die in der zu entrichtenden Miete ggf. enthaltenen Kosten der Energieversorgung in vollem Umfang aus den Regelleistungen zu finanzieren sind (siehe II.2.3). Kosten der Möblierung sind der Kaltmiete zuzurechnen.

Erklärt die nachfragende Person, über eigene Möbel zu verfügen oder diese selbst beschaffen und transportieren zu können, so ist der Anmietung einer Leerwohnung ohne weitere Prüfung zuzustimmen, soweit die geforderte Miete angemessen ist (siehe II.3.1 und II.3.2).

Möchte die nachfragende Person eine Leerwohnung anmieten, ist sie darauf hinzuweisen, dass zur Erstaussstattung der Wohnung lediglich eine einmalige Beihilfe gem. § 23 Absatz 3 Ziffer 1 SGB II bzw. § 31 Absatz 1 Ziffer 1 SGB XII im unerlässlichen Umfang gewährt werden kann.

#### **VI.5 Staffelmietverträge**

Bei Abschluss eines Mietvertrages mit einer Staffelmietvereinbarung, die perspektivisch zu unangemessenen Kosten der Unterkunft führt, kommt eine Zusicherung zu den Aufwendungen für die neue Unterkunft nicht in Betracht.

Bei Unwirksamkeit der Staffelmietvereinbarung kann ein entsprechender Leistungsanspruch (erhöhte Kaltmiete) nicht entstehen<sup>70</sup>.

---

<sup>70</sup> LSG Baden-Württemberg v. 22.01.2009 – L 7 AS 4343/08.



Bei bereits bestehenden Staffelmietverträgen, in denen durch die Staffelmietvereinbarung unangemessene Kosten der Unterkunft anfallen oder zukünftig anfallen werden, ist ein Kostensenkungsverfahren einzuleiten.

### **VI.6 Inklusivmietverträge**

Bei Inklusivmietverträgen werden die von dieser Regelung umfassten (kalten und / oder warmen) Betriebskosten als Pauschale abgegolten und nicht abgerechnet. Eine vertraglich vereinbarte Kaltmiete kann daher nicht konkret ermittelt werden. Im Sinne einer Nichtprüfungsgrenze gelten die Kosten der Unterkunft und Heizung bei Inklusivmietverträgen immer als angemessen, wenn diese ca. 8,80 EUR / qm (Näherungswert: Kaltmiete 5,00 EUR / qm zzgl. Betriebskosten 2,00 EUR / qm zzgl. Heizkosten 1,80 EUR / qm) nicht überschreiten. Überschreiten die Kosten der Unterkunft vorstehenden Betrag ist zu prüfen, ob ein Kostensenkungsverfahren (vgl. II.5) einzuleiten ist.

### **VI.7 Zeitmietverträge**

Bei Zeitmietverträgen sind die Ausführungen unter II.5.2 zu beachten.

<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Thema</b>	<b>Rechtsgrundlage</b>
<b>VII.</b>	<b>Abschluss eines Neuvertrages / Zusicherungen</b>	<b>§ 22 Abs. 2 und 2a SGB II § 35 Abs. 1 SGB XII</b>

### **VII.1 Umzug eines Hilfeberechtigten (nach dem SGB II) über 25 Jahren § 22 Abs. 2 SGB II**

Bevor der über 25-jährige Hilfeberechtigte einen Mietvertrag über ein neues Wohnobjekt abschließt, soll er die Zusicherung seines bisher örtlich zuständigen kommu-

nalen Trägers zu den Aufwendungen für die neue Unterkunft einholen. Das Zusicherungserfordernis des § 22 Abs. 2 SGB II hat allein eine Aufklärungs- und Warnfunktion. Dem Hilfebedürftigen wird Klarheit über die Angemessenheit der Aufwendungen für die neue Unterkunft verschafft. Streitigkeiten über die Angemessenheit wird vorgebeugt.

Das Fehlen einer Zusicherung vor Vertragsschluss berührt die sich materiell aus § 22 Abs. 1 SGB II ergebenden Ansprüche auf Übernahme der Unterkunfts- und Heizkosten nach dem Umzug nicht.<sup>71</sup> Dies ergibt sich aus dem Gesetzeswortlaut des § 22 Abs. 4 SGB II, wonach der Hilfebedürftige eine Zusicherung lediglich einholen „soll“.

Somit stellt eine vorherige Zusicherung keine Anspruchsvoraussetzung dar. Auch wenn der Hilfebedürftige nicht zuvor die Zusicherung des kommunalen Trägers einholt<sup>72</sup> sind mit Ausnahme der Fälle nach § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II (nicht erforderlicher Umzug, vgl. IV.) die angemessenen Kosten der Unterkunft und Heizung zu berücksichtigen.

Konsequenz einer unterbliebenen Einholung einer Zusicherung ist allein, dass in Umzugsfällen kein befristeter Bestandsschutz nach § 22 Abs. 1 S. 3 SGB II gewährt wird. Eine auch nur vorübergehende Berücksichtigung nicht angemessener Kosten der Unterkunft und Heizung kommt in diesen Fällen also nicht in Betracht.

### **Der Leistungsträger des Wegzugsortes hat den Leistungsträger des Zuzugsortes am Verwaltungsverfahren zu beteiligen.**

Allerdings bindet die Zusicherung den Leistungsträger am Zuzugsort auch, wenn

- dieser im Innenverhältnis der Erteilung der Zusicherung widersprochen hat (Beteiligungs- und kein Einvernehmungserfordernis) oder
- dessen Beteiligung nicht (ordnungsgemäß) erfolgt ist (folgt aus einem Umkehrschluss aus § 40 Abs. 3 Nr. 4 SGB X bzw. § 41 Abs. 1 Nr. 5 SGB X).

---

<sup>71</sup> BSG v. 07.11.2006 , B 7b AS 10/06 R.

<sup>72</sup> Lang in: Eicher/Spellbrink, SGG, § 22 NdNr. 66.

Gegenstand der Zusicherung des § 22 Abs. 4 SGB II ist die Übernahme der Unterkunftskosten für eine konkrete Unterkunft in konkreter Höhe. Der Hilfebedürftige hat keinen Anspruch auf eine pauschale Zusicherung für den Umzug in eine beliebige Unterkunft mit angemessenen Kosten<sup>73</sup>.

Der kommunale Träger ist zur Erklärung der Zusicherung gem. § 22 Abs. 4 SGB II verpflichtet, wenn der Umzug erforderlich ist und die Aufwendungen für die neue Unterkunft im Sinne des § 22 Abs. 1 S. 1 SGB II angemessen (hierzu siehe II.3) sind.

**Ein Umzug ist erforderlich, wenn ein plausibler, nachvollziehbarer und verständlicher Grund vorliegt, von dem sich auch ein Nichtleistungsempfänger leiten lassen würde.**<sup>74</sup> Die „Erforderlichkeit“ im Sinne des § 22 Abs. 4 SGB II entspricht dem Kriterium der „Notwendigkeit“ im Sinne des § 22 Abs. 6 SGB II.

Als erforderlich ist ein Umzug beispielsweise anzusehen

- wenn dieser durch den kommunalen Träger veranlasst wurde<sup>75</sup>
- bei unzureichender Deckung des Unterkunftsbedarfes<sup>76</sup> (beispielsweise bei unzureichenden sanitären Verhältnissen für die Versorgung eines Kleinkindes<sup>77</sup>, bei Familienzuwachs)
- bei ungünstiger Wohnflächenaufteilung und bevorstehender Geburt eines Kindes<sup>78</sup>
- bei baulichen Mängeln<sup>79</sup> nach Ausschöpfung der Selbsthilfeverpflichtung
- aus gesundheitlichen Gründen (beispielsweise Belastung durch die Ofenheizung<sup>80</sup>, Eintritt einer Behinderung)

---

<sup>73</sup> LSG NRW v. 17.09.2008 – L 20 B 75/08 AS

<sup>74</sup> SG Lüneburg v. 19.08.2005 – S 24 AS 472/05 ER.

<sup>75</sup> LSG BB v. 24.04.2006 – L 25 B 119/06 AS ER.

<sup>76</sup> LSG BW v. 10.01.2007 – L 13 AS 6057/06 Er-B.

<sup>77</sup> OVG NI v. 10.02.1987 – 4 B 283/86.

<sup>78</sup> LSG BB v. 15.12.2006 – L 5 B 1147/06 AS ER.

<sup>79</sup> LSG RP v. 30.06.2006 L 3 ER 120/06 AS (fehlende Toilette).

<sup>80</sup> SG Berlin v. 04.11.2005 – S 37 AS 10013/05 ER.

- bei sonstigen dringenden persönlichen und sozialen Gründen (beispielsweise bei Störung des Vertrauensverhältnisses in einer Wohngemeinschaft<sup>81</sup>, dauerhaften Auseinandersetzungen über die entstehenden Nebenkosten, zur Herstellung einer ehelichen oder nichtehelichen Lebensgemeinschaft, zur persönlichen Pflege eines nahen Angehörigen<sup>82</sup>, bei Trennung/Scheidung, bei Bedrohung durch den Partner<sup>83</sup>, bei durch besondere medizinische Behandlung gebotener Ortsgebundenheit<sup>84</sup>)
- bei Vorliegen eines rechtskräftigen Räumungsurteils

## **VII.2 Umzug eines Hilfeberechtigten (nach dem SGB II) unter 25 Jahren**

### **§ 22 Abs. 5 SGB II**

Bei den Hilfebedürftigen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, besteht die Besonderheit darin, dass die Zusicherung des kommunalen Trägers grundsätzlich Anspruchsvoraussetzung für spätere Unterkunfts- und Heizkosten ist. Die Zusicherung muss zeitlich vor dem Abschluss des Neuvertrages eingeholt werden. Das Zusicherungserfordernis ist auf den Fall des Erstbezugs einer eigenen Wohnung beschränkt, da es nur in diesen Fällen zu einer Kostensteigerung wegen Gründung einer neuen Bedarfsgemeinschaft kommen kann.<sup>85</sup>

#### Übergangsregelung:

§ 22 Abs. 2 a Satz 1 SGB II gilt nicht für Personen, die am 17.02.2006 nicht mehr zum Haushalt der Eltern oder eines Elternteiles gehören (§ 68 Abs. 2 SGB II).

Denn Gesetzeszweck ist es, weitere Kosten durch Neugründungen von Bedarfsgemeinschaften durch einen erstmaligen Auszug des Jugendlichen zu vermeiden.

In den folgenden Fällen ist daher eine Zusicherung nicht erforderlich:

- Umzug der gesamten Bedarfsgemeinschaft

---

<sup>81</sup> SG Lüneburg v. 19.08.2005 – S 24 AS 472/05 ER.

<sup>82</sup> SG Berlin v. 06.09.2005, S 37 AS 8025/05 ER.

<sup>83</sup> SG Berlin v. 26.04.2005 – S 37 AS 801/05 ER.

<sup>84</sup> SG Schwerin v. 01.05.2005 – S 10 ER 29/05 AS.

<sup>85</sup> BT Drucks. 16/688.

- Auszug der Eltern, denn § 22 Abs. 5 SGB II setzt den Umzug des Jugendlichen voraus<sup>86</sup> (ein gemeinsamer Auszug kann nicht verlangt werden); in diesem Fall auch keine analoge Anwendung des § 22 Abs. 5 SGB II, es sei denn es liegt ein Fall von Rechtsmissbrauch vor<sup>87</sup>.

