

Wohnen und Umzug

Im Fall der Hilfebedürftigkeit muss der Wohnraum für die Bedarfsgemeinschaft (BG) angemessen sein. Dies ergibt sich aus § 22 SGB II.

Bitte beachten Sie, dass Sie vor der Anmietung von Wohnraum die Zustimmung des Jobcenters benötigen, da sonst die Kosten, die im Zusammenhang mit der Anmietung entstehen, nicht übernommen werden können. Auch die Gewährung eines Darlehens ist in diesem Fall ausgeschlossen. Sollten Sie ohne vorherige Zustimmung einen Mietvertrag unterzeichnen, werden die Kosten der Unterkunft und Heizung auf die bisherigen angemessenen Unterkunfts-kosten begrenzt, sofern unter Ausschöpfung der Angemessenheitsgrenzen für Wohnraum eine Wohnung mit höheren, gerade noch angemessenen Kosten angemietet wird. Personen unter 25 Jahren erhalten bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres gar keine Unterkunfts-kosten, sollten Sie ohne vorherige Zustimmung umziehen.

Für Wolfsburg gelten derzeit folgende Mietobergrenzen:

Im Haushalt lebende Personen	Maximale Quadratmeterzahl	Maximale Grundmiete inkl. Betriebskosten in €
1	50	526
2	60	637
3	75	758
4	85	884
5	95	1.010
6	105	1.132
7	115	1.254
8	125	1.377
9	135	1.499
10	145	1.621
11	155	1.743
12	165	1.865

Wichtig: Sie sind verpflichtet, die vertraglichen Kündigungsfristen Ihres derzeitigen Mietverhältnisses einzuhalten. Doppelte Mietzahlungen können im Rahmen des SGB II nicht übernommen werden.

Wohnungsbeschaffungskosten, Umzugskosten und ein Darlehen für die Kautio-n erhalten Sie nur, wenn Sie die Zustimmung für den Umzug vorher hatten.



Interne Richtlinien der Stadt Wolfsburg für die Gewährung von Leistungen für Unterkunft und Heizung nach SGB II und SGB XII

Es handelt es sich um bloße Verwaltungsvorschriften, mit denen nur klarstellend auf bestehende gesetzliche Normen verwiesen wird

Teil I: Kosten der Unterkunft

1. Unterkunftskosten bei Mietwohnungen

- 1.1 Bestandteile der Unterkunftskosten
- 1.2 Ermittlung der angemessenen Miete
 - 1.2.1 angemessene Wohnungsgröße
 - 1.2.2 angemessene Miethöhe
 - 1.2.3 Guthaben/Nachzahlungen aus Betriebskostenabrechnungen
 - 1.2.4. Einnahmen aus Untervermietung
 - 1.2.5 Warmwasserbereitung

2. Unterkunftskosten bei Haus-/Wohneigentum

- 2.1 Angemessene Wohnfläche
- 2.2 Berücksichtigungsfähige Aufwendungen

3. Unterkunftskosten bei Untermiete/Wohngemeinschaften

4. Prüfung der Angemessenheit der Unterkunftskosten

5. Verfahren bei Feststellung unangemessener Unterkunftskosten

- 5.1 Grundsätzliches
- 5.2 Kostensenkungsverfahren
 - 5.2.1 Wirtschaftlichkeitsprüfung
 - 5.2.2 Unzumutbarkeit eines Wohnungswechsels
 - 5.2.3 Übernahme des Differenzbetrages durch den Hilfeempfänger
- 5.3 Aufforderung zur Senkung der Unterkunftskosten

6. Übernahme der Unterkunftskosten

- 6.1 Übernahme der tatsächlichen, über dem Richtwert liegenden Unterkunftskosten
 - 6.1.1 auf Dauer
 - 6.1.2 befristet
- 6.2 Übernahme nur der angemessenen Kosten
 - 6.2.1 von Beginn an
 - 6.2.2 nach Ablauf von 6 Monaten

7. Unterkunfts-kosten in Sonderfällen

- 7.1 Untersuchungs-gefangene/Straf-gefangene /Heimunterbringung
- 7.2 Personen unter 25 Jahren
- 7.3 Mietschulden
- 7.4 Unterkunfts-anteile von Familien-angehörigen
- 7.5 Zuschuss zu Unterkunfts-kosten an Auszubildende
- 7.6 Einlagerung von Möbeln

8. Überweisung der Unterkunfts-kosten

Teil II: Wohnungswechsel

9. Zusicherung nach § 22 Abs. 4 SGB II bzw. nach § 35 Abs. 2 SGB XII

- 9.1 Voraussetzungen für die Zusicherung
 - 9.1.1 Erforderlichkeit des Umzuges
 - 9.1.2 Umzug ohne Notwendigkeit
 - 9.1.3 Umfang der Zusicherung
 - 9.1.4 Entscheidung über die Zusicherung (auch bei trägerübergreifendem Wechsel)

10. Aufwendungen im Zusammenhang mit einem Wohnungswechsel

- 10.1 Doppelte Mietzahlungen
- 10.2 Wohnungsbeschaffungskosten
- 10.3 Maklercourtage
- 10.4 Umzugskosten
 - 10.4.1 Zusammenhangskosten
- 10.5 Auszugsrenovierung
- 10.6 Mietkaution/Genossenschaftsanteile
 - 10.6.1 Allgemeines
 - 10.6.2 Voraussetzungen zur Übernahme
 - 10.6.3 Form der Hilfestellung

Teil III: Heizungskosten

11. Allgemeines

12. Angemessenheit

- 12.1 angemessene Fernwärmekosten
- 12.2 angemessene Kosten für Heizöl
- 12.3 angemessene Kosten für Gas- und Elektroheizung
- 12.4 angemessene Kosten für Kohle

13. Gewährung von Heizkosten

- 13.1 Einzelfallprüfung
- 13.2 Fernwärme
- 13.3 einmalige Heizkosten wie Heizöl oder Kohle
- 13.4 Berücksichtigung von Abrechnungskosten

14. Unangemessenheit

15. **Leistungen für nicht laufende Hilfeempfänger**
16. **Heizkostenanteile Dritter**
17. **Auszahlung**
18. **Zuständigkeit**
19. **Nachzahlungen/Guthaben**

Teil I: Kosten der Unterkunft

Leistungen für Unterkunft sind in tatsächlicher Höhe zu erbringen, soweit sie angemessen sind (§ 35 SGB XII bzw. § 22 SGB II).

Entscheidend ist, dass Aufwendungen für die Unterkunft tatsächlich entstehen. Dies ist nicht der Fall, wenn die Unterkunft unentgeltlich gewährt wird oder werden muss (z.B. bei dinglich gesichertem Wohnrecht).

Begriff Unterkunft

Durch den Begriff Unterkunft werden alle baulichen Anlagen erfasst, die zur Unterbringung von Menschen geeignet sind. Insbesondere gehören dazu Wohnungen, Teilwohnungen, Privatzimmer, Hotel- oder Pensionszimmer, auch Not- und Obdachlosenunterkünfte oder Wohnwagen (auf die sich ein Leistungsberechtigter zur Deckung des Unterkunftsbedarfes allerdings nicht verweisen lassen muss).

Die Unterkunft muss tatsächlich zu Wohnzwecken genutzt werden. Bloße tageweise Nutzung oder ausschließliche Nutzung am Wochenende reicht nicht aus. Urlaub, Krankenhausaufenthalte und gelegentliche Übernachtungen bei Dritten sind dagegen unschädlich. Kosten für gewerblich genutzte Räume werden nicht übernommen.

Kosten einer Unterkunft, die auf einem gesetzwidrigen Mietvertrag beruhen, sind im Regelfall nicht zu tragen, weil der entsprechende Mietvertrag gegen ein gesetzliches Verbot verstößt (§ 134 BGB) – z.B. ist die Nutzung eines Gartenhauses, das sich in einer Kleingartenkolonie befindet, als dauerhafte Unterkunft u.U. gesetzlich nicht zulässig (LSG Berlin-Brandenburg vom 08.03.2006 – L 19 B 42/06 AS ER -).

Aufwendungen, die auf einer zivilrechtlich unwirksamen Grundlage beruhen, sind zunächst - allerdings nicht dauerhaft - zu übernehmen. In diesen Fällen ist ein Kostensenkungsverfahren (s. Pkt. 5.2) zu betreiben, denn eine auf Grund einer unwirksamen Vereinbarung getätigte Zahlung ist nicht angemessen i.S. des SGB II bzw. SGB XII. Mit der Kostensenkungsaufforderung ist dem Hilfebedürftigen der Rechtsstandpunkt und das weitere Vorgehen gegenüber dem Vermieter in einer Weise deutlich zu machen, die ihn zur Durchsetzung seiner Rechte gegenüber dem Vermieter in die Lage versetzt (BSG vom 22.09.2009 – B 4 AS 8/09 R -).

1. Unterkunftskosten bei Mietwohnungen

1.1 Bestandteile der Unterkunftskosten

Zu den Kosten der Unterkunft gehören

- die Miete einschl. der üblichen Betriebskosten (s. § 2 Betriebskostenverordnung mit Ausnahme ggf. der Kosten für Breitbandkabel)
- Kosten für die Warmwassererzeugung, soweit über eine dezentrale Warmwasserversorgung verfügt wird (s. Pkt. 1.2.5)
- darüber hinaus alle Nebenkosten, die der Vermieter rechtlich zulässig auf den Mieter umlegen darf und denen sich der Mieter vertraglich nicht entziehen kann, z.B.
- mietvertraglich vereinbarte Zuschläge (z.B. für Treppenhausreinigung), wenn sie nicht durch Eigenleistung abgewendet werden können
- Kosten für das Breitbandkabelnetz, soweit sie der Leistungsberechtigte nicht im Einvernehmen mit dem Vermieter als Mietnebenkosten ausschließen kann
- Nachzahlungsforderungen zu den Betriebskosten gehören im Fälligkeitsmonat zum Unterkunftsbedarf. Guthaben aus Betriebskostenabrechnungen vermindern im Zuflussmonat und ggf. in den Folgemonaten die Kosten der Unterkunft.

- Mietvertraglich geschuldete Schönheitsreparaturen einschl. mietvertraglich vereinbarte monatliche Zuschläge für Schönheitsreparaturen (BSG vom 19.03.2008 – B 11b AS 31/06 R -) Klauseln mit starrem Fristenplan sind jedoch nichtig (BGH vom 05.04.2006 – VIII ZR 106/05). Die Unwirksamkeit der Klausel führt zur Unwirksamkeit der gesamten Schönheitsreparaturverpflichtung. Eine Pflicht des Mieters zur Vornahme von Schönheitsreparaturen und damit ein Anspruch auf Sozialleistungen besteht dann nicht mehr. Der Mieter ist bezüglich der Renovierung an den Vermieter zu verweisen (§ 306 Abs. 2 BGB i.V.m. § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB) Bei dem in der Regelleistung enthaltenen Anteil für Wohnen handelt es sich nur um einen Ansatz für kleinere Ausbesserungen.
- Einzugsrenovierung wie Streichen oder Tapezieren der Wände (= Verschönerung der Wohnung), soweit dies notwendig und unvermeidbar ist, weil z.B. eine renovierte Wohnung nicht zur Verfügung steht. Üblicherweise werden Wohnungen vom Vermieter so hergerichtet, dass sie bezugsfertig sind (BSG vom 16.12.2008 – B 4 AS 49/07-). Das Herrichten der Wohnung in einen gebrauchstauglichen Zustand ist Aufgabe des Vermieters.
- Nach Ansicht des Bundessozialgerichtes (B 14 AS 14/08 R · BSG · Urteil vom 07.05.2009/ ·gehört das Nutzungsentgelt für eine Kücheneinrichtung zu den Leistungen für Unterkunft. Ein derartiger Zuschlag ist dann zu übernehmen, wenn die Wohnung nur mit dem Küchenmöbelzuschlag anmietbar ist und der Mietpreis sich auch unter Einschluss des Zuschlages noch innerhalb des Rahmens der Angemessenheit hält.
- Mietvertraglich vereinbarte „Betreuungspauschalen“ – (bisher als ein um einen vom Regelsatz erheblich abweichender unabweisbarer Bedarf berücksichtigt -LSG Nordrhein-Westfalen vom 29.07.2009 – L 12 SO 51/08 -). Nach Auffassung des BSG umfassen die tatsächlichen Aufwendungen aber regelmäßig alle Zahlungsverpflichtungen, die sich aus dem Mietvertrag für die Unterkunft ergeben, wenn sie nicht zur Disposition des Leistungsberechtigten stehen. Hierunter können auch Aufwendungen für Sach- oder Dienstleistungen fallen (B 8 SO 19/09 R · BSG · Urteil vom 14.04.2011) ·
- Ebenfalls zu den Kosten der Unterkunft gehören pauschale Aufwendungen für Strom, wenn sie ihren Rechtsgrund im Mietvertrag haben (Miete incl. Stromkosten). Alle Zahlungsverpflichtungen, die sich aus dem Mietvertrag für die Unterkunft ergeben und daher mit der Unterkunft rechtlich und tatsächlich verknüpft sind, zählen zu den Kosten der Unterkunft (L 5 AS 9/07 · LSG HAM · Urteil vom 28.01.2010 ·). Das Urteil des LSG Hamburg wurde vom BSG bestätigt (B 14 AS 151/10 R · BSG · Urteil vom 24.11.2011 ·). Das bedeutet:
Bei einer Pauschal- bzw. Inklusivmiete, die laut Mietvertrag mangels Feststellbarkeit des tatsächlichen Verbrauchs auch die Stromkosten in unbezifferter Höhe umfasst, ist ein Abschlag in Höhe des in der Regelleistung enthaltenen Energieanteiles von den Unterkunfts-kosten rechtswidrig.
Soweit mit der Miete Abschläge für Nebenkosten wie z.B. Strom gezahlt werden und jährlich eine Abrechnung nach dem tatsächlichen Verbrauch erfolgt, liegt insoweit keine Pauschalmiete vor. Der bezifferte Anteil der Stromkosten ist in diesen Fällen von den Unterkunfts-kosten abzusetzen.
Auch Möblierungspauschalen gehören zu den Kosten der Unterkunft, wenn sie sich als Verpflichtung aus dem Mietvertrag ergeben (B 8 SO 4/11 R · BSG · Urteil vom 20.09.2012 ·)

Nicht zu den Kosten der Unterkunft gehören:

- In der Miete enthaltene Kostenbestandteile, die durch die Regelleistungen abgegolten sind (z.B. Kosten für Breitbandkabelnetz, soweit diese Kosten zur Disposition des Leistungsempfängers stehen – (BSG vom 19.02.2009 – B 4 AS 48/08 R -)
- Garagen- oder PKW-Einstellplatzmiete (es sei denn, die Wohnung ist ohne Garage nicht anmietbar und der Mietpreis hält sich bei fehlender Abtrennbarkeit der Garage noch innerhalb des Rahmens der Angemessenheit – BSG-Urteil B 7b AS 10/06 R)
- Kosten für weitergehende Reparaturen wegen vorsätzlicher oder fahrlässiger Beschädigung der Mietsache (soweit sich ein Leistungsempfänger durch vertragswidriges Verhalten dem Vermieter gegenüber ersatzpflichtig macht, liegt die Durchsetzbarkeit derartiger Ersatzansprüche im Risikobereich des Vermieters)
- Aufwendungen für die Möblierung sind nur dann kein Teil der Unterkunftskosten, wenn sich die Zahlungsverpflichtung nicht aus dem Mietvertrag ergibt und die Wohnung auch ohne Mobiliar anmietbar gewesen wäre.
- Entrümpelungskosten in der Wohnung einer hilfebedürftigen Person mit Messie-Syndrom (Übernahme der Kosten ggf. als Hilfe zur Überwindung besonderer sozialer Schwierigkeiten nach § 67 SGB XII) Rechtsprechung der niedersächsischen Justiz

1.2 Ermittlung der angemessenen Miete

Zur Bestimmung der Angemessenheit wird ein Richtwert (statt „Mietobergrenze“) ermittelt. Dieser Richtwert ist das Produkt von abstrakt zulässiger Quadratmeterzahl und abstrakt ermitteltem Quadratmeterpreis.

Produkttheorie

Produkttheorie meint das Produkt aus angemessener Wohnungsgröße und Wohnungsstandard. Der Wohnungsstandard schlägt sich regelmäßig im Quadratmeterpreis nieder. Leistungsberechtigte können daher beispielsweise wählen, ob sie zugunsten eines höheren Wohnungsstandards eine kleinere Wohnfläche in Kauf nehmen, soweit das Produkt angemessen ist und umgekehrt.

1.2.1 Angemessene Wohnungsgröße

Die Größe der Wohnung (als ein Faktor des Richtwertes) richtet sich nach den landesrechtlichen Vorschriften über die soziale Wohnraumförderung.

Bei der Bestimmung der Quadratmeterzahl sind die Größe und die Zusammensetzung der Bedarfsgemeinschaft zu berücksichtigen. Es gibt keinen generellen Grundsatz dahingehend, dass jedes Kind unabhängig von seinem Alter, insbesondere wenn es sich um Kinder gleichen Geschlechts und annähernd gleichen Alters handelt, ein eigenes Zimmer zur Verfügung stehen müsste.

Angemessene Wohnfläche:

Alleinstehende	bis zu 50 qm
2 Personen	bis zu 60 qm
3 Personen	bis zu 75 qm
4 Personen	bis zu 85 qm
jede weitere Person	zusätzlich je 10 qm

Bei Personen, die in einer Wohngemeinschaft leben ohne eine Bedarfsgemeinschaft zu bilden, ist die tatsächlich auf diese Person entfallene Wohnfläche, höchstens jedoch die Wohnfläche für eine Einzelperson anzuerkennen. Dies gilt auch für verwandte Personen, die nicht (mehr) zur Bedarfsgemeinschaft gehören, weil sie aufgrund ihres Alters eine eigene Bedarfsgemeinschaft bilden B 14 AS 73/08 R · BSG · Urteil vom 18.02.2010 · Rd.Nr. 23 und 24)

Beispiel: für Eltern und ein Kind unter 25 Jahren (angemessene Wohnfläche für 3 Pers. = 75 qm) und ein Kind über 25 Jahren (angemessene Wohnfläche für eine Person = 50 qm) beträgt die angemessene Wohnfläche insgesamt 125 qm.

Bei den Obergrenzen kann eine zusätzliche Wohnfläche von 10 qm bei behinderten Menschen anerkannt werden, die wegen ihrer Behinderung/Erkrankung auf einen zusätzlichen Raum oder zusätzliche Wohnfläche angewiesen sind (z.B. Rollstuhlfahrer). Allein Merkzeichen „G“ im Schwerbehindertenausweis reicht zur Begründung des Wohnraummehrbedarfes jedoch nicht aus.

In den Wohnraumfördervorschriften des Landes Niedersachsen ist u.a. festgelegt, dass sich die angemessene Wohnfläche auch für Alleinerziehende um 10 qm erhöht. Das Bundessozialgericht hat jedoch wiederholt festgestellt (u.a. B 4 AS 44/12 R · BSG · Urteil vom 11.12.2012 ·), dass bei der Bestimmung der abstrakt angemessenen Wohnungsgröße wohnraumförderrechtliche Sonderregelungen, die auf persönliche Lebensverhältnisse Bezug nehmen, nicht zu berücksichtigen seien. Persönliche Lebensumstände sind ggf. bei der konkreten Angemessenheitsprüfung im Rahmen der subjektiven Zumutbarkeit zu berücksichtigen

Der zukünftige, erkennbare Bedarf (z.B. bei Schwangerschaft ab der 13.SSW) kann schon im Vorfeld berücksichtigt werden.

Das Vorhalten von Wohnraum für außerhalb der Haushaltsgemeinschaft lebende Familienangehörige (z.B. auswärts studierende erwachsene Kinder oder Besuche von Kindern im Rahmen des Umgangsrechtes) kann bei Prüfung der Angemessenheit des Wohnbedarfs in der Regel nicht berücksichtigt werden. Ausnahme: Soweit im Rahmen des Umgangsrechtes im Einzelfall ein Unterkunfts-Mehrbedarf zwingend notwendig ist, kann dieser Mehrbedarf berücksichtigt werden. Kriterien für diese Notwendigkeitsprüfung können sein: zeitlicher Umfang der Ausübung des Umgangsrechtes, das Alter der Kinder, individuell erhöhte Raumbedarfe u.ä. (LSG NRW vom 17.06.08 – L 20 B 225/07-). Auch das LSG Niedersachsen-Bremen geht in seinem Beschluss vom 04.01.2012 (LSG NSB · L 11 AS 635/11 B ER · Beschluss vom 04.01.2012 · (nicht rechtskräftig)) davon aus, dass im Fall des regelmäßigen Umgangsrechtes von einem erhöhten Unterkunftsbedarf auszugehen ist. Das LSG sieht die Möglichkeit, von einem Mittelwert der für einen Haushaltsangehörigen (50 qm) und für zwei (bzw. mehrere) Haushaltsangehörige (60 qm) als angemessen festgelegten Wohnfläche auszugehen (Mittelwert bei einem Kind= 55 qm).

Wird im Einzelfall eine höhere Wohnfläche anerkannt, erhöht sich die angemessene Miete entsprechend der zusätzlichen Fläche (bei der Berechnung ist der qm-Preis zugrunde zu legen). Die Entscheidung ist aktenkundig zu machen.

Da es sich um Höchst- und nicht um Mindestwerte handelt, besteht kein Anspruch darauf, die Wohnflächenobergrenzen in vollem Umfang auszuschöpfen. Eine tatsächlich kleinere Wohnung begründet daher keinen Anspruch auf Umzug in eine noch angemessene größere Wohnung.

1.2.2 Angemessene Miethöhe incl. Betriebskosten

Bei der Berechnung der Angemessenheit ist von einem marktüblichen Mietzins für Wohnungen ausgegangen worden, die nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügen und keinen gehobenen Wohnstandard ausweisen.

Mangels eines gerichtsfesten schlüssigen Konzeptes werden derzeit zugrunde gelegt die Beträge aus der Wohngeldtabelle plus 10%

Personen	Wohnungsgröße	Miete
1	50	477
2	60	579
3	75	689
4	85	803
5	95	917
6	105	1029
7	115	1140
8	125	1251
9	135	1362
10	145	1473
11	155	1584
12	165	1695

1.2.3 Guthaben/Nachzahlungen aus Betriebskostenabrechnungen

Gem. § 556 Abs. 3 BGB ist der Vermieter verpflichtet, die Vorauszahlungen für Betriebskosten jährlich abzurechnen. Die Abrechnung ist dem Mieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraumes mitzuteilen. Nach Ablauf dieser Frist ist die Geltendmachung einer Nachforderung durch den Vermieter ausgeschlossen (Verjährung), es sei denn, der Vermieter hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten. Die Verjährung gilt nicht für Guthaben.