In den übrigen Fällen ist die Zusicherung Voraussetzung für die spätere Übernahme von Kosten für Unterkunft und Heizung nach § 22 Abs. 1 SGB II. Der Hilfebedürftige hat in den Fällen des § 22 Abs. 5 SGB II einen Rechtsanspruch auf Erteilung der Zusicherung:

- **Nr. 1: der Betroffene kann aus schwerwiegenden sozialen Gründen nicht auf die Wohnung der Eltern oder eines Elternteils verwiesen werden**
  - zur Auslegung des unbestimmten Rechtsbegriffs wird auf § 64 Abs. 1 S. 2 Nr. 4 SGB III verwiesen, wonach die Interessen des Jugendlichen und die der Eltern zu berücksichtigen sind
  - die Eltern-Kind-Beziehung muss schwer gestört sein<sup>88</sup>; die üblichen Auseinandersetzungen und Konflikte mit den Eltern genügen nicht
  - Beispiele: gewalttätige Auseinandersetzungen, familiäre Entfremdung
- **Nr. 2: der Bezug der Unterkunft ist zur Eingliederung in den Arbeitsmarkt erforderlich**
  - Aufnahme einer konkret benannten versicherungspflichtigen Beschäftigung oder Ausbildung an einem anderen Ort unter Berücksichtigung der individuell noch zumutbaren Pendelzeiten (bis 2,5 Stunden täglich bei Vollzeit)
- **Nr. 3: es liegt ein sonstiger, ähnlich schwerwiegender Grund vor**

---

<sup>86</sup> LSG NI/HB v. 30.03.2007 – L 13 AS 38/07 ER; LSG SH v. 19.03.2007 – L 11 B 13/07 AS ER.

<sup>87</sup> LSG SH v. 19.03.2007 – L 11 B 13/07 AS ER.

<sup>88</sup> Berlit in LPK-SGB II, § 22 Rn. 87.

- bei der Auslegung dieses unbestimmten Rechtsbegriffs muss eine Abwägung der Interessen erfolgen, die sozialgerichtlich voll überprüfbar ist
- der bloße Auszugswunsch des Jugendlichen und der ggf. positive pädagogische Effekt der Förderung der Selbständigkeit sind nicht zu berücksichtigen
- Beispiel: Wenn sich nicht unterhaltsfähige oder nicht zum Unterhalt verpflichtete Eltern gegen den Verbleib des Jugendlichen entscheiden<sup>89</sup>

Ob ein schwerwiegender Grund nach Nrn. 1 oder 3 vorliegt, ist nach der jeweils gültigen Verfahrensabsprache durch das Jobcenter unter Beteiligung des Fachbereiches 51/3 – Familienhilfe – zu prüfen.

Das Zusicherungserfordernis nach § 22 Abs. 5 SGB II setzt einen Leistungsanspruch oder zumindest einen Leistungsantrag voraus. Bei fehlendem Leistungsanspruch, z.B. wegen mangelnder Hilfebedürftigkeit, besteht kein Anspruch auf Erteilung einer Zusicherung.<sup>90</sup>

Unter den Voraussetzungen des § 22 Abs. 5 SGB II ist die Einholung der Zusicherung entbehrlich, wenn

1. der Hilfebedürftige einen Anspruch auf Erteilung der Zusicherung hat (siehe oben im Fall des § 22 Abs. 5 SGB II) und
2. es dem Hilfebedürftigen aus wichtigem Grund unzumutbar war, die Zusicherung vor dem Umzug einzuholen.

Die Einholung der Zusicherung ist dann aus wichtigem Grund unzumutbar, wenn eine Entscheidung des Leistungsträgers wegen der besonderen Dringlichkeit des Auszugs nicht rechtzeitig eingeholt werden kann.

- Beispiel: Erwiesene Bedrohung einer unter 25 Jahre alten Person durch Elternteil (Ermittlungen bei Polizei, Sozialdienst)

---

<sup>89</sup> SG Berlin v. 16.02.2006 – S 37 AS 1301/06 ER.

<sup>90</sup> LSG NI/HB v. 06.11.2007 – L 7 AS 626/07 ER.

Ein Anspruch auf die Gewährung von Kosten der Unterkunft und Heizung besteht bei Personen unter 25 Jahren dann nicht, wenn die Wohnung in der Absicht angemietet wurde, die Voraussetzungen für die Hilfestellung nach dem SGB II herbeizuführen.

Hatten sich Personen vor Vollendung des 25. Lebensjahres im Bezug auf die Unterkunft einmal endgültig aus dem Elternhaus gelöst, ohne in diesem Zeitpunkt auf SGB II-Leistungen angewiesen zu sein, kann ihnen mithin bei in der Folgezeit wegen veränderter Verhältnisse eintretender Hilfebedürftigkeit (Verlust des Arbeitsplatzes, Aufgabe einer anderweitig förderungsfähigen Ausbildung, Wegfall der Unterstützung durch einen nichtehelichen Lebenspartner) nicht entgegengehalten werden, dass sie ohne Zusicherung des kommunalen Trägers umgezogen seien.<sup>91</sup>

### **VII.3 Umzug eines Hilfeberechtigten nach dem SGB XII**

#### **§ 35 Abs. 2 SGB XII**

Gemäß § 35 Absatz 2 Sätze 3 SGB XII haben Leistungsberechtigte vor Abschluss eines Vertrages über eine neue Unterkunft den zuständigen Träger der Sozialhilfe über die maßgeblichen Umstände in Kenntnis zu setzen. Sind die Aufwendungen für die neue Unterkunft unangemessen hoch, ist der Träger der Sozialhilfe nur zur Übernahme angemessener Aufwendungen verpflichtet, es sei denn, er hat den darüber hinausgehenden Aufwendungen vorher zugestimmt.

Die Zusicherung muss erfolgen, wenn der Umzug erforderlich ist und die Aufwendungen für die neue Unterkunft angemessen (hierzu siehe II.3) sind.

Bezüglich der Notwendigkeit eines Umzuges wird auf die Ausführungen nach VII.1 verwiesen, die analog anzuwenden sind.

<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Thema</b>	<b>Rechtsgrundlage</b>
<b>VIII.</b>	<b>Leistungen anlässlich eines</b>	<b>§ 22 Abs. 3 SGB II</b>

---

<sup>91</sup> Münder, SGB II, 2. Auflage, § 22 RN 83

	<b>Wohnungswechsels</b>	<b>§ 35 Abs. 2 S. 5 SGB XII</b>
--	-------------------------	---------------------------------

### VIII.1 Allgemeines

Die Übernahme von Kosten, die im Zusammenhang mit dem Wohnungswechsel entstehen (Wohnungsbeschaffungs- / Umzugskosten und Mietkaution), liegt im Ermessen des jeweiligen Leistungsträgers und setzt die Erteilung einer vorherigen Zusicherung voraus. Das Zusicherungserteilungsermessen ist jedoch gem. § 22 Abs. 6 SGB II eingeschränkt, wenn

- der Umzug durch den Leistungsträger veranlasst ist (beispielsweise wegen auswärtiger Arbeitsaufnahme<sup>92</sup>) oder
- sonst erforderlich ist (hierzu siehe oben VII.2).

Dies gilt grundsätzlich auch für den Bereich des SGB XII.

Bei erforderlichen Umzügen können die o.g. Kosten dem Grunde nach also nicht versagt werden, jedoch ist die individuell erforderliche Höhe aus Gründen der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit auf die notwendigen Kosten zu begrenzen.

Unabhängig von der Frage, ob eine Erforderlichkeit zum Umzug vorliegt, ist dem Hilfebedürftigen in der Regel eine freie Wohnortwahl zuzubilligen.

Die Prüfung der Erforderlichkeit des Umzugs wird jedenfalls für die Angemessenheit der Unterkunfts- und Heizungskosten nicht verlangt.

Bei Wohnbeschaffungs- und Umzugskosten hingegen verlangen § 22 Abs. 6 SGB II und § 35 Abs. 2 Satz 6 SGB XII, dass der Umzug notwendig ist.

#### Ausnahme von der freien Wohnortwahl:

- Missbrauch oder
- räumliche Beschränkungen bei z.B. Spätaussiedlern.<sup>93</sup>

---

<sup>92</sup> SG Frankfurt v. 17.01.2006 – S 48 AS 19/06.

<sup>93</sup> BSG v. 07.11.2006 – B 7b AS 10/06.



Leistungen des § 22 Abs. 6 SGB II bzw. des § 35 Abs. 2 S. 4 SGB XII können anlässlich eines grundsätzlich erforderlichen Umzuges in eine **unangemessene** Wohnung grundsätzlich **nicht** gewährt werden.

Abweichende Entscheidungen sind gesondert zu begründen. Hierzu zählen z. B. besondere individuelle Einschränkungen bei der Wohnraumsuche wie besondere behindertengerechte Ausstattung und mangelnde Verfügbarkeit des individuellen Wohnraumbedarfs.

### **VIII.2 Wohnungsbeschaffungskosten**

#### **§ 22 Abs. 6 SGB II / § 35 Abs. 2 S. 5 SGB XII**

Für die Zusicherung in Bezug auf die Wohnungsbeschaffungskosten ist der bisherige Träger zuständig. Der Begriff Wohnungsbeschaffungskosten ist weit auszulegen und umfasst alle Aufwendungen, die mit einem Unterkunftswechsel verbunden sind.

Bei einem Umzug in eine außerhalb des Zuständigkeitsbereiches der Stadt Krefeld liegende Wohnung ist für die Übernahme der Kautions der aufnehmende Träger zuständig. Dieser ist vor einer Entscheidung über die von hier zu tragenden Leistungen aktenkundig zu beteiligen.

**Eine Übernahme kommt – unter Berücksichtigung der Grundsätze der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit – nur für nicht abweisbare und notwendige Kosten in Betracht.**

Folgende Kosten sind regelmäßig übernahmefähig:

- Sicherheitsgarantie anstelle einer Mietkaution als Barleistung
- Genossenschaftsbeiträge<sup>94</sup> (regelmäßig in der geforderten Mindesthöhe gegen Abtretung des Rückzahlungsanspruchs

Daneben können im begründeten Einzelfall unter vorrangiger Berücksichtigung kostenfreier Angebote auch folgende Kosten übernommen werden:

---

<sup>94</sup> LSG Sachsen v. 29.09.2008 – L 2 B 611/08 AS-ER.

- Internetrecherchen,
- Telefonate,
- Beschaffung von Zeitungen,
- Wohnungsanzeigen,
- Wohnungsbesichtigungsfahrten,
- doppelte Mietbelastungen<sup>95</sup>,
- streitig: Anfangsrenovierung (wenn anderenfalls keine den Bedarf deckende Unterkunft angemietet werden kann, siehe auch unter XIII.).

Aufgrund der entspannten Lage auf dem Krefelder Wohnungsmarkt ist die Einschaltung eines Maklers grundsätzlich nicht erforderlich. Eine Kostenübernahme kommt diesbezüglich daher nicht in Betracht.

Zu beachten ist, dass die Gewährung einer Sicherheitsgarantie vor dem Einzug zu den Wohnungsbeschaffungskosten nach § 22 Abs. 6 S. 1 und 2 SGB II bzw. § 35 Abs. 2 S. 5 SGB XII gehört, für deren Übernahme eine Zusicherung erforderlich ist. Andererseits ist die Gewährung einer Sicherheitsgarantie für eine bereits bezogene Wohnung kein Fall des § 22 Abs. 6 S. 1 und 2 SGB II bzw. § 35 Abs. 2 S. 5 SGB XII, sondern gehört zu den Kosten der Unterkunft nach § 22 Abs. 1 S. 1 und S. 2 SGB II bzw. § 35 Abs. 1 S. 1 SGB XII. Sie sind auch ohne vorherige Zusicherung zu übernehmen, soweit der Umzug erforderlich war.<sup>96</sup> Im letzteren Fall kann der Anspruch bei einem nicht erforderlichen Umzug im Bereich des SGB II gem. § 22 Abs. 1 S. 2 SGB II beschränkt sein.