Im SGB II gilt:

Guthaben verringern in dem Monat (ggf. je nach Höhe auch in den Folgemonaten), der dem Zuflussmonat folgt, die Aufwendungen für die Unterkunft. Sofern die KDU jedoch aufgrund von z.B. Unangemessenheit abgesenkt wurden, mindert das Guthaben den Bedarf für die Unterkunft und Heizung nur anteilig (BSG B 14 AS 83/12 R). Damit ergibt sich folgende Berechnungsformel:

Tatsächliche KDU ./ . Guthaben = ungedeckter Bedarf

Im SGB XII gilt:

Guthaben aus Betriebskostenabrechnungen sind Einkommen im Sinne des § 82 SGB XII und grundsätzlich als einmalige Einnahme zu berücksichtigen. Seit dem 01. Januar 2016 gilt auch für grundsicherungsberechtigte Personen, dass einmalige Einnahmen ausnahmslos im Folgemonat zu berücksichtigen sind, wenn im Monat des Zuflusses bereits Leistungen ohne Berücksichtigung der einmaligen Einnahmen erbracht wurden. Sofern der Leistungsanspruch dadurch entfiel, ist die einmalige Einnahme auf einen Zeitraum von sechs Monaten gleichmäßig zu verteilen und mit dem Teilbetrag zu berücksichtigen. In begründeten Einzelfällen ist der Anrechnungszeitraum angemessen zu verkürzen (siehe § 82 Abs. 7 SGB XII).

Gem. § 82 Abs 1, S. 2 SGB XII sind Einkünfte aus Rückerstattungen, die auf Vorauszahlungen beruhen, die der Leistungsberechtigte aus dem Regelsatz bestritten hat, nicht als Einkommen zu berücksichtigen. Sofern also die KdU aufgrund von Unangemessenheit abgesenkt wurden, zahlt der Hilfeempfänger die Betriebskostenvorauszahlungen aus seinem Regelsatz. Sie sind insofern (prozentual) nicht als Einkommen anzurechnen.

Es ist unerheblich, ob das Guthaben aus Zeiten stammt, zu denen keine Hilfebedürftigkeit bestand oder wer die Zahlungen, die zu dem Guthaben geführt haben, getätigt hat. Die Berücksichtigung einer Gutschrift folgt einzig den Verhältnissen zum Zeitpunkt der Gutschrift (BSG, Urteil vom 22. 3. 2012 - B 4 AS 139/11 R).

Nachforderungen sind tatsächliche Aufwendungen nach § 22 Abs. 1 SGB II und erhöhen im Monat der Fälligkeit die Kosten der Unterkunft.

Dabei ist es unerheblich, ob während des gesamten Abrechnungszeitraumes Sozialleistungen bezogen wurden oder ob die abgerechnete Wohnung noch bewohnt wird. Maßgeblich ist allein, ob im Fälligkeitsmonat eine Bedürftigkeit gegeben ist (B 4 AS 9/11 R · BSG · Urteil vom 20.12.2011 ·) Soweit sich die Nachforderung allerdings aus nicht gezahlten Forderungen ergibt, handelt es sich entsprechend um Schulden (s. Pkt. 7.3).

Es ist auch unerheblich, wann die Übernahme der Nachforderung beantragt wird (B 4 AS 62/09 R · BSG · Urteil vom 22.03.2010 ·). Auch eine bereits durch den Hilfeempfänger erfolgte Begleichung einer Nachforderung lässt den Bedarf und den Anspruch auf höhere Leistungen nicht entfallen (B 8 SO 18/10 R · BSG · Urteil vom 10.11.2011 ·)

Soweit Betriebskostenguthaben vom Vermieter unmittelbar mit bestehenden Mietschulden verrechnet werden, siehe. B 4 AS 132/11 R · BSG · Urteil vom 16.05.2012 ·

Soweit nach einem Kostensenkungsverfahren nur noch angemessene Mietkosten übernommen werden, können Betriebskostennachforderungen nicht mehr übernommen werden, da die Nachforderung die ohnehin schon unangemessen hohe Miete noch unangemessener erhöht. Aber: Die Beurteilung der Angemessenheit richtet sich nach den tatsächlichen und rechtlichen Bedingungen im Zeitraum der Entstehung der Kosten, d.h. die Fälligkeit der Nachforderung führt nicht dazu, den Bedarf auch materiell dem Monat der Fälligkeit zuzuordnen (B 4 AS 12/10 R · BSG · Urteil vom 06.04.2011 ·)

Beispiel:

Sachverhalt: Absenkung der KdU wegen Unangemessenheit ab 05/2008; Abrechnung der Betriebskosten für 2007 in 12/2008

Ergebnis: Fälligkeitsmonat 12/2008 – aber Abrechnung für 2007, als noch unangemessene Miete übernommen worden ist – demnach auch Übernahme der Nachforderung

Sachverhalt: Absenkung der KdU wegen Unangemessenheit ab 05/2008; Abrechnung der Betriebskosten für 2008 in 2009.

Ergebnis: Übernahme der Betriebskosten in Höhe von 4/12 (01.01.2008 – 20.04.2008).

1.2.4. Einnahmen aus Untervermietung

Einnahmen aus Untervermietung/ Teilvermietung einer selbst bewohnten Wohnung sind nicht als Einkommen anzusetzen, sondern mindernd bei den Kosten der Unterkunft zu berücksichtigen

1.2.5 Warmwasserbereitung

Kosten für die Warmwassererzeugung werden ab 2011 den Unterkunftskosten zugeordnet, soweit über eine zentrale Warmwasserversorgung verfügt wird (Zentralheizungsanlage oder Fernwärme mit Warmwasserversorgung). Sie sind entweder zusammen mit den Nebenkosten im Rahmen der Unterkunftskosten oder mit den Heizkosten (s. Teil III der Richtlinien) zu berücksichtigen (zentrale Wasserversorgung heißt: konkrete Warmwasserkosten sind nicht von den Heizkosten zu trennen)

Für Haushalte, die ihr Warmwasser dezentral über Boiler oder Durchlauferhitzer erzeugen, wird ein Mehrbedarf nach § 21 Abs. 7 SGB II bzw. § 30 Abs. 7 SGB XII gewährt, soweit nicht im Einzelfall ein abweichender Bedarf besteht. Wird ein abweichender Bedarf geltend gemacht, ist dies begründet darzulegen. Es ist nach Lage des Einzelfalles zu entscheiden.

Bedarfe für Heizung und **zentrale** Warmwasserversorgung werden gemäß § 35 Abs. 4 SGB XII in tatsächlicher Höhe erbracht, soweit sie angemessen sind. Die Kosten der **zentralen** Warmwasseraufbereitung sind Bestandteil der Heizkosten im Sinne des § 35 Abs. 4 SGB XII. Zur Prüfung der Angemessenheit ist die Tabelle des Heizspiegels zur Ermittlung der max. angemessenen Heiz- und Warmwasserkosten, aufgeführt im Bundesweiten Heizspiegel, zu nutzen. Die Vergleichswerte beinhalten die Anteile für Raumwärme und Warmwasserbereitung. Die Angemessenheit der **zentralen** Warmwasserversorgung orientiert sich nicht an der Höhe des aktuellen Mehrbedarfs bei dezentraler Warmwasserversorgung.

Höhe Mehrbedarf bei dezentraler Warmwasserbereitung bzw. Richtwert für die Angemessenheit bei zentraler Warmwasserbereitung - Stand 01.01.2019

RB-stufe 1 – 424,00 € = 9,75 €

RB-stufe 2 – 382,00 € = 8,79 €

RB-stufe 3 – 339,00 € = 7,80 €

RB-stufe 4 – 322,00 € = 4,51 €

RB-stufe 5 – 302,00 € = 3,62 €

RB-stufe 6 – 245,00 € = 1,96 €

2. Unterkunftskosten bei Haus-/Wohneigentum

2.1 Angemessene Wohnfläche bei selbstbewohntem Wohneigentum

Zur Orientierung bei der Beurteilung der Angemessenheit dienen die in den „Richtlinien über die soziale Wohnraumförderung in Niedersachsen“ festgelegten Obergrenzen.

Eine Unterscheidung zwischen Eigenheimen und Eigentumswohnungen findet nicht statt.

Das BSG hält es in seinem Urteil vom 15.04.2008 – B 14/7b AS 34/06 R – jedoch für gerechtfertigt, angesichts der im Regelfall bestehenden baulichen Besonderheiten eines Hauses, die angemessene Größe gegenüber der Eigentumswohnung (geringfügig) zu erhöhen.

Angemessene Wohnflächen:

1 – 2 Personen	bis zu 90 qm
3 Personen	bis zu 110 qm
4 Personen	bis zu 130 qm
jede weitere Person	zusätzlich je 20 qm

mögliche Erhöhungen der angemessenen Wohnfläche wie bei Mietwohnungen s. Pkt. 1.2.1.

2.2 Berücksichtigungsfähige Aufwendungen

Hier treten an die Stelle der Miete die notwendigen tatsächlichen Aufwendungen. Folgende Kosten sind – soweit sie die angemessenen Gesamtkosten für eine Mietwohnung nicht überschreiten – anzuerkennen.

Grundsätzlich zählen zu den Unterkunftskosten für selbst genutztes Wohneigentum alle notwendigen Ausgaben, die bei der Berechnung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung abzusetzen sind – s. Hinweise der BA zu § 11 SGB II bzw. Verordnung zu § 82 SGB XII (BSG vom 15.04.2008 – B 14/7b AS 34/06 R -)

Es handelt sich dabei in der Regel um

- übliche Nebenkosten entsprechend den Mietwohnungen
- Schuldzinsen und dauernde Lasten (z.B. Erbpachtzins)
- Grundsteuer
- Gebäudeversicherung
- Neu ab 01.01.2011 - § 22 Abs. 2 SGB II

„Als Bedarf für die Unterkunft werden auch unabweisbare Aufwendungen für die Instandhaltung und Reparatur bei selbst bewohntem Wohneigentum anerkannt, soweit diese unter Berücksichtigung der im laufenden sowie den darauf folgenden elf Kalendermonaten anfallenden Aufwendungen insgesamt angemessen sind....“

Voraussetzungen:

1. unabweisbare Aufwendungen - zeitlich besonders dringliche Aufwendungen, die absolut unerlässlich sind
 2. zur Instandhaltung und Reparatur – Aufwendungen dürfen nicht zu einer Verbesserung des Standards führen
 3. angemessen – Begrenzung der Renovierungskosten plus aller weiterer anfallenden Unterkunftskosten auf die innerhalb von zwölf Monaten insgesamt als angemessen übernahmefähige Unterkunftskosten, die auch bei Mietern berücksichtigt werden (Beispiel: 4- Pers.-Haushalt = jährliche angemessene Unterkunftskosten 12 x 562 € = 6.732 €. Alle Unterkunftskosten des Wohneigentums plus Renovierungskosten dürfen diesen Betrag nicht übersteigen). Darüber hinaus gehende Aufwendungen können ggf. als Darlehen gewährt werden.
- monatliche Pauschalen für den Erhaltungsaufwand sind nicht zu berücksichtigen (BSG vom 03.03.2009 – B 4 AS 38/08 R -)

Soweit die anzuerkennenden Kosten in einer Summe fällig werden, sind sie als tatsächlicher, aktueller Bedarf im Zeitpunkt ihrer Fälligkeit zu berücksichtigen und nicht auf längere Zeiträume zu verteilen (B 14 AS 61/10 R · BSG · Urteil vom 24.02.2011 · Rd.Nr. 14)

In der Regel gehören nicht zu den anzuerkennenden Aufwendungen Tilgungsbeträge, da sie vermögensbildenden Charakter haben, sowie Aufwendungen, die Wertsteigerungen des Wohneigentums zur Folge haben.

Ausnahme:

Ist die Erbringung von Tilgungsleistungen notwendig, um das (angemessene) Wohneigentum weiter nutzen zu können und wäre ohne Fortführung der Tilgung eine Aufgabe des Wohneigentums unvermeidlich, hat bei wertender Betrachtung der Gesichtspunkt der Vermögensbildung zurückzutreten (BSG, Urteil vom 18.06.2008, -14/11b AS 67/06 R-). Erforderlich ist daher, dass die Kosten in Form von Tilgungsleistungen zur Erhaltung des Wohneigentums unvermeidbar sind. Die Tilgungsverpflichtung ist während des Bezugs von Sozialleistungen so niedrig wie möglich zu halten, z.B. durch eine mögliche Tilgungsaussetzung oder –streckung. In diesem Fall kommt die Übernahme der gesamten Finanzierungskosten bis zur Höhe der abstrakt angemessenen Kosten einer Mietwohnung in Betracht.

Hinsichtlich der Obergrenzen für monatliche Belastungen bei Wohneigentum gelten die gleichen Grundsätze wie bei der Angemessenheit von Mietkosten.

3. Unterkunfts-kosten bei Untermiete/Wohngemeinschaften

Untermiete:

Die im (gültigen) Untermietvertrag festgelegte Miete wird als angemessen berücksichtigt, soweit die Höhe in einem nachvollziehbaren Verhältnis zur Gesamtmiete der Wohnung steht und die angemessene Miethöhe für einen Ein-Personen-Haushalt nicht übersteigt. Die Zustimmung des Vermieters zur Untervermietung ist nachzuweisen. (a.A. LSG Niedersachsen-Bremen vom 22.06.2006 – L 8 AS 165/06 ER -, wonach Leistungen für Unterkunft unabhängig von der Rechtmäßigkeit des Mietverhältnisses zu erbringen sind)

Ein (Unter-)mietverhältnis zwischen Familienangehörigen kann nur in Ausnahmefällen angenommen werden und der Leistungsgewährung zugrunde gelegt werden (ansonsten s. Pkt. 7.4). Dies gilt jedoch nur dann, wenn der Hilfeempfänger einer ernsthaften und wirksamen Mietzinsforderung ausgesetzt ist. Ob eine wirksame Mietzinsverpflichtung vorliegt, ist in erster Linie anhand eines Mietvertrages festzustellen. Der Mietvertrag kann auch wirksam formfrei abgeschlossen werden, so dass auch aus mündlich abgeschlossenen Vereinbarungen Kosten für eine Unterkunft entstehen können, die einen entsprechenden Bedarf des Hilfebedürftigen begründen. So ist ein Mietverhältnis auch dann anzunehmen, wenn nur eine geringfügige „Gefälligkeitsmiete“ vereinbart ist, oder wenn der Mieter lediglich die Betriebskosten oder sonstige Lasten zu tragen hat (BSG vom 07.05.2009 – B 14 AS 31/07 R -).

Wesentlich ist also, ob es sich um ernsthafte Mietzinsforderungen handelt – die Miete also regelmäßig auch tatsächlich gezahlt wird. Darüber hinaus spricht für die Ernsthaftigkeit auch der tatsächliche Vollzug des sonstigen (ggf. auch mündlichen) Vertragsinhalts (zu Zweifeln an der Ernsthaftigkeit siehe B 4 AS 37/08 R · BSG · Urteil vom 03.03.2009 · Rd.Nr. 25).

(Der Forderung der Landessozialgerichte nach einem Mietvertrag, der zum einen bürgerlich-rechtlich wirksam geschlossen ist und darüber hinaus sowohl die Gestaltung als auch die Durchführung des Vereinbarten dem zwischen Fremden Üblichen entspricht, folgt das BSG nicht).

Ein Mietvertrag ist allerdings nach § 138 BGB nichtig, wenn er gegen die guten Sitten verstößt. Rechtsgeschäfte, die nach Inhalt, Zweck und Beweggrund in erster Linie darauf angelegt sind, Vermögensverhältnisse zum Schaden der Sozialleistungsträger und damit auf Kosten der Allgemeinheit zu regeln, verstoßen gegen die guten Sitten i.S.v. § 138 BGB, wenn nicht besondere Rechtfertigungsgründe vorliegen. Wenn der Leistungsberechtigte bei Abschluss des Mietvertrages (mit Verwandten) bereits im Leistungsbezug steht, muss ihm bewusst sein, dass er die Mietkosten nicht selbst tragen können. Durch den Mietvertrag wird eine Vereinbarung geschlossen, die eine weitere Unterstützungsbedürftigkeit zu Lasten des Leistungsträgers herbeiführt. Eine besondere Rechtfertigung, um den sittlichen Makel auszugleichen, der in der Herbeiführung weiterer Hilfebedürftigkeit liegt, kann insbesondere nicht darin gesehen werden, dass zulasten des Leistungsträgers eine zusätzliche Einnahmequelle erschlossen werden soll (L 12 AS 4387/10 · LSG BWB · Beschluss vom 08.02.2011 ·)

Für unverheiratete Jugendliche bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres sind keine Untermietverträge der Eltern mit Ihren Kindern in der elterlichen Wohnung oder im Einfamilienhaus anzuerkennen. Die Jugendlichen gehören zur Bedarfsgemeinschaft mit ihren Eltern und insofern ist die Angemessenheit der Unterkunft für die Bedarfsgemeinschaft zu prüfen (s. auch Pkt. 7.2).

Wohngemeinschaft:

Für ein WG-Zimmer ist im Höchstfall genauso viel Miete zu bewilligen wie für eine eigene Wohnung. Für das Leben in einer Wohngemeinschaft dürfen keine niedrigeren Mietobergrenzen festgesetzt werden (BSG, Urteil vom 18.06.2008, Az.: B 14/11b AS 61/06 R).

Die Miete ist um die nicht zu den Kosten der Unterkunft gehörenden Bestandteile (z.B. Strom, Möblierung) zu mindern.

4. Prüfung der Angemessenheit von Unterkunftskosten

Soweit die tatsächlichen Kosten der Unterkunft zunächst nicht angemessen erscheinen, weil sie den Richtwert überschreiten, sollte ein Kostensenkungsverfahren eingeleitet werden. Es dient vor allem der Prüfung, ob Kriterien vorliegen, die die Übernahme der tatsächlichen Kosten rechtfertigen, beispielsweise weil Besonderheiten des Einzelfalles vorliegen.

Die Prüfung muss alle Lebensumstände der Leistungsberechtigten berücksichtigen. Dazu sollte ein Beratungsgespräch durchgeführt werden (Anhörung im Rahmen des § 24 SGB X). Ggf. können fachkompetente Stellen wie Gesundheitsamt, soziale Dienste o.ä. angehört werden. Die Anhörung ist in einer Gesprächsniederschrift zu dokumentieren.

Beispiele (zur Orientierung und nicht abschließend):

- lange Wohndauer bei älteren Menschen,
- schwere chronische Erkrankungen,
- Erkrankungen, die die Mobilität erheblich beeinträchtigen,
- besondere Wohngemeinschaften (betreutes Wohnen, Pflegewohngemeinschaften),
- kurzzeitige Hilfebedürftigkeit (z.B. durch Wiedereingliederung in den Arbeitsmarkt),
- Veränderung der familiären Situation (z.B. bei Schulabschluss und Ausbildungsbeginn des Kindes, Trennung/Tod von Lebenspartnern, Schwangerschaft),
- Menschen mit Behinderungen, wenn dadurch ein abweichender Wohnraumbedarf erforderlich ist,
- Menschen, die auf bestimmte soziale Bezüge und Kontakte in ihrem Wohnumfeld angewiesen sind (z. B. suchtkranke Menschen),
- Vermeidung von Wohnungslosigkeit,
- Übersteigen des Richtwertes wegen Erhöhung der Betriebskosten ohne Verschulden des Hilfeempfängers bei bestehenden Mietverhältnissen
- Nur vorübergehende Ortsabwesenheit (mit Leistungsausschluss) eines Familienmitgliedes
B 14 AS 50/10 R · BSG · Urteil vom 19.10.2010 ·

Liegen Besonderheiten des Einzelfalles vor, werden die (unangemessenen) Unterkunftskosten in der tatsächlichen Höhe anerkannt.

5. Verfahren bei Feststellung unangemessener Unterkunftskosten

5.1 Grundsätzliches

"Soweit die Aufwendungen für die Unterkunft den der Besonderheit des Einzelfalles angemessenen Umfang übersteigen, sind sie als Bedarf des allein stehenden Hilfebedürftigen oder der Bedarfsgemeinschaft so lange zu berücksichtigen, wie es dem allein stehenden Hilfebedürftigen oder der Bedarfsgemeinschaft nicht möglich oder nicht zuzumuten ist, durch einen Wohnungswechsel, durch Vermieten oder auf andere Weise die Aufwendungen zu senken, in der Regel jedoch längstens für sechs Monate." (§ 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II bzw. § 35 Abs. 2 SGB XII)

"In der Regel" bedeutet, dass nur in atypischen Fällen von der Sechs-Monatsfrist abgewichen werden kann. Für Mieter gilt immer eine dreimonatige Kündigungsfrist auch in den Fällen, in denen eine längere Kündigungsfrist oder eine feste Laufzeit von mehreren Jahren im Mietvertrag vereinbart worden ist (§ 573c Abs.1 i.V.m. Abs.4 BGB).

Die 6-Monats-Frist beginnt zu laufen, wenn die Prüfung mit der abschließenden Feststellung endet, dass keine Besonderheiten des Einzelfalles vorliegen und somit die Kosten der Unter-

kunft nicht angemessen sind. Aber: noch im Kostensenkungsverfahren können Gründe für Besonderheiten des Einzelfalles vorgetragen werden.

5.2 Kostensenkungsverfahren

Es ist zu prüfen, ob eine Kostensenkung möglich und zumutbar ist.

Möglichkeiten der Kostensenkung:

- Verhandlungen mit dem Vermieter wegen einer Mietsenkung
- Untervermietung
- Als letzte Möglichkeit: Wohnungswechsel

Der Leistungsträger hat keine umfassende Aufklärungs- und Beratungspflicht, wie und in welcher Weise die Kosten des Leistungsempfängers auf einen angemessenen Betrag gesenkt werden können (BSG, Urteil vom 27.02.2008 – B 14/7b AS 70/60 R -).

5.2.1 Wirtschaftlichkeitsprüfung:

Aus Gründen der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit kann von einem Kostensenkungsverfahren abgesehen werden (§ 22 Abs. 1 Satz 4 SGB II), wenn nur eine geringe Abweichung (bis 10 €) vom Richtwert vorliegt (= Bagatellfälle), da hier die Kosten eines Umzuges nicht im rechten Verhältnis zum Mehraufwand für die Unterkunft stehen. Ein Umzug ist in diesen Fällen nicht zu fordern und die volle Miete anzuerkennen.

Es sollte eine Wirtschaftlichkeitsprüfung bei höherer Abweichung vom Richtwert (bis 5%) durchgeführt werden. Es handelt sich um eine individuelle Prüfung, bei der die voraussichtlichen Kosten des Wohnungswechsels festgestellt werden und der Überschreitung der Angemessenheitsgrenze gegenübergestellt werden.

Soweit die Kosten des Wohnungswechsels höher sind als die Differenz zwischen den tatsächlichen Kosten der bisherigen Wohnung und der individuell festgestellten Angemessenheit für einen angemessenen Zeitraum (in der Regel 2 Jahre; ggf. kürzer, wenn das Ende der Hilfebedürftigkeit absehbar ist oder länger, wenn längerfristige Hilfebedürftigkeit wahrscheinlich ist) sollte wegen Unwirtschaftlichkeit nicht zur Kostensenkung aufgefordert werden.