### **VIII.3 Umzugskosten**

#### **§ 22 Abs. 6 SGB II / § 35 Abs. 2 S. 5 SGB XII**

Für die Zusicherung der Übernahme der Umzugskosten ist ebenfalls der bisherige Leistungsträger zuständig. Umzugskosten sind nunmehr in dem notwendigen Umfang den Kosten der Unterkunft zugeordnet.

Auch hier beschränkt sich der Anspruch auf die notwendigen und angemessenen Kosten.

---

<sup>95</sup> SG Dresden v. 15.08.2005 – S 23 AS 692/05 ER.

<sup>96</sup> LSG BB v. 30.11.2007 – L 32 B 1912/07 AS ER.

Es sind alle im Zusammenhang mit und wegen des Umzuges anfallenden notwendigen Kosten umfasst. Den Hilfebedürftigen trifft grundsätzlich die Verpflichtung, den Umzug selbst zu organisieren und durchzuführen, um die Kosten im Sinne des § 2 Abs. 1 SGB II zu verringern.<sup>97</sup> Denn die Leistungen des SGB II vermitteln nur Hilfe zur Selbsthilfe.

Entsprechendes gilt auch für den Bereich des SGB XII.

**Unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit sind nur notwendige Umzugskosten zu übernehmen.**

Hierzu können gehören:

- Transportkosten: z.B. Aufwendungen für einen privat organisierten Umzug inkl. erforderlichen Mietwagen, Benzin- und Versicherungskosten (bei Kosten bis 120,00 € kann eine Entscheidung ohne weiteren Nachweis nach Aktenlage erfolgen, in allen übrigen Fällen ist die Vorlage von mindestens 2 Kostenvoranschlägen bzw. Nachweisen über anfallende Kosten erforderlich)
- Kosten für die Anmietung von Umzugskartons und sonstigem Verpackungsmaterial
- Kosten für eine Ausnahmegenehmigung für das Parken eines Umzugswagens in den Halteverbotszonen
- Kosten für die Versorgung von in der Regel bis zu 3 Helfern und bis maximal 30,00 € je Person.<sup>98</sup> Helferkosten können nicht für Mitglieder der Bedarfs- oder Haushaltsgemeinschaft gewährt werden.

Kann der Umzug aus besonderen Gründen (Alter, Behinderung, körperliche Konstitution, fehlende Helfer) nicht selbst durchgeführt werden, kommt die Übernahme der Aufwendungen in Betracht:<sup>99</sup>

Inanspruchnahme caritativer Umzugshilfen, insbesondere von Caritas, Emmaus, nach Vorlage entsprechender Angebote.

---

<sup>97</sup> BSG v. 06.05.2010-B14 AS 7/09R

<sup>98</sup> SG Dresden v. 15.08.2005 – S 23 AS 692/05 ER.

<sup>99</sup> OVG NI v. 29.05.1986 – 4 A53/82.

Soweit die o.g. Möglichkeiten nachweislich nicht in Anspruch genommen werden können, kommt die Übernahme der Aufwendungen für einen gewerblich organisierten Umzug in Betracht.

Der Hilfeberechtigte hat jedoch vor dem Umzug in der Regel mindestens drei Kostenvoranschläge von verschiedenen Umzugsfirmen einzuholen. Dem wirtschaftlichsten Angebot ist der Vorzug zu geben, sofern die Leistungsinhalte vergleichbar sind.

Lfd. Nr.	Thema	Rechtsgrundlage
IX.	<b>Direktzahlung an den Vermieter</b>	<b>§ 22 Abs. 7 SGB II S 35 Abs. 1 S. 3 SGB XII</b>

Eine Direktzahlung kann ohne Vorliegen konkreter Hinweise auf eine Zweckentfremdung auf schriftlichen Wunsch des Leistungsberechtigten erfolgen.

Reichen die Leistungen für Unterkunft und Heizung nicht aus, um den Vermieter oder sonstigen Berechtigten vollständig zu bedienen, ist im Einzelfall mit dem Leistungsempfängenden zu klären, in welcher Höhe Überweisungen an Dritte geleistet werden dürfen.

Die direkte Zahlung der Leistungen für Unterkunft und Heizung an den Vermieter oder sonstigen Berechtigten wegen nicht sichergestellter zweckentsprechender Verwendung ist eine Ermessensentscheidung. Eine Entscheidung zur Direktzahlung ist für den Hilfebedürftigen wegen des Eingriffs in sein Verfügungsrecht ein belastender Verwaltungsakt, vor dessen Erlass er vorher anzuhören ist. Eine Einwilligung des Hilfebedürftigen ist im Falle von angemessenen Aufwendungen nicht erforderlich.

Mit Anhörung ist bei konkreten Hinweisen zur zweckfremden Verwendung der Mittel zum nächstmöglichen Zeitpunkt eine vorläufige Zahlungseinstellung hinsichtlich der Kosten der Unterkunft und Heizung (§§ 40 SGB II i.V.m. 331 SGB III) vorzunehmen, über die innerhalb von 2 Monaten abschließend zu entscheiden ist.

Der Hilfebedürftige hat die Möglichkeit, gegen den Verwaltungsakt Widerspruch einzulegen. Dieser Widerspruch sowie ggf. eine spätere Klage entfalten jedoch wegen § 39 Nr. 1 SGB II für den Bereich des SGB II keine aufschiebende Wirkung.

Mangels spezialgesetzlicher Regelung gilt für den Bereich des SGB XII in der Regel die aufschiebende Wirkung, vgl. § 86a SGG.

Eine Direktauszahlung an den Vermieter soll das Entstehen von Mietschulden verhindern und ist immer dann angebracht, wenn

- die bewilligten Leistungen für Unterkunft und Heizung in der Vergangenheit nicht für die Mietzahlungen verwendet wurden oder
- konkrete Anhaltspunkte vorliegen, nach denen eine solche Gefahr besteht oder
- eine gesetzliche Regelung dies vorschreibt (z.B. § 31a Abs. 3 SGB II).

Es müssen im Einzelfall konkrete Hinweise für einen zweckentfremdeten Gebrauch der Mittel vorliegen. Eine Direktzahlung soll beispielsweise in den Fällen der Trunksucht oder des unwirtschaftlichen Verhaltens erfolgen.<sup>100</sup> Auch bei Bestehen von Überziehungskrediten und sonstigen Schuldverpflichtungen sollte eine Direktzahlung vorgenommen werden, um den Zugriff Dritter zu verhindern.

Es sollte versucht werden, auf den Vermieter einzuwirken, Änderungen im Mietverhältnis, z.B. den Auszug des Mieters, unverzüglich mitzuteilen. Dabei sind die Grundsätze des Datenschutzes zu berücksichtigen.

Zu beachten ist jedoch, dass das privatrechtliche Mietverhältnis nur zwischen dem Hilfeempfänger und dem Vermieter besteht. Daraus folgt, dass der Vermieter keinen Anspruch auf eine ermessensfehlerfreie Entscheidung über eine Direktauszahlung hat. Leitet der Mieter die Leistungen für Unterkunft und Heizung nicht an den Vermieter weiter, so ist der Vermieter - ebenso wie im Fall der Direktauszahlung - allein auf den Zivilrechtsweg zu verweisen.

<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Thema</b>	<b>Rechtsgrundlage</b>
<b>X.</b>	<b>Übernahme von Schulden</b>	<b>§ 22 Abs. 8 SGB II § 36 Abs. 1 SGB XII</b>

---

<sup>100</sup> BT-Drucks. 15/1516.

Zum Zweck der Vermeidung von Wohnungslosigkeit können im Einzelfall Mietschulden oder auch Energie-/ Wasser-/ Heizkostenrückstände durch den Leistungsträger übernommen werden.

Für den Bereich des SGB II gilt: Die Geldleistungen sollen als **Darlehen** erbracht werden. Hieraus folgt, dass nur in atypischen Ausnahmefällen eine Gewährung als **Zuschuss** in Betracht kommt.<sup>101</sup>

Für den Bereich des SGB XII gilt: Die Geldleistungen können als Beihilfe oder als Darlehen erbracht werden.

Die sachliche Zuständigkeit liegt bei

- drohender Obdachlosigkeit durch Mietschulden bei der zentralen Fachstelle des FB 50/4 der Stadt Krefeld und
- in allen übrigen Fallkonstellationen des SGB II beim Jobcenter und des SGB XII beim FB 50/1.

### **Für die Übernahme von Schulden müssen folgende Tatbestandsvoraussetzungen erfüllt sein:**

#### **1. Laufende Leistungen**

Schulden können nach dem SGB II nur übernommen werden, sofern bereits anderweitig nach dem SGB II Leistungen für Unterkunft und Heizung erbracht werden. Ausreichend ist ein Anspruch auf SGB II - Leistungen. Über den Anspruch muss noch nicht positiv entschieden sein.<sup>102</sup>

Nach dem SGB XII können Schulden auch dann übernommen werden, wenn kein laufender Anspruch nach dem SGB XII auf Leistungen für Unterkunft und Heizung besteht.

#### **2. Zweck**

Zweck der Schuldenübernahme muss die Sicherung der Unterkunft zur Vermeidung von Wohnungslosigkeit oder die Behebung einer vergleichbaren Notlage sein. Letz-

---

<sup>101</sup> Lang/Link in Eicher/Spellbrink, SGB II, 2. Auflage, 2008, § 22 SGB II, Rn. 115.

<sup>102</sup> Berlit in LPK-SGB II, § 22 Rn. 111.

teres ist beispielsweise bei einer faktischen Unbewohnbarkeit der Wohnung wegen einer Energiesperre<sup>103</sup> (Strom, Heizung) der Fall, z.B. bei Hinweis des Energielieferungsunternehmens auf die Berechtigung zur Liefereinstellung und Benennung eines zeitnahen Sperrtermins.

### **3. Gerechtfertigte Schuldenübernahme bei Mietrückständen**

Eine Rechtfertigung liegt im Standardfall vor, wenn eine drohende Vermieterkündigung wegen Zahlungsrückständen abgewendet werden kann oder sie nach § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB unwirksam wird.

### **4. Gerechtfertigte Schuldenübernahme bei vergleichbaren Notlagen**

Soweit die Sperrung der Energieversorgung droht oder bereits eingetreten ist, ist zu prüfen, ob die Übernahme entsprechender Schulden gerechtfertigt und notwendig ist.

Vor Prüfung einer Schuldenübernahme ist zunächst festzustellen, ob sich Nachzahlungsansprüche im Sinne des § 22 I SGB II bzw. § 35 Abs. 1 SGB XII (insbesondere für Heizkosten, aber auch ggf. für Wasser- und Abwasser) ergeben, die zur Begleichung des Forderungsbetrages ganz oder teilweise ausreichend sein können. Erst nach entsprechender Feststellung ist zu prüfen, ob weitergehende Zahlungen zur Beseitigung der Notlage erforderlich sind.

Vor einer detaillierten Prüfung sind durch den Antragsteller sämtliche Nachweise (Verbrauchsrechnungen, Mahnungen, Sperrandrohungen und –mitteilungen, Ablehnung einer Ratenzahlungsvereinbarung etc.) vorzulegen, die die geltend gemachte Notlage begründen.

Gerechtfertigt ist die Übernahme entsprechender Schulden in der Regel insbesondere dann, wenn

- der Antragsteller die Beseitigung der Notlage unverzüglich (ohne schuldhaftes Zögern) angeht,
- die Notlage weder durch Abschluss einer Ratenzahlungsvereinbarung noch Inanspruchnahme sonstiger Mittel beseitigt werden kann **und**

---

<sup>103</sup> Verordnungen gem. § 39 Abs. 2 Energiewirtschaftsgesetz (EnWG): Versorgungsunternehmen ist verpflichtet, regelmäßig mildestes Mittel zu wählen.