In die Wirtschaftlichkeitsprüfung sollten folgende Kosten einbezogen werden, wobei die nachstehende Aufzählung nicht abschließend ist:

- mit dem Umzug verbundene Ausgaben,
- Mietkaution,
- Wohnungsbeschaffungskosten,
- Genossenschaftsbeiträge,
- erforderliche Neuanschaffungen, die im Rahmen der Erstausrüstung übernommen werden (z.B. Einrichtungsgegenstände für die Küche),
- Umbau der Wohnung (z.B. behindertengerechter Wohnraum),
- unvermeidbare doppelte Mieten (z.B. wegen Einhaltung der Kündigungsfrist der alten Wohnung)

Die Wirtschaftlichkeitsprüfung ist aktenkundig zu machen.

5.2.2 Unzumutbarkeit eines Wohnungswechsels

Ein Wohnungswechsel kann unzumutbar sein, wenn das soziale Umfeld prägend ist. Es kommt dabei auf die gesamten das Leben prägende Umstände an. Es ist zu prüfen, welche Besonderheiten der Einzelfall gegenüber der Situation anderer vergleichbarer Gruppen von

Leistungsempfängern aufweist. Es muss sich um eine objektiv feststellbare Unzumutbarkeit handeln.

z.B. macht allein die Notwendigkeit eines Schulwechsels einen Wohnungswechsel nicht unzumutbar;

Aber:

Die Betreuung pflegebedürftiger Menschen, eigene Pflegebedürftigkeit oder schwere Krankheit und daher Angewiesensein auf ein vorhandenes nachbarschaftliches und medizinisches Netzwerk kann eine Unzumutbarkeit begründen (B 4 AS 27/09 R · BSG · Urteil vom 17.12.2009 · Rd.Nr. 32 ff). Auch das Alter kann für die Beurteilung der Zumutbarkeit von wesentlicher Bedeutung sein (B 8 SO 24/08 R · BSG · Urteil vom 23.03.2010 · Rd.Nr. 19 und 20)

Oder: es ist konkret absehbar, dass der Leistungsberechtigte innerhalb der nächsten sechs Monate (z.B. wg. Arbeitsaufnahme) aus dem Leistungsbezug sowohl nach SGB II als auch nach SGB XII ausscheidet.

Es ist zu unterscheiden zwischen längerfristiger oder vorübergehender Unzumutbarkeit. Die vorübergehende Unzumutbarkeit ist regelmäßig zu überprüfen.

5.2.3 Übernahme des Differenzbetrages durch den Hilfeempfänger

Wer eine unangemessene Wohnung bewohnt und den unangemessenen Teil der Kosten aus eigenem Schonvermögen o.ä. selbst trägt, dem steht es frei, seine bisherige unangemessene Wohnung weiter zu bewohnen.

Aber:

Aufgrund des Bedarfsdeckungsprinzips ist die Übernahme des Differenzbetrages allein aus der Regelleistung in der Regel nicht möglich.

5.3 Aufforderung zur Senkung der Unterkunftskosten

Liegen keine Besonderheiten des Einzelfalls vor, nach denen über dem Richtwert liegende Unterkunftskosten angemessen sind, und ist ein Wohnungswechsel grundsätzlich zumutbar und wirtschaftlich, werden Leistungsberechtigte schriftlich aufgefordert, ihre Kosten zu senken. Erst jetzt beginnt die Frist (bis zu sechs Monaten) zu laufen, da erst zu diesem Zeitpunkt die Prüfung im Kostensenkungsverfahren abgeschlossen ist. Dabei ist es unerheblich, wenn die Anspruchsgrundlage (SGB II oder SGB XII) innerhalb dieses 6-Monatszeitraumes wechselt.

Bei einem Wohnungswechsel ohne Zustimmung des Trägers in eine unangemessene Wohnung werden im Rechtskreis SGB II nur die bisherigen Kosten übernommen. Scheidet nun der Hilfebedürftige für einen mindestens einen Kalendermonat dauernden Zeitraum, in dem der Hilfebedürftige seine Bedürftigkeit durch bedarfsdeckendes Einkommen überwunden hatte, aus dem Leistungsbezug aus, so entfaltet der § 22 Abs. 1, Satz 2 SGB II bei Wiedereintritt in den Leistungsbezug keine Wirkung mehr (BSG – B 14 AS 23/13 R vom 09.04.2014). Ein nachträgliches Entfallen der Bedürftigkeit, etwa durch Aufhebung und Rückforderung der Leistungen, genügt hier nicht. Damit der § 22 Abs. 1, Satz 2 SGB II wieder Wirkung entfalten kann, ist eine erneute Aufforderung zur Senkung der Kosten der Unterkunft mit erneuter Fristsetzung von 6 Monaten erforderlich.

Bei dieser Aufforderung handelt es sich lediglich um ein Informationsschreiben mit Aufklärungs- und Warnfunktion und nicht um einen Verwaltungsakt (s. Beispiel im Anhang). Eine förmliche Aufforderung ist keine zwingende Voraussetzung für eine Kostensenkung (BSG vom 19.03.2008 – B 11b AS 43/06R -)

Die Bemühungen um Alternativen zur Kostensenkung sollten dokumentiert werden.

Die Leistungsberechtigten müssen nachweisen und systematisch dokumentieren, dass sie sich während des gesamten 6-Monats-Zeitraumes ausreichend bemühen, die Kosten zu senken. Dazu gehören beispielsweise: Recherchen im Internet, Anschreiben an Wohnungsbau-gesellschaften, Wohnungsannoncen.

Es muss tatsächlich eine konkrete Möglichkeit bestehen, eine angemessene Wohnung auf dem Wohnungsmarkt anmieten zu können.

Die Übernahme der tatsächlichen Kosten wegen fehlender Unterkunftsalternative setzt ausreichende Bemühungen voraus. Können Leistungsberechtigte verfügbaren Wohnraum trotz nachweislicher Bemühungen nicht anmieten oder stehen entsprechende Unterkunftsalternativen nicht zur Verfügung, sind die tatsächlichen Aufwendungen als konkret angemessen zu berücksichtigen (BSG vom 7. November 2006, B 7b AS 18/06 R) und mindestens so lange zu übernehmen, bis eine konkrete Alternative besteht.

Der Leistungsträger soll ebenfalls die Verfügbarkeit konkreten Wohnraumes nachweisen. Die Überprüfung erfolgt entweder über die Wohnungsdatenbank oder über eine konkrete Nachfrage bei den Wohnungsbaugesellschaften. Auch im Intranet der Stadt Wolfsburg unter „Bauen und Wohnen“ finden sich freie Wohnungen bei den einzelnen Wohnungsbaugesellschaften.

6. Übernahme der Unterkunfts-kosten

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

6.1 Übernahme der tatsächlichen, über dem Richtwert liegenden Unterkunfts-kosten auf Dauer bzw. bis zum Wegfall der Voraussetzungen

- soweit die Einzelfallprüfung (Pkt. 4) ergeben hat, dass dauerhaft Besonderheiten des Einzelfalles vorliegen
- wenn aus Gründen der Wirtschaftlichkeit von einem Kostensenkungsverfahren abgesehen wird (Pkt. 5.2.1)
- wenn ein Ende des Leistungsbezuges konkret absehbar ist (Pkt. 5.2.2)
- wenn ein Wohnungswechsel nicht zumutbar ist (Pkt. 5.2.2)
- wenn eine angemessene Wohnung nicht gefunden wird (Pkt. 5.3)

6.1.2 befristet (für die Dauer von höchstens sechs Monaten)

- wenn der Leistungsberechtigte bei Leistungsbeginn bereits in einer unangemessen teuren Wohnung lebt
- wenn während des Leistungsbezuges eine zunächst kostenangemessene Unterkunft ohne Wohnungswechsel unangemessen teuer wird (z.B. durch Mieterhöhung)
- wenn durch den Auszug bzw. den Tod eines Haushaltsangehörigen die Unterkunft unangemessen wird
- wenn der Hilfeempfänger einen möglichen und zumutbaren Umzug oder sonstige zur Senkung der Kosten mögliche und zumutbare Maßnahmen verweigert nur bis zur Abgabe der Verweigerungserklärung
- wenn der Hilfeempfänger sich trotz Aufforderung in angemessener Frist – in der Regel 6 Monate – nicht um eine angemessene Wohnung bemüht

6.2 Übernahme nur der angemessenen Kosten

6.2.1 von Beginn an

- wenn der Hilfeempfänger ohne vorherige Absprache mit dem Leistungsträger eine unangemessen teure Wohnung anmietet

- wenn der Hilfeempfänger trotz vorheriger Ablehnung eine Wohnung mit unangemessen hohen Unterkunftskosten anmietet
- wenn der Hilfeempfänger einen möglichen und zumutbaren Umzug oder sonstige zur Senkung der Kosten mögliche und zumutbare Maßnahmen von Beginn an verweigert

Zusatz nach § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II – In Fällen der 1. und 2. Punktaufzählung werden bei einem Umzug im Zuständigkeitsbereich des Trägers nur die **bisherigen Kosten der Unterkunft** anerkannt.

In diesen Fällen werden keine im Zusammenhang mit dem Wohnungswechsel entstehenden Kosten (insbesondere Kautions) übernommen.

6.2.2 nach Ablauf von 6 Monaten

siehe Pkt. 6.1.2

7. Übernahme von Unterkunftskosten in Sonderfällen

7.1 Untersuchungsgefangene/Strafgefangene/Anstaltsunterbringung

Personen, die in einer Einrichtung zum Vollzug richterlich angeordneter Freiheitsentziehung (auch Ersatzfreiheitsstrafe nach § 43 StGB) untergebracht sind, haben während dieser Zeit keinen Anspruch auf Leistungen nach SGB II.

Soweit Personen vor und auch nach der Zeit der Inhaftierung in einer Bedarfsgemeinschaft leben, werden für die Dauer der Haft die gesamten Unterkunftskosten auf die übrigen Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft verteilt.

Für allein lebende Personen werden die Unterkunftskosten während der Haftdauer ggf. vom Sozialhilfeträger übernommen, um die Wohnung zu erhalten und eine drohende Wohnungslosigkeit zu vermeiden. Soweit im Jobcenter bekannt wird, dass eine Inhaftierung ansteht, sind sowohl der aktuelle Hilfebescheid als auch ein Nachweis über die aktuell zu zahlende Miete an den Sozialhilfeträger zu übersenden.

Sonstige Unterkunftskosten wie z.B. Forderungen für Strom und Heizung werden nicht übernommen, da sie keinen Einfluss auf den Erhalt der Wohnung haben. Dadurch entstehende Schulden können nach Beendigung der Haft ggf. im Rahmen von § 22 Abs. 8 SGB II bzw. § 36 SGB XII übernommen werden.

Unterkunftskosten nach dem SGB XII werden i.d.R. nur gewährt, wenn die Inhaftierung voraussichtlich nicht länger als sechs Monate andauert und wenn die Kosten für die Unterkunft angemessen sind. Soweit die Dauer der Inhaftierung und damit der Zeitraum der Hilfestellung nicht absehbar ist, können regelmäßig keine Leistungen übernommen werden (vgl. auch L 20 SO 36/06 · LSG NRW · Urteil vom 11.09.2006 · rechtskräftig).

Sofern die Unterkunft besonders preisgünstig ist, kann die Frist ggf. bis auf 12 Monate verlängert werden. Andernfalls ist es dem Inhaftierten grundsätzlich zuzumuten, seine Unterkunft aufzugeben.

Bei Vollzugslockerungen zur Aufnahme eines konkreten Beschäftigungsverhältnisses auf dem allgemeinen Arbeitsmarkt besteht keine Unterbringung in einer stationären Einrichtung i.S. des § 7 Abs. 4 SGB II mehr. Somit ist in diesen Fällen das Jobcenter für die Leistungserbringung zuständig <http://dejure.org/dienste/internet2?lexetius.com/2011,2783>

Bei vorübergehender Anstaltsunterbringung (Krankenhaus oder Heim) sind die Unterkunftskosten regelmäßig so lange zu übernehmen, wie nicht feststeht, dass der Leistungsberechtigte nicht mehr in die Wohnung zurückkehren kann.