- durch eine Hilfestellung nach § 22 Abs. 8 SGB II bzw. § 37 Abs. 1 SGB XII sowie weitergehende Maßnahmen perspektivisch dem Wiedereintritt einer vergleichbaren Notlage vorgebeugt wird (hierzu gehört insbesondere die Überweisung der Leistung nach § 22 Abs. 8 SGB II bzw. § 35 Abs. 1 S. 3 SGB XII sowie ggf. zukünftig fällig werdender Zahlungen [Erfordernis einer Abtretungserklärung oder Bescheiderteilung i. S. d. § 22 Abs. 7 SGB II] an den Energieversorger).

Ein ermessenslenkendes Indiz für die Übernahme entsprechender Rückstände ist der Schutz minderjähriger, kranker oder behinderter Mitglieder des Haushaltes.

#### **5. An der Rechtfertigung fehlt es allerdings, wenn**

- die Unterkunft bereits geräumt ist
- die Räumung auch durch Übernahme der Rückstände nicht mehr abgewendet werden kann
- es wiederholt zu Rückständen gekommen und kein Selbsthilfewillen erkennbar ist<sup>104</sup>, z.B. bei fehlender Inanspruchnahme von Angeboten der Schuldnerberatung
- trotz ausreichenden Einkommens Mietrückstände gezielt herbeigeführt werden (Missbrauchsfälle)<sup>105</sup>
- die Leistung zur Sicherung einer nicht kostenangemessenen Unterkunft eingesetzt werden soll (Ausnahmen können bei eingeschränktem Ermessen in Einzelfällen gegeben sein: bspw. Schulkinder mit besonderem Schutzbedürfnis)<sup>106</sup>
- der Hilfebedürftige nicht glaubhaft macht, dass er die Selbsthilfemöglichkeiten zur Beseitigung der Notlage ausgeschöpft hat:  
Im Rahmen der Selbsthilfe kann dem Leistungsberechtigten beispielsweise zumutbar sein, zivilrechtlich im Wege des einstweiligen Rechtsschutzes gegen die Energiesperre vorzugehen, wenn die Energiesperre zu Unrecht erfolgt und damit hohe Erfolgsaussichten für ein Obsiegen im Prozess be-

---

<sup>104</sup> OVG NW v. 09.05.1985 – 8 B 2185/84.

<sup>105</sup> OVG HH v. 02.04.1990 – Bs IV 88/90.

<sup>106</sup> LSG BB v. 14.01.2008 – L 26 B 2307/07 AS ER.



stehen (nicht aber, in komplizierten Fällen, wenn ein hohes Prozess- und Kostenrisiko vorliegt)

- wenn eine erkennbar „zu hohe“ Forderung vorliegt
- bei Vorliegen der Möglichkeit, ein Ratenzahlungsangebot des Energieversorgungsunternehmens in Anspruch zu nehmen.

Eine Übernahme von Mietschulden als Darlehen bei Verbleib einer Bedarfsgemeinschaft in einer **kostenunangemessenen** Wohnung kommt **nicht** in Betracht<sup>107</sup>.

Ebenso ist die vorläufige Übernahme von Mietschulden ausgeschlossen, wenn die drohende Wohnungslosigkeit durch Übernahme des begehrten Schuldbetrages nicht vermieden wird<sup>108</sup>.

Die Rechtfertigung entfällt nicht schon deshalb, weil die rückständigen Stromkosten wegen unwirtschaftlichen Verhaltens entstanden sind.<sup>109</sup>

Sollten Rückstände durch eine rechtswidrige Ablehnung der Leistungsgewährung durch den Leistungsträger entstanden sein, sind die rechtmäßigen Ansprüche nach § 22 Abs.1 SGB II bzw. § 35 Abs. 1 SGB XII zu gewähren.<sup>110</sup>

Es spricht für eine Übernahme der beim Energieunternehmen aufgelaufenen Stromschulden, wenn der Leistungsträger vorher zu geringe Leistungen, insbesondere für Kosten der Unterkunft und Heizung, erbracht hat, und dies zumindest zum Teil ursächlich für das Auflaufen der Schulden war. Je nach Umfang des Verursachungsbeitrages kann sich ergeben, dass für die Tilgung der Schulden ausnahmsweise nicht nur ein Darlehen, sondern ein Zuschuss zu gewähren ist<sup>111</sup>.

## **6. Einsatz von Schonvermögen**

---

<sup>107</sup> LSG BB v. 04.12.2008 – L 29 B 1928/08 AS ER.

<sup>108</sup> LSG Berlin-Brandenburg v. 02.03.209 – L 28 AS 253/09 B ER.

<sup>109</sup> LSG BB v. 11.12.2007 – L 28 B 2169/07 AS ER.

<sup>110</sup> LSG HH v. 24.01.2008.

<sup>111</sup> LSG Sachsen-Anhalt v. 19.09.2007 – L 2 B 242/07 AS ER.

Ist noch Schonvermögen nach § 12 Abs. 2 Nr. 1 SGB II bzw. § 90 Abs. 2 Nr. 9 SGB XII vorhanden, so ist dieses vorrangig zur Tilgung der Schulden einzusetzen.

## **7. Ermessen**

Auf der Rechtsfolgenseite räumt § 22 Abs. 8 SGB II bzw. § 36 Abs. 1 SGB XII Ermessen ein, das pflichtgemäß auszuüben und zu **dokumentieren** ist:

Soweit die unter 5. aufgeführten Rechtfertigungsgründe fehlen, sind diese explizit in die Ermessensentscheidung einzubeziehen.

### **§ 22 Abs. 8 S. 1 SGB II bzw. § 36 Abs. 1 S. 1 SGB XII: Ermessen**

Dem Leistungsträger wird in § 22 Abs. 8 S. 1 SGB II bzw. § 36 Abs. 1 S. 1 SGB XII ein Ermessensspielraum eröffnet, den dieser den allgemeinen Regelungen folgend so auszulegen hat, wie es Sinn und Zweck erfordern.

**§ 22 Abs. 8 S. 2 SGB II bzw. § 36 Abs. 1 S. 2 SGB XII: Gebundenes Ermessen**

Droht Wohnungslosigkeit, hat der Leistungsträger nur einen engeren Ermessensspielraum in Form des gebundenen Ermessens („sollen“). Hieraus folgt, dass Schulden im Regelfall übernommen werden, wenn dies gerechtfertigt und notwendig ist und Wohnungslosigkeit droht.

Definition „drohende Wohnungslosigkeit“: Dem Leistungsberechtigten muss wegen der bestehenden Schulden die Wohnungslosigkeit konkret und zeitnah drohen (beispielsweise Kündigung durch den Vermieter aufgrund der Mietschulden, anhängige Räumungsklage) und darf nicht anders abwendbar sein. Zu beachten ist, dass der allgemeine Hinweis des Vermieters auf sein Kündigungsrecht nicht ausreicht.<sup>112</sup>

Vielmehr ist notwendig, dass eine Kündigung des Vermieters vorliegt.

Lfd. Nr.	Thema	Rechtsgrundlage
XI.	Information bei Räumungsklage	§ 22 Abs. 8 SGB II § 36 Abs. 2 SGB XII

Zweck der gesetzlich geregelten Mitteilungspflicht der Amtsgerichte ist es, Obdachlosigkeit vorzubeugen und dem Leistungsträger die Prüfung zu ermöglichen, ob die Kündigung des Mietvertrages noch durch eine Schuldenübernahme abgewendet werden kann.

Denn eine vom Vermieter wegen Zahlungsverzuges ausgesprochene Kündigung (§§ 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3a, § 569 Abs. 3 Nr. 2) wird unwirksam, wenn der Vermieter spätestens bis zum Ablauf von zwei Monaten nach Eintritt der Rechtshängigkeit (Zustellung der Klageschrift an den Beklagten) seines Räumungsanspruches hinsichtlich der fälligen Miete befriedigt wird oder sich eine öffentliche Stelle zur Befriedigung verpflichtet (§ 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB).

Der Leistungsträger wird tätig, wenn ein Leistungsempfänger von der Kündigung und Räumungsklage bedroht ist, weil er nicht rechtzeitig den Leistungsträger von seinen Wohnungsproblemen unterrichtet hat.

---

<sup>112</sup> LSG NW v. 29.06.2007 – L 19 B 87/07 AS ER.

Die Information des Amtsgerichts löst keine Rechtswirkungen oder Handlungspflichten des Leistungsträgers aus. Die Mitteilung ersetzt nicht das Antragsverfahren, das auch für Leistungen nach § 22 Abs. 8 SGB II bzw. § 36 Abs. 1 SGB XII vorauszusetzen ist.

Lfd. Nr.	Thema	Rechtsgrundlage
XII.	Zuschuss an Auszubildende	§ 27 Abs. 3 SGB II

### XII.1 Anspruchsvoraussetzungen

Empfänger von Leistungen der Ausbildungsförderung nach dem SGB III (BAB) oder dem BAföG sind gem. § 7 Abs. 5 SGB II grundsätzlich vom Bezug von Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhaltes nach dem SGB II ausgeschlossen. § 27 Abs. 3 SGB II bildet jedoch eine Ausnahmeregelung für die Fälle, in denen der pauschalierte Unterkuftsbedarf nach SGB III und BAföG nicht ausreicht, um die angemessenen Kosten für Unterkunft und Heizung zu decken. Die Aufzählung der Zuschussberechtigten nach § 27 Abs. 3 SGB II ist abschließend.

Es sind damit folgende Anforderungen an den berechtigten Personenkreis zu stellen.  
Die Personen

- müssen Auszubildende sein, die nach § 7 Abs. 5 SGB II vom Bezug von Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhaltes ausgeschlossen sind,
- dürfen nicht unter die Regelung des § 7 Abs. 6 SGB II zu subsumieren sein und
- müssen eine der in § 27 Abs. 3 SGB II genannten Leistungen erhalten.

Die Leistung wird als Zuschuss in Höhe der ungedeckten und angemessenen Kosten (zur Angemessenheit siehe oben) für Unterkunft und Heizung gewährt. Wie § 19 S. 2

SGB II klarstellt, handelt es sich hierbei aber nicht um Arbeitslosengeld II und begründet daher auch keine Sozialversicherungspflicht.<sup>113</sup>

Die Höhe des Zuschusses beläuft sich **maximal** auf den Unterschiedsbetrag zwischen den angemessenen Kosten für Unterkunft und Heizung und des in der Förderleistung (BAB oder BAföG) enthaltenen Anteiles für die Unterkunft.

Soweit die normale Anspruchsberechnung nach dem SGB II einen geringeren Betrag ergeben sollte, kann lediglich dieser Betrag als Zuschuss nach § 27 Abs. 3 SGB II gewährt werden<sup>114</sup>.

## **XII.2 Verhältnis zwischen § 27 Abs. 3 und § 7 Abs. 5 SGB II**

Eine weitere Ausnahme zu dem Grundsatz des § 7 Abs. 5 SGB II, wonach Auszubildende, deren Ausbildung dem Grunde nach förderungsfähig ist, keinen Anspruch auf SGB II-Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhaltes haben, stellt § 27 Abs. 4 S. 1 dar.

Hiernach erfolgt eine Aufstockung der Leistungsbezüge durch die Gewährung eines Darlehens als Ermessensleistung.

Im Unterschied zu § 27 Abs. 3 SGB II, der den tatsächlichen Erhalt von Leistungen nach dem BAföG oder dem SGB III verlangt, erfordert § 27 Abs. 4 SGB II nur den Anspruch auf Förderung dem Grunde nach und das Vorliegen eines Härtefalles.

Bei dieser Bewertung müssen zum Härtefall an sich im Einzelfall Umstände hinzutreten, die einen Ausschluss von der Ausbildungsförderung durch Hilfe zum Lebensunterhalt auch mit Rücksicht auf den Gesetzeszweck, die Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhaltes nach dem SGB II von den finanziellen Lasten einer Ausbildungsförderung freizuhalten, als übermäßig hart, d.h. als unzumutbar oder in hohem Maße unbillig erscheinen lassen.<sup>115</sup>

---

<sup>113</sup> BT-Dr. 16/1410, 23.

<sup>114</sup> BSG vom 20.03.2010 - B 4 AS 69/09 R -

<sup>115</sup> BSG v. 06.09.2007 – B 14/7b AS 36/06 R.

Welches Anwendungsverhältnis zwischen beiden Vorschriften besteht, ist umstritten.

Der Auffassung, dass die Zuschussgewährung nach § 27 Abs. 3 SGB II einer möglichen Härtefallregelung nach § 27 Abs. 4 SGB II vorgehe, kann dem Gesetz nicht entnommen werden.

Vielmehr spricht einiges für einen Nachrang des § 27 Abs. 3 SGB II. Denn die amtliche Gesetzesbegründung zu § 27 Abs. 3 SGB II führt aus, dass die Gefahr von Ausbildungsabbrüchen bestehe, wenn die in der Ausbildungsförderung berücksichtigten Leistungen für Unterkunft und Heizung „zusammen mit den ggf. nach § 27 Abs. 4 SGB II möglichen Härtefalleistungen nicht für eine Existenzsicherung ausreichen.“ Hierdurch wird deutlich, dass § 27 Abs. 4 SGB II vorrangig zu prüfen ist.

Lfd. Nr.	Thema	Rechtsgrundlage
XIII.	Sonderproblem: Renovierungskosten	§ 22 SGB II § 35 SGB XII

Bis eine gefestigte Rechtsprechung vorliegt, werden mietvertraglich wirksam geschuldete Renovierungskosten gemäß nachstehender Übersicht den Kosten der Unterkunft nach § 22 Abs. 1 SGB II bzw. § 35 Abs. 1 SGB XII wie folgt zugeordnet:

	Leistungskatalog	Bewilligung	Zuständigkeit <sup>116</sup>
<b>Einzugsrenovierung</b> <sup>117</sup>	§ 22 Abs. 1 SGB II § 35 Abs. 1 SGB XII	Bewilligung, soweit keine renovierte Wohnung verfügbar	I.d.R. aufnehmender Träger
<b>Kleinere Schönheitsreparaturen</b>	§ 20 SGB II § 27a Abs. 1 SGB XII	Keine Bewilligung, da bereits in der Regelsatzleistung enthalten	Zuständiger Träger zum Zeitpunkt der Entstehung des Bedarfes
<b>Größere Schönheitsreparaturen</b>	§ 22 Abs. 1 SGB II § 35 Abs. 1 SGB XII	Bewilligung, wenn mietvertraglich wirksam vereinbart	Zuständiger Träger zum Zeitpunkt der Entstehung des Bedarfes
<b>Auszugsrenovierung</b>	§ 22 Abs. 1 SGB II § 35 Abs. 1 SGB XII	Bewilligung, wenn mietvertraglich wirksam vereinbart	I.d.R. abgebender Träger

<sup>116</sup> Zuständigkeit bei Entstehung des Bedarfes.

<sup>117</sup> LSG NRW v. 15.07.2009 – L 7 B 167/09 AS - keine Übernahme der Kosten einer Einzugsrenovierung, wenn die KdU unangemessen sind

Ist die Einzugsrenovierung mietvertraglich vereinbart, handelt es sich um Nebenkosten. Diese sind im Rahmen der Angemessenheit zu übernehmen. Zunächst ist festzustellen, ob die Einzugsrenovierung im konkreten Fall erforderlich ist, um die „Bewohnbarkeit“ der Unterkunft herzustellen<sup>118</sup>. Im Anschluss ist zu klären, in welchem Umfang Renovierungskosten zur Herstellung des Standards einer Wohnung im unteren Wohnungssegment erforderlich sind.

Falls keine mietvertragliche Vereinbarung über die Einzugsrenovierung vorliegt, können im Rahmen des § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II grundsätzlich keine einmalige Beihilfen erbracht werden.

Eine Übernahme der Renovierungskosten (Schönheitsreparaturen und Auszugsrenovierung) kommt nur in Betracht, wenn die Renovierung auch mietvertraglich tatsächlich geschuldet ist. Nach der ständigen Rechtsprechung des BGH<sup>119</sup> sind starre Fristenpläne<sup>120</sup> in Bezug auf die Regelmäßigkeit von Schönheitsreparaturen oder die vom Abnutzungsgrad unabhängig vereinbarte Auszugsrenovierung unwirksam. Der Leistungsberechtigte ist dann im Innenverhältnis zum Vermieter nicht zur Vornahme der Reparaturen verpflichtet, sodass auch der Leistungsträger keine Zahlungen hierfür erbringen muss. Die Zurückweisung unrechtmäßiger Forderungen des Vermieters obliegt dem Leistungsberechtigten im Rahmen seiner Selbsthilfeverpflichtung.

Die Bedarfsermittlung erfolgt im Regelfall durch den Außendienst vor Ort.

Grundsätzlich ist die Renovierung im Rahmen der Selbsthilfemöglichkeiten von den Leistungsempfangenden durchzuführen.

---

<sup>118</sup> BSG v. 16.12.2008 – B 4 AS 49/07 R

<sup>119</sup> BGH NJW 2006, 2115.

<sup>120</sup> Formulierungen wie „spätestens, mindestens, innerhalb, übliche Fristen“ weisen auf das Vorliegen von starren Fristenpläne hin.



Kann diese aus besonderen Gründen (Alter, Behinderung, körperliche Konstitution) nicht selbst durchgeführt werden, kommt neben den notwendigen Materialkosten die Übernahme folgender Aufwendungen in Betracht:

Kosten für die Versorgung von in der Regel bis zu 3 Helfern und bis maximal 25,00 € je Person.<sup>121</sup> Helferkosten können nicht für Mitglieder der Bedarfs- oder Haushaltsgemeinschaft gewährt werden.

Soweit die o.g. Möglichkeiten nachweislich nicht in Anspruch genommen werden können, kommt die Übernahme der Aufwendungen für eine gewerbliche Renovierung in Betracht. Der Hilfeberechtigte hat jedoch mindestens drei Kostenvorschläge von verschiedenen Firmen einzuholen. Dem wirtschaftlichsten Angebot ist der Vorzug zu geben, sofern die Leistungsinhalte vergleichbar sind.

<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Thema</b>	<b>Rechtsgrundlage</b>
<b>XIV.</b>	<b>Sonderproblem: Warmwasserbereitung</b>	<b>§ 21 Abs. 7 u. 22 SGB II § 35 Abs. 4 SGB XII</b>

In einer Vielzahl von Fällen wird durch die Heizanlage neben der Beheizung der Wohnung auch die Warmwasseraufbereitung durchgeführt. Die Kosten der Warmwasseraufbereitung gehören seit dem 01.01.2011 zu den Kosten der Unterkunft, sofern die Versorgung über die Heizungsanlage (zentrale Warmwasserversorgung) erfolgt. Handelt es sich um eine dezentrale Warmwasseraufbereitung durch in der Wohnung installierte von der Heizung unabhängige Vorrichtungen (z. B. Durchlauferhitzer, 5 Liter-Untertischgerät, Gasboiler, etc.), ist ein Mehrbedarf nach § 21 Abs. 7 SGB II, bzw. § 30 Abs. 7 SGB XII zu gewähren (siehe nachstehende Übersicht).

---

<sup>121</sup> SG Dresden v. 15.08.2005 – S 23 AS 692/05 ER.

**Stand: 01.01.2013**

<b>Personengruppe</b>	<b>SGB XII</b>	<b>SGB II</b>
Allein Stehende, allein Erziehende oder Pers., die mit einem minderjährigen Partner zusammen leben	8,76 €	8,76 €
Partner (Ehepaar, eheähnliche Gemeinschaft, eingetragene Lebenspartnerschaft)	7,94 €	7,94 €
Erwachsene Leistungsberechtigte im Haushalt anderer	7,04 €	7,04 €
Jugendliche vom Beginn des 15. Lebensjahres bis zur Vollendung des 18. Lebensjahres	4,05 €	4,05 €
Kinder vom Beginn des 7. Lebensjahres bis zur Vollendung des 14. Lebensjahres	3,06 €	3,06 €
Kinder bis zur Vollendung des 6. Lebensjahres	1,79 €	1,79 €

**Stand: 01.01.2014**

<b>Personengruppe</b>	<b>SGB XII</b>	<b>SGB II</b>
Allein Stehende, allein Erziehende oder Pers., die mit einem minderjährigen Partner zusammen leben	8,99 €	8,99 €
Partner (Ehepaar, eheähnliche Gemeinschaft, eingetragene Lebenspartnerschaft)	8,12 €	8,12 €
Erwachsene Leistungsberechtigte im Haushalt anderer	7,20 €	7,20 €
Jugendliche vom Beginn des 15. Lebensjahres bis zur Vollendung des 18. Lebensjahres	4,14 €	4,14 €
Kinder vom Beginn des 7. Lebensjahres bis zur Vollendung des 14. Lebensjahres	3,13 €	3,13 €
Kinder bis zur Vollendung des 6. Lebensjahres	1,83 €	1,83 €

Soweit es nicht aus der Akte ersichtlich ist (Antrag, Mietbescheinigung, Abrechnung), ist durch Befragung der Hilfeempfänger aufzuklären, ob die

Warmwasseraufbereitung durch elektrisch oder gasbetriebene Durchlauferhitzer oder Warmwasserboiler erfolgt.

Erfolgt die Warmwasseraufbereitung teilweise zentral und teilweise dezentral, z. B. über die Heizungsanlage und in der Küche separat über einen Durchlauferhitzer, sind die berücksichtigungsfähigen Kosten (Mehrbedarfe nach vorstehender Tabelle) im entsprechenden Verhältnis sowohl bei den Kosten der Unterkunft als auch als Mehrbedarf zu gewähren.

Werden die Kosten der vollständigen Warmwasseraufbereitung des Einzelhaushaltes durch technische Vorrichtungen (Einzelzähler etc.) isoliert erfasst und abgerechnet, sind die im Abrechnungszeitraum tatsächlich angefallenen Warmwasserkosten zu berücksichtigen und entsprechend der vorstehenden Regelungen zu gewähren.

## Neufestsetzung der anerkennungsfähigen Renovierungskosten für Leistungsberechtigte nach dem SGB XII und SGB II

1. Die zur Zeit noch bestehende Preisübersicht für Renovierungen von Wohnraum ist anzupassen, da die aufgeführten Preise nicht mehr den marktüblichen Preisen entsprechen.

Entsprechend den bisherigen Übersichten wurden Preise für den Renovierungsbedarf (Einzelartikel und Aufrechnungen für Tapeten bzw. Kleisterbedarf differenziert nach zu tapezierender Wandfläche) sowie Maler- und Tapezierarbeiten (Ausführung über Fachfirmen) festgelegt.

### A) Renovierungsbedarf: Einzelartikel

Die in Anlage 1 einzeln aufgeführten Preise basieren auf Preisvergleichen bei Krefelder Baumärkten bzw. einem Möbelhaus (Bauhaus, Hornbach, Praktiker und Roller). Bei den Artikeln handelt es sich um günstige aber nicht minderwertige Waren. Es wurden jeweils die günstigsten Angebote der einzelnen Märkte, die regelmäßig im Sortiment sind (keine saisonalen Angebote), berücksichtigt. Sonderangebote o. ä. wurden außer Betracht gelassen.