Bei dauerhafter Anstaltsunterbringung sind die Unterkunftskosten im Monat der Heimaufnahme zu übernehmen. Soweit der Vermieter auf einer dreimonatigen Kündigungsfrist besteht, obwohl der Hilfeempfänger alles ihm Mögliche und Zumutbare getan hat, die Aufwendungen so gering wie möglich zu halten, ist im Einzelfall - nach Rücksprache mit der jeweiligen Führungskraft - über eine mögliche Übernahme der Doppelmiete für drei Monate zu entscheiden (L 9 SO 6/08 · LSG NRW · Urteil vom 18.02.2010 · rechtskräftig).

7.2. Personen unter 25 Jahren

(nur SGB II - Fälle – mangels gesetzlicher Regelung keine analoge Anwendung im SGB XII)

Nach § 22 Abs. 5 SGB II werden an Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, im Falle eines Umzuges Leistungen für Unterkunft und Heizung für die Zeit nach dem Umzug nur erbracht, wenn die Kostenübernahme vor Abschluss des Vertrages über die Unterkunft durch das Jobcenter der Stadt Wolfsburg zugesichert wurde. Ohne die erforderliche Zusicherung werden bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres überhaupt keine Leistungen für Unterkunft und Heizung gezahlt, es sei denn, es liegt ein wichtiger Grund für die unterlassene Einholung der Zusicherung vor.

Leistungen für Unterkunft werden ebenfalls nicht erbracht, wenn der Umzug vor Beantragung der Leistungen in der Absicht erfolgt, die Voraussetzungen für die Gewährung von Leistungen herbeizuführen.

In der Regel wird nur der Anmietung eines möblierten Zimmers, oder wenn nicht in einer angemessenen Frist verfügbar, der Anmietung einer Kleinstwohnung zugestimmt.

§ 22 Abs. 5 Nr. 1 bis 3 SGB II benennt die Fälle, in denen die Pflicht zur Erteilung einer Zusicherung besteht:

Nr. 1: schwerwiegende soziale Gründe liegen z.B. vor,

- wenn eine Eltern-Kind Beziehung nie bestanden hat oder seit längerem nachhaltig und dauerhaft gestört ist. Dies kann unterstellt werden, wenn das Kind von Geburt an oder seit frühem Kindesalter außerhalb des Elternhauses untergebracht ist.
- wenn ohne Umzug Gefahr für das körperliche, geistige oder seelische Wohl des Jugendlichen besteht, z.B. durch familiäre Gewalt, sexuellen Missbrauch oder wenn ein Elternteil alkoholkrank, drogenabhängig oder psychisch krank ist.
- wenn die Person unter 25 Jahren eine eigene Familie hat (Ehepartner und/oder Kind).
- wenn die Person unter 25 Jahren aus einer Einrichtung nach dem SGB II, SGB VIII oder SGB XII entlassen wird und ein Zurückziehen zu den Eltern den Therapieerfolg gefährden würde.

Als Nachweis für derartige Gründe können z.B. Stellungnahmen vom Jugendamt oder sozialpsychiatrischen Dienst oder ärztliche Gutachten dienen.

Nr. 2: zur Eingliederung in den Arbeitsmarkt erforderlich, wenn z.B.

- der Hilfesuchende die Arbeitsstätte von der Wohnung der Eltern nicht auf zumutbare Weise erreichen kann oder
- aus der bisherigen Unterkunft heraus die Aufnahme einer Erwerbstätigkeit als sehr unwahrscheinlich angesehen werden muss. Das kann der Fall sein, wenn aus der

bisherigen Wohnanschrift Rückschlüsse auf das soziale Umfeld möglich sind, die sich negativ auf das Einstellungsverhalten eines Arbeitgebers auswirken können.

Nr. 3: sonstiger, ähnlich schwerwiegender Grund liegt z.B. vor, wenn

- aufgrund der Schwangerschaft einer unter 25-jährigen erhebliche familiäre Konflikte auftreten und daher ein Auszug zum Schutz des ungeborenen Kindes geboten ist.

Die bloße gegenseitige Erklärung, nicht mehr miteinander leben zu können, reicht zur Glaubhaftmachung eines schwerwiegenden sozialen Grundes nicht aus.

7.3 Mietschulden

Nach § 22 Abs. 8 SGB II bzw. § 36 SGB XII können in Ausnahmefällen zur Sicherung der Unterkunft oder zur Behebung einer vergleichbaren Notlage Schulden übernommen werden.

Tatbestandsvoraussetzungen:

- laufende Leistungen für Unterkunft und Heizung werden bereits erbracht
 - diese Voraussetzung gilt nicht für Leistungen nach dem SGB XII - Personen, die nicht hilfebedürftig i.S.d. § 9 SGB II sind, können ggf. Leistungen nach § 36 SGB XII i.V.m. § 21 Satz 2 SGB XII erhalten
- Zweck der Schuldenübernahme muss die Sicherung der Unterkunft zur Vermeidung von Obdachlosigkeit sein
Obdachlosigkeit droht, wenn wegen der bestehenden Schulden die Wohnungslosigkeit konkret und zeitnah droht, d.h. die Kündigung liegt bereits vor oder eine Räumungsklage ist bereits anhängig; der allgemeine Hinweis des Vermieters auf sein Kündigungsrecht reicht nicht aus
- Die Schuldenübernahme muss gerechtfertigt sein – eine Rechtfertigung liegt z.B. vor,
 - wenn eine drohende Kündigung wegen Zahlungsrückständen abgewendet werden kann oder
 - sie nach § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB unwirksam wird

eine Rechtfertigung liegt z.B. nicht vor, 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, z.B. bei fehlender Inanspruchnahme von Angeboten der Schuldnerberatung
- trotz ausreichenden Einkommens Mietrückstände gezielt herbeigeführt werden (Missbrauchsfälle)
- die Leistung zur Sicherung einer nicht angemessenen Unterkunft eingesetzt werden soll
- die Möglichkeit besteht, die Rückstände in Raten abzahlen zu können
- Schonvermögen vorhanden ist; dieses ist vorrangig zur Tilgung von Schulden einzusetzen

Ein Anspruch auf Übernahme von Mietschulden kann auch dann bestehen, wenn die Mietschulden zwischenzeitlich durch Aufnahme eines (Privat)-Darlehens getilgt wurden (B 14 AS 58/09 R · BSG · Urteil vom 17.06.2010 ·)

Erbenhaftung bei Mietschulden:

Erben müssen nicht mit ihrem privaten Vermögen für die Mietschulden des Verstorbenen aufkommen, wenn die Überschuldung der Hinterlassenschaft amtlich festgestellt ist. So hat der Bundesgerichtshof (BGH) in Karlsruhe entschieden (Az.: VIII ZR 68/12). Die Richter wiesen damit die Klage eines Vermieters auf Zahlung von rund 7700 Euro ab.

In dem konkreten Fall sollte die Tochter die ausstehende Miete für ihren verstorbenen Vater bezahlen. Der Mann war Mieter einer Wohnung in Nürnberg und hatte keinerlei Vermögen und auch keine Wertgegenstände hinterlassen. Das Mietverhältnis endete erst nach Ablauf der Kündigungsfrist drei Monate nach seinem Tod. *(Anmerkung: Grundsätzlich möglich ist aber eine außerordentliche Kündigung nach § 564 BGB BGB - Einzelnorm)*

Die Vermieter, eine Gesellschaft, verlangten neben den rückständigen drei Monatsmieten auch die Kosten für Schönheitsreparaturen und für die Resträumung der Wohnung, da die Tochter nicht alles leergeräumt habe. Die Erbin machte geltend, dass der Vater nichts hinterlassen habe, und erhob die sogenannte Dürftigkeitseinrede.

"Dürftigkeitseinrede" grenzt Haftung ein

Eigentlich hätte sie auch das Erbe ausschlagen können, aber hierfür hatte sie die Frist überschritten. Mit der Dürftigkeitseinrede (§ 1990 BGB BGB - Einzelnorm) kann die Haftung für Schulden des Verstorbenen aber ebenfalls beschränkt werden. Die Erben haften dann nur mit dem Wert des Nachlasses, ihr Privatvermögen kann nicht herangezogen werden.

Umstritten war bisher, ob die Haftungsbeschränkung auch für Mietschulden gilt oder ob in solchen Fällen der Erbe doch mit seinem eigenen Geld aufkommen muss. Der BGH urteilte, dass die Tochter nicht persönlich haften muss. Die Mietschulden könnten nur aus dem Wert der Hinterlassenschaft getilgt werden.

Vermieter darf Kautions behalten

Da hier jedoch keine Werte vorhanden seien und die Dürftigkeitseinrede erhoben wurde, könnten die Vermieter von der Tochter nichts verlangen. Der Vermieter erhält nur die Kautions des Verstorbenen, die aber nicht alle Kosten deckt.

7.4 Unterkunftsanteile von Familienangehörigen

Leben Personen, die miteinander verwandt sind, in einer Haushaltsgemeinschaft, bestehen die Aufwendungen für die Unterkunft in der Regel in einem Teil der Kosten der gesamten Unterkunft, die von der Haushaltsgemeinschaft zu entrichten ist. Für diesen Regelfall erfolgt die Aufteilung der Aufwendungen für die Unterkunft nach der Zahl der Angehörigen der Haushaltsgemeinschaft (BSG, 31.10.2007 –B 14/11b AS 7/07 R-). Die auf die Mitglieder einer Bedarfsgemeinschaft danach entfallenen tatsächlichen Kosten sind an den abstrakt angemessenen Kosten zu messen. Diese sind jeweils nur für die Bedarfsgemeinschaft festzustellen (B 14 AS 73/08 R · BSG · Urteil vom 18.02.2010 ·).

Beispiel:

Unterkunfts-kosten für eine vierköpfige Familie (Eltern, ein Kind 20J., ein Kind 25 J.) insgesamt 660,- € = grundsätzlich unangemessen für 4 Personen, aber:

Pro-Kopf-Anteil = 165,-€ - für Bedarfsgemeinschaft Eltern und 20j. Kind = 3x165,-€= 495,-€ = angemessen

Ausnahmen von der Aufteilung nach Kopfteilen kommen in Betracht, wenn tatsächliche Aufwendungen nach den Umständen des Einzelfalles eindeutig dem z.B. wegen Behinderung oder Pflegebedürftigkeit spezifischen Unterkunftsbedarf eines bestimmten Bewohners zugeordnet werden können.

Unterkunftsanteile für eine hilfbedürftige Person, die mit nicht hilfbedürftigen verwandten oder verschwägerten Personen in Haushaltsgemeinschaft lebt und zu deren Lasten tatsäch-

lich keine entsprechenden Mietkosten anfallen (kein Miet- oder Untermietvertrag), können nicht übernommen werden, da insoweit kein die Hilfebedürftigkeit begründender Bedarf vorhanden ist. (BSG · B 8 SO 18/09 R · Urteil vom 14.04.2011 .)

Hier: eine erwachsene Person, die bei ihren Eltern wohnt, keinen (Unter-)Mietvertrag abgeschlossen hat bzw. keine Vereinbarung über eine finanzielle Beteiligung an den Gesamtkosten abgeschlossen hat, und tatsächlich auch keine Unterkunftskosten zahlt, hat keinen Anspruch, da keine Einsatzgemeinschaft und keine Bedarfsgemeinschaft, sondern lediglich eine Haushaltsgemeinschaft besteht (s. auch Pkt. 3 der Richtlinien).