Wenn der günstigste Preis in mindestens zwei Märkten erzielt werden konnte, wurde dieser Preis als Bewilligungsbetrag anerkannt. Hatte nicht bei mindestens zwei Anbietern das günstigste Angebot die gleiche Höhe, wurde der Mittelwert errechnet. Dieser Mittelwert wurde als Bewilligungsbetrag gewählt, sofern er maximal so hoch war wie der zweitgünstigste Anbieter. Sofern der Mittelwert über dem zweitgünstigsten Angebot lag, wurde das zweitgünstigste Angebot als bewilligungsfähiger Betrag genommen.

Alle 4 Anbieter befinden sich in unmittelbarer Nähe zueinander (Gewerbegebiet Mevissenstr., Hülser Str.). Darüber hinaus haben einzelne Anbieter auch Filialen in anderen Stadtteilen Krefelds.

Vor dem Hintergrund, dass nicht der günstigste Preis als Basis genommen wurde und die Unternehmen nah beieinander liegen, ist es Leistungsempfängern zumutbar, gegebenenfalls die Artikel in unterschiedlichen Baumärkten zu erwerben.

Unberücksichtigt blieb, dass gegebenenfalls einzelne Artikel auch in diversen „1-Euro-Märkten“ erhältlich sind.

### B) Pauschalbeträge für Renovierungen

#### a) Mengen für Tapeten, Kleister und Farbe

Basis für die Bedarfsberechnung von Tapeten, Kleister und Farbe sind die anerkannten Einzelbeträge (Anlage 1) und die zu renovierenden Flächen (Wände u. Zimmerdecke).

### Berechnung der zu renovierenden Flächen:

Vorab ist die zu renovierende Wandfläche zu berechnen:

Schritt 1: Ermittlung der Wandlänge:  
 $(Raumbreite \times 2) + (Raumtiefe \times 2) = \text{Wandlänge}$

Schritt 2: Ermittlung der Wandfläche:  
 $\text{Wandlänge} \times \text{Raumhöhe} = \text{Wandfläche}$

Bei der Wandlänge ist auf volle Meter aufzurunden. Die als Anlage 2 beige-fügte Tabelle 1 weist unterschiedliche Raumhöhen aus. Es ist hier jeweils die nächst höhere Raumhöhe zu nehmen.

Abweichungen treten in der Regel bei Dachgeschosswohnungen mit Schrägen auf. Hier ist jede einzelne Wandfläche einzeln zu errechnen.

Sofern auch die Decke zu tapezieren ist, wäre die Deckenfläche des Raumes hinzuzurechnen. Diese entspricht in der Regel der Wohnfläche des Raumes (Länge x Breite).

Schritt 3: Ermittlung der Gesamtfläche:  
 $\text{Wandfläche} + \text{Deckenfläche} = \text{Gesamtfläche}$

Von der Gesamtfläche sind folgende Flächen in Abzug zu bringen:

- Fensterflächen, da diese unterschiedlichste Formate haben können;
- Fliesenspiegel (Bäder) oder anderen Wand+ und Deckenverkleidungen
- gegebenenfalls vorhandene Einbauschränke.

Flächen einer Zugangstür werden nicht herausgerechnet, da bei den Bedarfs-ermittlungen die einzelnen Materialien immer mit einem gewissen „Verschnitt“ zu rechnen ist. Sollten mehrere Türen vorhanden sein (z.B. bei Die-len), wären die weiteren Türen in Abzug zu bringen.

Schritt 4: Ermittlung der zu renovierenden Fläche:  
 $\text{Gesamtfläche} - \text{Fensterflächen (o. ä.)} = \text{zu renovierende Fläche}$

### Berechnung der Mengen für Tapeten, Kleister und Wandfarbe:

Bei der Berechnung der Mengen wurde berücksichtigt, dass es sich bei den Herstellerangaben häufig um maximal erreichbare Flächen handelt. Diese wurden deshalb bei den weiteren Berechnungen reduziert. Der Umfang der Reduzierungen bzw. der nachfolgend errechneten Mengen basiert auf Aussagen von Anbietern und Beratern im Baumarkt, sowie aus dem Internet, welche Renovierungstipps geben und bei denen Mengen berechnet werden können.

Durch diese Vorgehensweise, das Aufrunden der Wandlängen und die Nicht-berücksichtigung von Türen ist ein möglicher „Verschnitt“ berücksichtigt, der ausschließt, dass der erforderliche Bedarf nicht gedeckt ist. Der Bedarf sollte dadurch im Regelfall deckend sein.

### Tapeten- und Kleisterbedarf:

Vorab wäre zu klären, ob eine Raufasertapete angebracht wird, die anschließend zu streichen ist oder eine herkömmliche Vinyl-/Papiertapete. Im Regelfall ist die Raufasertapete vorzuziehen, da hier die Kosten für den Gesamtbedarf (einschl. Farbe) ab einer Fläche von 21 m<sup>2</sup> geringer sind. Außerdem besteht die Möglichkeit eine Raufasertapete mehrmals zu überstreichen, so dass im Wiederholungsfall lediglich der Farbenbedarf gewährt werden muss. Ausbesserungen sind ohne großen Aufwand möglich und Raufaser kann mehrfach überstrichen werden.

Aus der Praxis zeigt sich, dass nicht die gesamte Menge einer Tapetenrolle berücksichtigt werden kann. Hier sind gewisse Abschläge bei den erreichbaren Maximalmengen von Tapetenrollen einzuplanen, da immer mit einem gewissen „Verschnitt“ kalkuliert werden muss.

#### *Raufaser:*

Die Wandfläche, welche mit einer Rolle Raufaser tapeziert werden kann, liegt bei maximal 13,25 m<sup>2</sup> (25 m x 0,53 m). Dieser wird auf 13 m<sup>2</sup> reduziert. Das entspricht bei einer Tapetenbahn einen Überschuss von mindestens 5 cm (bei einer Wandhöhe über 2,50 m wäre der Wert entsprechend höher). Die Reduzierung auf 13 m<sup>2</sup> ist angemessen.

Ein Paket Kleister reicht in der Regel für 2 Rollen Raufaser.

#### *Vinyl-/Papiertapete:*

Die Wandfläche, welche mit einer Rolle Vinyl-/Papiertapete tapeziert werden kann liegt bei maximal 5,33 m<sup>2</sup> (10,05 m x 0,53 m). Dieser wird auf 5 m<sup>2</sup> reduziert.

Das entspricht bei einer Tapetenbahn einen Überschuss von mindestens 10 cm (bei einer Wandhöhe über 2,50 m wäre der Wert entsprechend höher). Dies ist erforderlich, da durch Musterung von Papiertapeten ein höherer Verschnitt als bei Raufasertapeten gegeben ist.

Ein Paket Kleister reicht in der Regel für 5 Rollen Vinyl-/Papiertapete.

#### Bedarf Wandfarbe:

Bei der Renovierung mit Raufaser ist zusätzlich Wand-/Deckenfarbe notwendig. In der Regel gibt es Farbe in Gebinden zu 5 l oder 10 l.

Ein Liter Farbe ist nach Herstellerangaben für 7 m<sup>2</sup> Fläche ausreichend. Hierbei handelt es sich um einen Maximalwert. Eine Reduzierung auf 6,5 l ist angemessen.

Ein Eimer Farbe mit 5 l reicht somit für 32,5 m<sup>2</sup> und mit 10 l für 65 m<sup>2</sup> Wand-/Deckenfläche.

Durch den Abschlag wird berücksichtigt, dass gegebenenfalls einzelne Bereiche doppelt gestrichen werden müssen. Bei Anstrich einer neuen Raufasertapete ist eventuell ein zweiter Anstrich erforderlich. Hierzu kann die Farbe jedoch beim ersten Anstrich mit einem Anteil Wasser vermischt werden, so dass die berechneten Mengen entsprechend ausreichen.

### Berechnung der Pauschalbeträge:

Basis für die Ermittlung der Preise sind die ermittelten Einzelpreise für Tapeten, Kleister und Farbe sowie die erforderlichen Mengen entsprechend der vorgenannten Berechnungen und die zu tapezierenden/renovierenden Wandflächen.

Bei den erforderlichen Mengen ist anzumerken, dass diese in vorgegebenen Gebinden angeboten werden. Dadurch können keine Preise pro m<sup>2</sup> ermittelt werden. Die Preise können somit trotz unterschiedlicher Wand- und Deckenflächen gleich sein.

Folgende Gebinde wurden berücksichtigt:

Raufasertapete	Rolle á 25 m x 0,53 m
Vinyl-/Papiertapete	Rolle á 10,05 m x 0,53 m
Dispersionsfarbe	Eimer mit 5 l und 10 l Inhalt

Entsprechende Preisübersichten sind als Anlage 3 beigelegt:

Tabelle 2	-> Kosten für Raufasertapete und Kleister
Tabelle 3	-> Kosten für Vinyl-/Papiertapete und Kleister
Tabelle 4	-> Kosten Wandfarbe

### b) Helfer

Im Regelfall ist davon auszugehen, dass Leistungsberechtigte die erforderlichen Renovierungsarbeiten in Eigenleistung verrichten. Es ist unerheblich, ob die/der Leistungsberechtigte oder ggf. die Haushaltsangehörigen über handwerkliche Kenntnisse verfügen, da es sich bei Arbeiten wie Streichen und Tapezieren nicht um Tätigkeiten handelt, die handwerkliches Geschick in besonderem Umfang erfordern.

Wenn aus besonderen Gründen (Alter, Behinderung, körperliche Konstitution) die Arbeiten nicht ohne fremde Hilfe durchgeführt werden können, können in Ausnahmefällen Dritte (sonstige Familienangehörige außerhalb des Haushaltes, Freunde oder Bekannte, studentische Hilfskräfte) zur Unterstützung im Wege der Nachbarschaftshilfe hinzugezogen werden.

Hierzu wird auf lfd. Nr. XIII der Richtlinie „Kosten der Unterkunft und Heizung gem. § 22 SGB II / § 29 SGB XII“, verwiesen.

Der Aufwendersatz für Helfer ist als Anerkennung für die Hilfeleistung (z.B. für die Beschaffung von Speisen und Getränken) zu betrachten. Darüber hinaus geltend gemachte Aufwendungen sind mit Hinweis auf das Gesetz zur Bekämpfung von Schwarzarbeit abzulehnen. Ebenfalls abzulehnen sind Stundenlöhne, da sie über die nach diesem Gesetz zugelassenen Ausnahmen bei Gefälligkeiten und Nachbarschaftshilfe hinausgehen.

### C) Maler- und Tapezierarbeiten

Renovierungen, die nicht in Eigenleistung oder durch Hinzuziehen von Helfern durchgeführt werden können, erfolgen durch vom Leistungsberechtigten beauftragte Firmen.

Hierzu sind von den Leistungsberechtigten 3 Kostenvoranschläge von Malerunternehmen oder auch gemeinnützigen Vereinigungen, die Renovierungsarbeiten durchführen, einzureichen.

Bei der Auswertung der eingereichten Angebote ist auf die Gleichartigkeit der angebotenen Leistung zu achten (z.B. Endpreis einschl. Mehrwertsteuer, alle erforderlichen Leistungen im Endpreis enthalten, usw.), damit die Endpreise vergleichbar sind. Das kostengünstigste Angebot ist Basis der Bewilligung.

Die in Anlage 3 aufgeführten Preise für Maler- und Tapezierarbeiten wurden beim Gebäudeservice angefragt und entsprechen den marktüblichen Preisen in Krefeld.

#### D) Bodenbelag

Sollte die Mietwohnung über einen nicht ausreichenden Bodenbelag verfügen wären folgende unterschiedliche Möglichkeiten gegeben:

Ausstattung mit

- Teppichboden
- PVC
- Laminat

Vorzuziehen sind Ausstattungen mit PVC. Der Vorteil des Belags liegt darin, dass dieser abgekehrt und gewischt werden kann. Er ist nicht so fleckenanfällig wie Teppichboden. Darüber hinaus wäre ein Staubsauger nicht erforderlich.

Die in Anlage 4 einzeln aufgeführten Preise basieren auf Preisvergleichen bei den vorgenannten Baumärkten, einem Möbelhaus und einem Textildiscounter (Bauhaus, Hornbach, Praktiker, Roller, Tedox).

Bei der Ware handelt es sich um günstige aber nicht minderwertige Waren. Auch hier wurden keine Sonderangebote, sondern jeweils die günstigsten Angebote der einzelnen Märkte, die regelmäßig im Sortiment sind, berücksichtigt. Die Ermittlung des anerkennungsfähigen Preises (Mittelwertberechnung) erfolgte wie beim Renovierungsbedarf beschrieben.

Ein Großteil der Anbieter befindet sich in unmittelbarer Nähe zueinander, lediglich der Textildiscounter befindet sich in einem anderen Ortsteil (Dießemer Bruch). Die Baumärkte Praktiker und Bauhaus haben darüber hinaus auch Filialen in anderen Stadtteilen Krefelds.

Die ermittelten Preise sind angemessen. Es gibt darüber hinaus noch Artikel mit geringerer Güte die günstiger sind. Sonderangebote sowie diverse weitere Anbieter wurden auch hier nicht berücksichtigt.

#### 2. Diese Arbeitshilfe findet ab sofort Anwendung



**Anlage 1**

<b>Renovierungskosten</b>			
<b>Artikel</b>		<b>Ange- messen</b>	<b>günstigster Anbieter (in der Reihenfolge der Preise)</b>
Abdeckfolie	20 m <sup>2</sup>	<b>0,99 €</b>	Hornbach, Roller, Praktiker
Dispersionsfarbe	5 l für 35 m <sup>2</sup>	<b>8,81 €</b>	Roller, Praktiker
Dispersionsfarbe	10 l für 70 m <sup>2</sup>	<b>11,95 €</b>	Praktiker, Bauhaus, Roller
Farbrolle mit Gitter		<b>2,75 €</b>	Hornbach, Roller, Praktiker
Heizkörperfarbe	0,75 l für 9 m <sup>2</sup>	<b>10,50 €</b>	Roller, Bauhaus
Heizkörperpinsel		<b>1,95 €</b>	Roller, Hornbach, Bauhaus
Kleister (Paket)	200 gr.	<b>2,15 €</b>	Roller, Hornbach
Lackfarbe	0,375 l für 5 m <sup>2</sup>	<b>6,60 €</b>	Bauhaus
Lackfarbe	0,75 l für 10 m <sup>2</sup>	<b>7,49 €</b>	Roller, Praktiker
Latexfarbe	5 l	<b>16,50 €</b>	Roller, Bauhaus
Latexfarbe	10 l	<b>24,45 €</b>	Roller, Hornbach
Füllspachtel	0,5 kg	<b>1,95 €</b>	Hornbach, Bauhaus
Füllspachtel	1 kg	<b>3,25 €</b>	Roller, Bauhaus
Pinsel klein		<b>1,95 €</b>	Roller, Bauhaus
Pinsel groß		<b>2,95 €</b>	Roller, Hornbach, Bauhaus
Quast		<b>1,65 €</b>	Roller, Hornbach
Rauhfaser	25 m x 0,53 m	<b>4,99 €</b>	Praktiker, Roller
Schere		<b>3,54 €</b>	Roller
Spachtel		<b>2,19 €</b>	Roller, Praktiker
Tapete (Rolle)	10,5 m x 0,53 m	<b>4,45 €</b>	Roller, Hornbach
Tapetenbürste		<b>2,25 €</b>	Rioller, Hornbach
Vorstrichfarbe	0,375 l für 4 m <sup>2</sup>	<b>5,73 €</b>	Roller, Bauhaus
Vorstrichfarbe	0,75 l für 8 m <sup>2</sup>	<b>9,75 €</b>	Bauhaus
Vorstrichfarbe	2 l für 20 m <sup>2</sup>	<b>8,87 €</b>	Praktiker
Zollstock	2 m	<b>1,63 €</b>	Roller
Lackrolle mit Schale		<b>2,95 €</b>	Bauhaus, Hornbach
Pinselset (3 Pinsel)		<b>1,99 €</b>	Bauhaus, Roller
Renovierset (Pinsel, Ab- deckfolie, Kreppband, Rolle, Gitter)		<b>4,99 €</b>	Roller
Tapezierset (Spachtel, Quast, Nahtrolle, Bürs- te, Cutter, Schere)		<b>6,49 €</b>	Roller
Kreppband	50 m	<b>2,49 €</b>	Roller, Hornbach

**Basiswerte entsprechend der Einzelaufstellung:**

Raufaser	4,99 €	entspr. <u>13,25 m<sup>2</sup></u>	bemessen auf 13 m <sup>2</sup>
Vinyl-/Papiertapete	4,45 €	entspr. <u>5,33 m<sup>2</sup></u>	bemessen auf 5 m <sup>2</sup>
Kleister (Pakete)	2,15 €	bemessen auf 2 Rollen Raufaser oder 5 Rollen Vinyl-/Papiertapete	
Dispersionsfarbe	5 l	8,81 €	entspr. <u>35 m<sup>2</sup></u> bemessen auf 32,5 m <sup>2</sup>
Dispersionsfarbe	10 l	11,95 €	entspr. <u>70 m<sup>2</sup></u> bemessen auf 65 m <sup>2</sup>

**Wandfläche in m<sup>2</sup>****Tabelle 1**

		Raumhöhe in m (Standard ca. 2,50 m)									
		2,50	2,75	3,00	3,25	3,50	3,75	4,00	4,25	4,50	4,75
Raumumfang (Wandlänge) in m	6	15,00	16,50	18,00	19,50	21,00	22,50	24,00	25,50	27,00	28,50
	7	17,50	19,25	21,00	22,75	24,50	26,25	28,00	29,75	31,50	33,25
	8	20,00	22,00	24,00	26,00	28,00	30,00	32,00	34,00	36,00	38,00
	9	22,50	24,75	27,00	29,25	31,50	33,75	36,00	38,25	40,50	42,75
	10	25,00	27,50	30,00	32,50	35,00	37,50	40,00	42,50	45,00	47,50
	11	27,50	30,25	33,00	35,75	38,50	41,25	44,00	46,75	49,50	52,25
	12	30,00	33,00	36,00	39,00	42,00	45,00	48,00	51,00	54,00	57,00
	13	32,50	35,75	39,00	42,25	45,50	48,75	52,00	55,25	58,50	61,75
	14	35,00	38,50	42,00	45,50	49,00	52,50	56,00	59,50	63,00	66,50
	15	37,50	41,25	45,00	48,75	52,50	56,25	60,00	63,75	67,50	71,25
	16	40,00	44,00	48,00	52,00	56,00	60,00	64,00	68,00	72,00	76,00
	17	42,50	46,75	51,00	55,25	59,50	63,75	68,00	72,25	76,50	80,75
	18	45,00	49,50	54,00	58,50	63,00	67,50	72,00	76,50	81,00	85,50
	19	47,50	52,25	57,00	61,75	66,50	71,25	76,00	80,75	85,50	90,25
	20	50,00	55,00	60,00	65,00	70,00	75,00	80,00	85,00	90,00	95,00
	21	52,50	57,75	63,00	68,25	73,50	78,75	84,00	89,25	94,50	99,75
	22	55,00	60,50	66,00	71,50	77,00	82,50	88,00	93,50	99,00	104,50
	23	57,50	63,25	69,00	74,75	80,50	86,25	92,00	97,75	103,50	109,25
	24	60,00	66,00	72,00	78,00	84,00	90,00	96,00	102,00	108,00	114,00
	25	62,50	68,75	75,00	81,25	87,50	93,75	100,00	106,25	112,50	118,75
	26	65,00	71,50	78,00	84,50	91,00	97,50	104,00	110,50	117,00	123,50
	27	67,50	74,25	81,00	87,75	94,50	101,25	108,00	114,75	121,50	128,25
	28	70,00	77,00	84,00	91,00	98,00	105,00	112,00	119,00	126,00	133,00
	29	72,50	79,75	87,00	94,25	101,50	108,75	116,00	123,25	130,50	137,75
	30	75,00	82,50	90,00	97,50	105,00	112,50	120,00	127,50	135,00	142,50
	31	77,50	85,25	93,00	100,75	108,50	116,25	124,00	131,75	139,50	147,25
	32	80,00	88,00	96,00	104,00	112,00	120,00	128,00	136,00	144,00	152,00
	33	82,50	90,75	99,00	107,25	115,50	123,75	132,00	140,25	148,50	156,75
	34	85,00	93,50	102,00	110,50	119,00	127,50	136,00	144,50	153,00	161,50
	35	87,50	96,25	105,00	113,75	122,50	131,25	140,00	148,75	157,50	166,25
	36	90,00	99,00	108,00	117,00	126,00	135,00	144,00	153,00	162,00	171,00
	37	92,50	101,75	111,00	120,25	129,50	138,75	148,00	157,25	166,50	175,75
	38	95,00	104,50	114,00	123,50	133,00	142,50	152,00	161,50	171,00	180,50
	39	97,50	107,25	117,00	126,75	136,50	146,25	156,00	165,75	175,50	185,25
	40	100,00	110,00	120,00	130,00	140,00	150,00	160,00	170,00	180,00	190,00
	41	102,50	112,75	123,00	133,25	143,50	153,75	164,00	174,25	184,50	194,75
	42	105,00	115,50	126,00	136,50	147,00	157,50	168,00	178,50	189,00	199,50
	43	107,50	118,25	129,00	139,75	150,50	161,25	172,00	182,75	193,50	204,25
	44	110,00	121,00	132,00	143,00	154,00	165,00	176,00	187,00	198,00	209,00
	45	112,50	123,75	135,00	146,25	157,50	168,75	180,00	191,25	202,50	213,75
	46	115,00	126,50	138,00	149,50	161,00	172,50	184,00	195,50	207,00	218,50
	47	117,50	129,25	141,00	152,75	164,50	176,25	188,00	199,75	211,50	223,25
	48	120,00	132,00	144,00	156,00	168,00	180,00	192,00	204,00	216,00	228,00
	49	122,50	134,75	147,00	159,25	171,50	183,75	196,00	208,25	220,50	232,75
	50	125,00	137,50	150,00	162,50	175,00	187,50	200,00	212,50	225,00	237,50

**Bedarf Raufaser und Kleister**

Fläche		Tapete	Kleister	Preis
1 bis	13 m <sup>2</sup>	1 Rolle	1 Paket	<b>7,14 €</b>
14 bis	26 m <sup>2</sup>	2 Rollen	1 Paket	<b>12,13 €</b>
27 bis	39 m <sup>2</sup>	3 Rollen	2 Pakete	<b>19,27 €</b>
40 bis	52 m <sup>2</sup>	4 Rollen	2 Pakete	<b>24,26 €</b>
53 bis	65 m <sup>2</sup>	5 Rollen	3 Pakete	<b>31,40 €</b>
66 bis	78 m <sup>2</sup>	6 Rollen	3 Pakete	<b>36,39 €</b>
79 bis	91 m <sup>2</sup>	7 Rollen	4 Pakete	<b>43,53 €</b>
92 bis	104 m <sup>2</sup>	8 Rollen	4 Pakete	<b>48,52 €</b>
105 bis	117 m <sup>2</sup>	9 Rollen	5 Pakete	<b>55,66 €</b>
118 bis	130 m <sup>2</sup>	10 Rollen	5 Pakete	<b>60,65 €</b>