Werden aufgrund der gegen ein Mitglied einer Bedarfsgemeinschaft ausgesprochenen Sanktionen dessen Kosten für Unterkunft und Heizung eingestellt, sind den davon mitbetroffenen übrigen Mitgliedern der Bedarfsgemeinschaft in Abweichung von der grundsätzlichen Aufteilung nach Kopfteilen für die Zeit der Sanktionen die tatsächlich zu entrichtenden Unterkunftskosten zu gewähren (BSG, Urteil vom 23.05.2013 – B 4 AS 67/12 R -).

7.5 Zuschuss zu Unterkunftskosten an Auszubildende

Neuregelung ab 01.01.2007 - § 22 Abs. 7 SGB II

Ab 01.04.2011 - § 27 Abs. 3 SGB II

Auszubildenden kann nach § 27 Abs. 3 SGB II ein Zuschuss zu den ungedeckten Unterkunftskosten gewährt werden.

Voraussetzungen:

- dem Auszubildenden entstehen tatsächlich Kosten für Unterkunft und Heizung
- die Unterkunftskosten sind nach Berücksichtigung von Einkommen und Vermögen ungedeckt
- die Unterkunftskosten sind – entsprechend dieser Richtlinien – angemessen
- der/die Auszubildende erhält Berufsausbildungsbeihilfe oder Ausbildungsgeld nach dem SGB III oder Leistungen nach dem BAföG oder
- der/die Auszubildende hat zwar grundsätzlich einen Anspruch auf vorgenannte Leistungen, erhält diese jedoch nicht wegen zu berücksichtigendem Einkommen und Vermögen (eigenes oder das der Eltern).

Ausschlussgründe:

- Ausbildungsförderung bemisst sich nach einer anderen als den in § 27 Abs. 3 SGB II genannten Vorschriften
- Berücksichtigung des Bedarfs für Unterkunft und Heizung ist nach § 22 Abs. 5 Satz 4 SGB II ausgeschlossen

Der ungedeckte Unterkuftsbedarf ergibt sich nach Berücksichtigung von Einkommen, hier insbesondere dem in der Ausbildungsförderungsleistung enthaltenem Unterkuftsanteil.

Durch die Änderung des BAföG sind die Bedarfssätze für Schüler nach § 12 BAföG ab 01.10.2010 nicht mehr in einen Anteil für Lebenshaltungs- und Ausbildungskosten sowie einen Anteil für Unterkunftskosten aufgeteilt. Der nunmehr in den einheitlichen Bedarfssatz integrierte aktuelle Unterkuftsanteile ist aus der Anlage ersichtlich.

Bei Nichterfüllung der Voraussetzungen oder Vorliegen von Ausschlussgründen kann in Härtefällen ein Darlehen gewährt werden (§ 27 Abs. 4 SGB II).

Durch die Zuschussgewährung tritt keine Sozialversicherungspflicht ein.

Anlage:
Unterkuftsanteile in der Ausbildungsförderung nach § 12 BAföG

BAföG	Personenkreis	Unterkuftsanteile bis 30.09.2010	Unterkuftsanteile nach Erhöhung um 2 %	Unterkuftsanteile gerundet ab 01.10.2010
§ 12 Absatz 1 Nummer 1	Schüler von Berufsfachschulen und Fachschulklassen, deren Besuch eine abgeschlossene Berufsausbildung nicht	kein Unterkuftsanteile kein Anspruch auf Leistungen nach § 22 Absatz 7 bzw. § 27 Absatz 3 SGB II		

7.6. Einlagerung von Hausrat und persönlichen Gegenständen

Ist es wegen der Größe der konkreten Unterkunft erforderlich, vorübergehend nicht benötigten, angemessenen Hausrat und persönliche Gegenstände anderweitig unterzubringen, können auch die angemessenen Kosten für eine Einlagerung Teil der Unterkunftskosten sein (BSG, Urteil vom 16.12.2008 – B 4 AS 1/08 R -).

Die einzulagernden Gegenstände müssen den persönlichen Grundbedürfnissen des Hilfebedürftigen oder dem Wohnen dienen.

Die Gesamtkosten für die bewohnte Unterkunft und für einen Lagerraum dürfen die Angemessenheitsgrenze nicht überschreiten.

Die (isolierte) Miete für den (zusätzlichen) Lagerraum muss gemessen am Wert der eingelagerten Güter wirtschaftlich sein.

8. Überweisung der Unterkunftskosten

In der Regel werden die Kosten der Unterkunft an den Hilfebedürftigen gezahlt. Sie sind jedoch direkt an den Vermieter zu zahlen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass nur so eine zweckbestimmte Verwendung sichergestellt werden kann (§ 22 Abs. 7 Satz 2 SGB II). In § 22 Abs. 7 Satz 3 sind hierfür Beispielfälle aufgeführt. Die Entscheidung über die Mietdirektzahlung hat den Charakter eines (belastenden) Verwaltungsaktes, vor dessen Erlass der Leistungsberechtigte anzuhören ist und gegen den er Widerspruch einlegen kann.

Auf Wunsch des Hilfeempfängers können die Leistungen für die Unterkunft auch in sonstigen Fällen an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte gezahlt werden (§ 22 Abs. 7 Satz 1 SGB II).

Werden die Unterkunftskosten direkt an den Vermieter gezahlt, ist er von der Einstellung der Leistungen schriftlich zu unterrichten.

Ein Vertragsverhältnis mit einem eigenständigen Verpflichtungsgehalt zwischen dem Sozialleistungsträger und dem Vermieter wird durch die Direktzahlung der Miete nicht begründet.

Ist der Leistungsberechtigte vor Ablauf des letzten Zahlungszeitraumes aus der Wohnung ausgezogen, so kann der Sozialleistungsträger vom Vermieter die Rückzahlung des Betrages verlangen, der auf die Zeit nach dem Auszug entfällt. Für den Vermieter besteht in der Regel kein Rechtsgrund, um die Mietzahlungen ohne bestehenden Hilfeanspruch des Leistungsberechtigten zu behalten (Erhalt der Miete ohne Rechtsgrund i.S.d. Bereicherungsrechtes § 812 BGB).

7.6. Einlagerung von Hausrat und persönlichen Gegenständen

Ist es wegen der Größe der konkreten Unterkunft erforderlich, vorübergehend nicht benötigten, angemessenen Hausrat und persönliche Gegenstände anderweitig unterzubringen, können auch die angemessenen Kosten für eine Einlagerung Teil der Unterkunftskosten sein (BSG, Urteil vom 16.12.2008 – B 4 AS 1/08 R -).

Die einzulagernden Gegenstände müssen den persönlichen Grundbedürfnissen des Hilfebedürftigen oder dem Wohnen dienen.

Die Gesamtkosten für die bewohnte Unterkunft und für einen Lagerraum dürfen die Angemessenheitsgrenze nicht überschreiten.

Die (isolierte) Miete für den (zusätzlichen) Lagerraum muss gemessen am Wert der eingelagerten Güter wirtschaftlich sein.

8. Überweisung der Unterkunftskosten

In der Regel werden die Kosten der Unterkunft an den Hilfebedürftigen gezahlt. Sie sind jedoch direkt an den Vermieter zu zahlen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass nur so eine zweckbestimmte Verwendung sichergestellt werden kann (§ 22 Abs. 7 Satz 2 SGB II). In § 22 Abs. 7 Satz 3 sind hierfür Beispielfälle aufgeführt. Die Entscheidung über die Mietdirektzahlung hat den Charakter eines (belastenden) Verwaltungsaktes, vor dessen Erlass der Leistungsberechtigte anzuhören ist und gegen den er Widerspruch einlegen kann.

Auf Wunsch des Hilfeempfängers können die Leistungen für die Unterkunft auch in sonstigen Fällen an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte gezahlt werden (§ 22 Abs. 7 Satz 1 SGB II).

Werden die Unterkunftskosten direkt an den Vermieter gezahlt, ist er von der Einstellung der Leistungen schriftlich zu unterrichten.

Ein Vertragsverhältnis mit einem eigenständigen Verpflichtungsgehalt zwischen dem Sozialleistungsträger und dem Vermieter wird durch die Direktzahlung der Miete nicht begründet.

Ist der Leistungsberechtigte vor Ablauf des letzten Zahlungszeitraumes aus der Wohnung ausgezogen, so kann der Sozialleistungsträger vom Vermieter die Rückzahlung des Betrages verlangen, der auf die Zeit nach dem Auszug entfällt. Für den Vermieter besteht in der Regel kein Rechtsgrund, um die Mietzahlungen ohne bestehenden Hilfeanspruch des Leistungsberechtigten zu behalten (Erhalt der Miete ohne Rechtsgrund i.S.d. Bereicherungsrechtes § 812 BGB).

Teil II : Wohnungswechsel

9.1 Voraussetzung für die Zusicherung

Das Zusicherungserfordernis setzt einen Leistungsanspruch oder zumindest einen Leistungsantrag voraus. Bei fehlendem Leistungsanspruch, z.B. wegen mangelnder Hilfebedürftigkeit, besteht kein Anspruch auf Erteilung einer Zusicherung.

Eine Verpflichtung zur Zusicherung besteht, wenn der Umzug durch den Sozialhilfeträger veranlasst wird oder aus anderen Gründen erforderlich ist und die Aufwendungen für die neue Unterkunft angemessen sind (zu „veranlasst“ oder „aus anderen Gründen“ siehe B 14 AS 7/09 R · BSG · Urteil vom 06.05.2010 · Rd.Nr. 14ff).siehe auch Pkt. 10

Liegen die Voraussetzungen (Erforderlichkeit, Angemessenheit) nicht gleichzeitig vor, hat der Hilfebedürftige keinen Rechtsanspruch auf eine Zusicherung. Möglich ist jedoch die Erteilung einer Zusicherung im Rahmen der Ermessensausübung.

9.1.1 Erforderlichkeit des Umzuges

Es besteht in der Regel freie Wohnortwahl – eine Prüfung der Erforderlichkeit des Umzuges ist nicht vorzunehmen, soweit dem Sozialleistungsträger keine Mehrkosten durch den Umzug entstehen.

Die Erforderlichkeit des Umzuges ist demnach nur zu prüfen, soweit der Leistungsberechtigte Wohnungsbeschaffungs- und/oder Umzugskosten und/oder die Übernahme der Mietkaution

begehrt und/oder die Miete der neuen Wohnung höher ist als die Miete der bisherigen Wohnung.

Ein Umzug ist erforderlich, wenn sowohl der Auszug aus der bisherigen als auch der Einzug in die neue Wohnung aus objektiven Gründen unabweisbar notwendig sind.

Erforderlich wird ein Umzug z.B., wenn

- die bisherige Miete unangemessen ist und der Leistungsträger zum Umzug aufgefordert hat,
- bauliche Mängel bzw. gesundheitliche Gründe vorliegen (z.B. starker Schimmelfall – aber: ein Umzug wird erst erforderlich, wenn die vorrangige Verpflichtung des Vermieters zur Beseitigung der Mängel in Anspruch genommen worden ist (Sächsisches LSG, Beschluss vom 16.04.2008 – L 3 B 136/08 AS-ER -)
- Änderung der Familiensituation (z.B. Änderung der Anzahl der Bewohner)
- Häusliche Gewalt
- Schwerwiegende soziale Gründe (z.B. Haftentlassene, die nicht mehr in ihrem bisherigen sozialen Umfeld wohnen können oder sollen)
- Verlust der Wohnung durch Zwangsäumung droht
- Weiteres Wohnen in der bisherigen Unterkunft wegen Krankheit oder Behinderung nicht mehr zumutbar ist (z.B. Notwendigkeit einer behindertengerechten Wohnung)

Vom Antragsteller sind die Gründe für sein Umzugsbegehren darzulegen und in geeigneter Form nachzuweisen (Beispiel: OVG Bremen, Beschluss vom 24.11.2008 – S 2 B 558/08 -)

9.1.2 Umzug (*innerhalb des Stadtgebietes*) ohne Notwendigkeit

Auch wenn die neue Miete unterhalb des Richtwertes liegt, erfolgt die Übernahme der neuen Miete weiterhin nur in Höhe der bis zum Umzug getragenen Miete, wenn diese geringer war und der Umzug nicht erforderlich war. Dies gilt jedoch nur bei Umzügen innerhalb des Stadtgebietes B 4 AS 60/09 R · BSG · Urteil vom 01.06.2010 ., dann aber zeitlich unbegrenzt. Nicht erforderlich ist ein Umzug, wenn kein plausibler nachvollziehbarer und verständlicher Grund für den Umzug vorliegt. Allein der Wunsch nach einer besseren Wohnungsausstattung oder einer anderen Wohnumgebung bewirken keine Erforderlichkeit. Auch der bloße Wunsch, sich räumlich in die Nähe der erwachsenen Kinder zu begeben, fällt dem rein privaten Wunsch zu und begründet keine Erforderlichkeit des Umzugs B 14 AS 7/09 R · BSG · Urteil vom 06.05.2010 :).