**Tabelle 2**

Fläche		Tapete	Kleister	Preis
131 bis	143 m <sup>2</sup>	11 Rollen	6 Pakete	<b>67,79 €</b>
144 bis	156 m <sup>2</sup>	12 Rollen	6 Pakete	<b>72,78 €</b>
157 bis	169 m <sup>2</sup>	13 Rollen	7 Pakete	<b>79,92 €</b>
170 bis	182 m <sup>2</sup>	14 Rollen	7 Pakete	<b>84,91 €</b>
183 bis	195 m <sup>2</sup>	15 Rollen	8 Pakete	<b>92,05 €</b>
196 bis	208 m <sup>2</sup>	16 Rollen	8 Pakete	<b>97,04 €</b>
209 bis	221 m <sup>2</sup>	17 Rollen	9 Pakete	<b>104,18 €</b>
222 bis	234 m <sup>2</sup>	18 Rollen	9 Pakete	<b>109,17 €</b>
235 bis	247 m <sup>2</sup>	19 Rollen	10 Pakete	<b>116,31 €</b>
248 bis	260 m <sup>2</sup>	20 Rollen	10 Pakete	<b>121,30 €</b>

**Bedarf Vinyl-/Papiertapete und Kleister**

Fläche		Tapete	Kleister	Preis
1 bis	5 m <sup>2</sup>	1 Rolle	1 Pakete	<b>6,60 €</b>
6 bis	10 m <sup>2</sup>	2 Rollen	1 Pakete	<b>11,05 €</b>
11 bis	15 m <sup>2</sup>	3 Rollen	1 Pakete	<b>15,50 €</b>
16 bis	20 m <sup>2</sup>	4 Rollen	1 Pakete	<b>19,95 €</b>
21 bis	25 m <sup>2</sup>	5 Rollen	1 Pakete	<b>24,40 €</b>
26 bis	30 m <sup>2</sup>	6 Rollen	2 Pakete	<b>31,00 €</b>
31 bis	35 m <sup>2</sup>	7 Rollen	2 Pakete	<b>35,45 €</b>
36 bis	40 m <sup>2</sup>	8 Rollen	2 Pakete	<b>39,90 €</b>
41 bis	45 m <sup>2</sup>	9 Rollen	2 Pakete	<b>44,35 €</b>
46 bis	50 m <sup>2</sup>	10 Rollen	2 Pakete	<b>48,80 €</b>
51 bis	55 m <sup>2</sup>	11 Rollen	3 Pakete	<b>55,40 €</b>
56 bis	60 m <sup>2</sup>	12 Rollen	3 Pakete	<b>59,85 €</b>
61 bis	65 m <sup>2</sup>	13 Rollen	3 Pakete	<b>64,30 €</b>
66 bis	70 m <sup>2</sup>	14 Rollen	3 Pakete	<b>68,75 €</b>
71 bis	75 m <sup>2</sup>	15 Rollen	3 Pakete	<b>73,20 €</b>
76 bis	80 m <sup>2</sup>	16 Rollen	4 Pakete	<b>79,80 €</b>
81 bis	85 m <sup>2</sup>	17 Rollen	4 Pakete	<b>84,25 €</b>
86 bis	90 m <sup>2</sup>	18 Rollen	4 Pakete	<b>88,70 €</b>
91 bis	95 m <sup>2</sup>	19 Rollen	4 Pakete	<b>93,15 €</b>
96 bis	100 m <sup>2</sup>	20 Rollen	4 Pakete	<b>97,60 €</b>
101 bis	105 m <sup>2</sup>	21 Rollen	5 Pakete	<b>104,20 €</b>
106 bis	110 m <sup>2</sup>	22 Rollen	5 Pakete	<b>108,65 €</b>
111 bis	115 m <sup>2</sup>	23 Rollen	5 Pakete	<b>113,10 €</b>
116 bis	120 m <sup>2</sup>	24 Rollen	5 Pakete	<b>117,55 €</b>
121 bis	125 m <sup>2</sup>	25 Rollen	5 Pakete	<b>122,00 €</b>

**Tabelle 3**

Fläche		Tapete	Kleister	Preis
126 bis	130 m <sup>2</sup>	26 Rollen	6 Pakete	<b>128,60 €</b>
131 bis	135 m <sup>2</sup>	27 Rollen	6 Pakete	<b>133,05 €</b>
136 bis	140 m <sup>2</sup>	28 Rollen	6 Pakete	<b>137,50 €</b>
141 bis	145 m <sup>2</sup>	29 Rollen	6 Pakete	<b>141,95 €</b>
146 bis	150 m <sup>2</sup>	30 Rollen	6 Pakete	<b>146,40 €</b>
151 bis	155 m <sup>2</sup>	31 Rollen	7 Pakete	<b>153,00 €</b>
156 bis	160 m <sup>2</sup>	32 Rollen	7 Pakete	<b>157,45 €</b>
161 bis	165 m <sup>2</sup>	33 Rollen	7 Pakete	<b>161,90 €</b>
166 bis	170 m <sup>2</sup>	34 Rollen	7 Pakete	<b>166,35 €</b>
171 bis	175 m <sup>2</sup>	35 Rollen	7 Pakete	<b>170,80 €</b>
176 bis	180 m <sup>2</sup>	36 Rollen	8 Pakete	<b>177,40 €</b>
181 bis	185 m <sup>2</sup>	37 Rollen	8 Pakete	<b>181,85 €</b>
186 bis	190 m <sup>2</sup>	38 Rollen	8 Pakete	<b>186,30 €</b>
191 bis	195 m <sup>2</sup>	39 Rollen	8 Pakete	<b>190,75 €</b>
196 bis	200 m <sup>2</sup>	40 Rollen	8 Pakete	<b>195,20 €</b>
201 bis	205 m <sup>2</sup>	41 Rollen	9 Pakete	<b>201,80 €</b>
206 bis	210 m <sup>2</sup>	42 Rollen	9 Pakete	<b>206,25 €</b>
211 bis	215 m <sup>2</sup>	43 Rollen	9 Pakete	<b>210,70 €</b>
216 bis	220 m <sup>2</sup>	44 Rollen	9 Pakete	<b>215,15 €</b>
221 bis	225 m <sup>2</sup>	45 Rollen	9 Pakete	<b>219,60 €</b>
226 bis	230 m <sup>2</sup>	46 Rollen	10 Pakete	<b>226,20 €</b>
231 bis	235 m <sup>2</sup>	47 Rollen	10 Pakete	<b>230,65 €</b>
236 bis	240 m <sup>2</sup>	48 Rollen	10 Pakete	<b>235,10 €</b>
241 bis	245 m <sup>2</sup>	49 Rollen	10 Pakete	<b>239,55 €</b>
246 bis	250 m <sup>2</sup>	50 Rollen	10 Pakete	<b>244,00 €</b>

**Bedarf Wand-/Deckenfarbe**

Fläche		10 l-Eimer	5 l-Eimer	Preis
0 bis	32 m <sup>2</sup>	0	1	<b>8,81 €</b>
33 bis	64 m <sup>2</sup>	1	0	<b>11,95 €</b>
65 bis	97 m <sup>2</sup>	1	1	<b>20,76 €</b>
98 bis	129 m <sup>2</sup>	2	0	<b>23,90 €</b>
130 bis	162 m <sup>2</sup>	2	1	<b>32,71 €</b>
163 bis	194 m <sup>2</sup>	3	0	<b>35,85 €</b>
195 bis	227 m <sup>2</sup>	3	1	<b>44,66 €</b>
228 bis	259 m <sup>2</sup>	4	0	<b>47,80 €</b>

**Tabelle 4**

Fläche		10 l-Eimer	5 l-Eimer	Preis
260 bis	292 m <sup>2</sup>	4	1	<b>56,61 €</b>
293 bis	324 m <sup>2</sup>	5	0	<b>59,75 €</b>
325 bis	357 m <sup>2</sup>	5	1	<b>68,56 €</b>
358 bis	389 m <sup>2</sup>	6	0	<b>71,70 €</b>
390 bis	422 m <sup>2</sup>	6	1	<b>80,51 €</b>
423 bis	454 m <sup>2</sup>	7	0	<b>83,65 €</b>
455 bis	487 m <sup>2</sup>	7	1	<b>92,46 €</b>
488 bis	500 m <sup>2</sup>	8	0	<b>95,60 €</b>

**Anlage 3**

<b>Leistung</b>	<b>ME</b>	<b>Preis von – bis</b>
Von Decken- oder Wandflächen alte Leim- oder Binderfarbe abwaschen und nachwaschen.	je m <sup>2</sup>	2,80 € - 6,50€
Putzschäden beispachteln und Flächen mit Putzgrund vorstreichen.	je m <sup>2</sup>	2,10 € - 3,20 €
Decken- oder Wandflächen 1-2 mal mit hell getönter Dispersionsfarbe streichen.	je m <sup>2</sup>	2,80 € - 6,20 €
An Decken oder Wandflächen alte Tapeten einweichen, abkratzen und entsorgen.	je m <sup>2</sup>	3,40€ - 6,70 €
Decken- oder Wandflächen mit Wandfüller beispachteln und vorleimen.	je m <sup>2</sup>	2,10€ - 3,40 €
Tapezieren von Decken- oder Wandflächen mit normaler Tapete.	je m <sup>2</sup>	5,60 € - 8,70 €
Tapezieren von Decken- oder Wandflächen mit Rauhfasertapete.	je m <sup>2</sup>	4,60 € - 5,80 €
Komplettpreis: alte Tapete (einschl. Rauhfaser) an Decken- oder Wandflächen entfernen, Untergrund bearbeiten, neue Rauhfasertapete kleben und mit hell getönter Dispersionsfarbe streichen.	je m <sup>2</sup>	10,40 € - 16,80 €
Komplettpreis: alte Tapete (einschl. Rauhfaser) an Decken- oder Wandflächen entfernen, Untergrund bearbeiten, normale einfache Tapete kleben.	je m <sup>2</sup>	9,80 € - 14,90 €
Abdecken der Wand- oder Bodenflächen mit Folie oder Pappe.	je m <sup>2</sup>	1,40 € - 2,40 €
Fensterrahmen schleifen, kitteln, beispachteln, vorstreichen und lackieren.	je m <sup>2</sup>	12,80 € - 26,40 €
Jalousie/ Rollladenkästen schleifen, beispachteln, vorstreichen und lackieren.	je m <sup>2</sup>	14,50 € - 21,40 €
Fußleisten schleifen, beispachteln, vorstreichen und lackieren.	je lfd m	4,20 € - 6,80 €
Heizkörper reinigen, schleifen, 2 x mit Heizkörperlackfarbe streichen.	je m <sup>2</sup>	12,60 € - 24,40 €
Wandsockel (Lack) anlaugen, beispachteln, vorstreichen und lackieren.	je m <sup>2</sup>	8,10 € - 14,90 €
Stahlrahmen (Stahl- oder Eckzarge) schleifen, vorstreichen und lackieren (abhängig von der Breite des Rahmens).	je Stück	15,00 € - 38,00 €
Tür einschließlich Futter schleifen, beispachteln, vorstreichen und lackieren (abhängig von der Breite des Futters).	je Stück	65,50 € - 115,00 €
Wohnungseingangstür einseitig schleifen, beispachteln, vorstreichen und lackieren.	je Stück	45,00 € - 75,00 €
Holzwerk an Türen oder Türrahmen schleifen, beispachteln, vorstreichen und lackieren.	je m <sup>2</sup>	18,60 € - 24,80 €

**Anlage 4**

<b>Bodenbelag</b>			
<b>Artikel</b>		<b>Ange- messen</b>	<b>günstigster Anbieter (in der Reihenfolge der Preise)</b>
Teppichboden (Velours)	m <sup>2</sup> (versch. Breiten)	<b>5,00 €</b>	Hornbach, Tedox
PVC (mind. 2 mm Stärke)	m <sup>2</sup> (versch. Breiten)	<b>7,60 €</b>	Tedox
Klebeband doppelseitig	10 m x 5 cm	<b>3,91 €</b>	Hornbach