Mit der Anpassung der Wohngeldtabellenwerte zum 01.01.2019 10% erfolgt auch eine Anpassung der, auf die bisherige Miete, gedeckelten Beträge um 10%.

9.1.3 Umfang der Zusicherung

Vor einem Wohnungswechsel sollten vom Leistungsberechtigten folgende Zusicherungen eingeholt werden:

- die Zusicherung zur Übernahme der künftigen (angemessenen) Unterkunftskosten,
- die Zusicherung zur Übernahme der Wohnungsbeschaffungskosten und/oder der Umzugskosten sowie
- die Zusicherung zur Übernahme der Mietkaution.

Gegenstand der Zusicherung ist die Übernahme der Unterkunftskosten für eine konkrete Unterkunft in konkreter Höhe. Es besteht kein Anspruch auf eine pauschale Zusicherung für den

Umzug in eine beliebige Unterkunft mit angemessenen Kosten. Eine gesonderte Feststellung der Erforderlichkeit eines Umzuges ist gesetzlich nicht vorgesehen (B 4 AS 5/10 R · BSG · Urteil vom 06.04.2011 ·).

Die Zusicherung zu den Aufwendungen für die neue Unterkunft ist keine Anspruchsvoraussetzung. Holen Leistungsberechtigte diese Zusicherung nicht ein, schließt dies eine Kostenübernahme für die neue Unterkunft und für die mit dem Wohnungswechsel verbundenen Aufwendungen – soweit sie angemessen sind - nicht aus (Ausnahme: s. Pkt. 7.2).

9.1.4 Entscheidung über die Zusicherung

Bei der Entscheidung über die Zusicherung handelt es sich um einen Verwaltungsakt (§ 31 SGB X). Sie muss nach § 34 SGB X schriftlich erteilt werden.

Zusicherung bei trägerübergreifendem Wohnungswechsel

Die Zusicherung zu den Aufwendungen der konkret anzumietenden neuen Wohnung erteilt der bisherige Träger, da nur er beurteilen kann, ob ein Wohnungswechsel erforderlich ist. Der künftige Leistungsträger ist in diese Entscheidung einzubeziehen (z.B. durch - formlose - Bestätigung der Angemessenheit der neuen Unterkunft), weil nur dort die örtlichen Angemessenheitskriterien bekannt sind und eine Zusicherung nur erteilt werden kann, wenn der zukünftige Wohnraum den Angemessenheitskriterien am neuen Wohnort entspricht. Die Zusicherungen für Wohnungsbeschaffungskosten und Umzugskosten erteilt der bisherige Träger. Der zukünftige Träger ist für die Zusicherung zur Übernahme der Mietkaution zuständig.

Der Leistungsträger des neuen Wohnortes ist an die Zusicherung des alten Leistungsträgers auch dann gebunden, wenn er an der Entscheidung nicht beteiligt worden ist oder er dem Umzug nicht zugestimmt hat. Sofern der neue Leistungsträger den Umzug – entgegen der Aussage des bisherigen Leistungsträgers - nicht für erforderlich hält, werden die Kosten für eine Mietkaution nicht übernommen.

10. Aufwendungen im Zusammenhang mit einem Wohnungswechsel

Gemäß § 22 Abs. 6 SGB II bzw. § 35 SGB XII können Wohnungsbeschaffungskosten sowie Mietkautionen und Umzugskosten bei vorheriger Zusicherung übernommen werden, soweit sie notwendig und nicht vermeidbar sind. Die vorherige Zusicherung ist zwingende Voraussetzung für einen Anspruch. Eine vorherige Zusicherung der Umzugskosten ist jedoch nicht erforderlich, wenn eine fristgerecht mögliche Entscheidung vom Leistungsträger treuwidrig verzögert worden ist.

Ein Anspruch auf Übernahme der Umzugskosten besteht jedenfalls dann, wenn der konkrete Umzug vom Leistungsträger veranlasst wurde oder aus anderen Gründen notwendig ist (B 14 AS 7/09 R · BSG · Urteil vom 06.05.2010 ·)

Wurde dem Umzug bereits zugestimmt, sollten die damit verbundenen Umzugskosten übernommen werden, auch wenn die vorherige Zusicherung für die Übernahme dieser Kosten nicht gesondert eingeholt wurde.

Ist ein Wohnungswechsel nicht erforderlich, werden mit dem Wohnungswechsel verbundene Kosten nicht übernommen.

Bei trägerübergreifendem Wohnungswechsel ist der Träger des bisherigen Wohnortes zuständig für die Übernahme der Wohnungsbeschaffungskosten, der Auszugsrenovierung und der Umzugskosten. Der Träger des neuen Wohnortes ist zuständig für die Gewährung von Mietkautionen.

10.1 Doppelte Mietzahlungen

Bei einem erforderlichen Umzug können u.U. doppelte Mietzahlungen erfolgen, wenn neben der Miete für die neue Wohnung auch noch bis zur Beendigung des alten Mietverhältnisses für diese Wohnung Miete zu zahlen ist. Voraussetzung ist, dass der Hilfeberechtigte alles ihm Mögliche und Zumutbare getan hat, um die Aufwendungen für die frühere Wohnung so gering wie möglich zu halten. Im Regelfall ist davon auszugehen, dass sich doppelte Mietaufwendungen in zumutbarer Weise durch Absprache mit den Vermietern und durch vernünftige Planung vermeiden lassen. Die Übernahme doppelter Mietzahlungen soll sich auf den Umzugsmonat beschränken.

10.2 Wohnungsbeschaffungskosten

Zu den Wohnungsbeschaffungskosten zählen Aufwendungen, die mit dem Finden und der Anmietung einer Wohnung verbunden sind, wie z.B. die Kosten für eine Wohnungsbesichtigung. Wohnungsbeschaffungskosten können nur übernommen werden, soweit sie notwendig und unumgänglich sind.

10.3 Maklercourtage

Die Inanspruchnahme eines Maklers wird bei der derzeitigen Wohnungsmarktlage in Wolfsburg nicht für erforderlich gehalten. Eine Übernahme scheidet daher grundsätzlich aus.

Eine Maklergebühr anlässlich der Veräußerung von (selbst genutztem) Wohneigentum ist nicht zu übernehmen, da es sich hierbei weder um Wohnungsbeschaffungskosten noch um Umzugskosten im Sinne des Gesetzes handelt (B 4 AS 28/09 R · BSG · Urteil vom 18.02.2010 ·)

10.4 Umzugskosten

Umzugskosten sind alle direkt mit dem Transport verbundenen notwendigen Kosten.

Ist z.B. bei einer Heimunterbringung die Räumung und Entsorgung der in der alten Wohnung vorhandenen Möbel und Geräte notwendig, handelt es sich bei den hierbei entstehenden (angemessenen) Kosten ebenfalls um Umzugskosten (B 8 SO 25/11 R · BSG · Urteil vom 15.11.2012 ·)

Grundsätzlich ist anzustreben, dass ein Hilfebedürftiger einen Umzug mit Nachbarschafts-, Bekannten- bzw. Verwandtenhilfe selbst durchzuführen hat. In diesem Fall sind nur die für die Selbsthilfe erforderlichen Kosten zu übernehmen (z.B. Mietwagen einschl. Benzinkosten, ggf. die üblichen Kosten für die Verpflegung mithelfender Familienangehöriger und Bekannter – in der Regel 16,-€ pro Person und Tag -, Kosten für Sperrmüllentsorgung, soweit nicht eine kostenlose Abholung in Betracht kommt u.ä.).

Schadensersatzforderungen eines Autovermieters wegen eines Unfalles sind kein berücksichtigungsfähiger Bedarf. Diese Forderung erwächst aus der Teilnahme am Straßenverkehr und nicht aus der Nutzung einer Unterkunft (B 14 AS 152/10 R · BSG · Urteil vom 06.10.2011 ·)

Ist es dem Leistungsberechtigten objektiv und nachweislich nicht möglich, den Umzug selbst durchzuführen, sind die notwendigen Kosten zu übernehmen (B 14 AS 7/09 R · BSG · Urteil vom 06.05.2010 ·). Hierzu hat er von verschiedenen Spediteuren, Transportfirmen Kostenvoranschläge vorzulegen. In der Regel geht man von 3 Kostenvoranschlägen aus, wobei das günstigste Angebot gewählt wird.

10.4.1 Zusammenhangskosten

Soweit es sich um einen notwendigen Umzug handelt, werden auch die damit zusammenhängenden mittelbaren Umzugskosten wie zu entrichtende Meldegebühren (Einwohnermeldeamt, Post, Telekom), notwendige Unterrichtungen Dritter u.ä. auf Antrag übernommen.

10.5 Auszugsrenovierung

Zum Umzugsbedarf gehören auch Kosten, die bei Beendigung des Mietverhältnisses aufzuwenden sind, um die Wohnung in den bei Einzug übernommenen Zustand zu versetzen (Auszugsrenovierung), soweit dies einer entsprechenden Vereinbarung im Mietvertrag entspricht. Grundsätzlich ist vorauszusetzen, dass der Hilfebedürftige die notwendigen Renovierungsarbeiten selbst bzw. mit kostenloser Hilfe von Dritten durchführt. Kosten für Arbeitsmaterial werden übernommen.

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

Soweit kein Erbe vorhanden ist oder das Erbe ausgeschlagen worden ist, geht die Renovierung ggf. zu Lasten des Vermieters.

10.6 Mietkaution/Genossenschaftsanteile

10.6.1 Allgemeines

Bei der Mietkaution handelt es sich um eine Sicherheitsleistung, die nach § 551 BGB das 3-fache der monatlichen Grundmiete (ohne Nebenkosten) nicht übersteigen darf.

Die Kautionsleistung dient in erster Linie dazu, Forderungen des Vermieters bei Auszug des Mieters in Folge von Beschädigungen des Mietobjektes, unterlassener Schönheitsreparaturen oder ausstehender Mietzahlungen auszugleichen.

Anstelle der Mietkaution können in begründeten Fällen Geschäftsanteile von Wohnungsgenossenschaften übernommen werden. Wohnungsgenossenschaften verlangen bei Abschluss eines Mietvertrages, dass ein Genossenschaftsanteil gezahlt wird, wenn der zukünftige Mieter noch nicht Mitglied ist. Ist der Wohnbedarf unabweisbar und steht eine andere Wohnung nicht zur Verfügung, kann ein Genossenschaftsanteil übernommen werden.

10.6.2 Voraussetzungen zur Übernahme

Die Übernahme einer Mietkaution kommt grundsätzlich nur in Betracht, soweit unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalles die nachfolgend genannten Voraussetzungen gleichzeitig vorliegen:

- Notwendigkeit des Umzugs
- Angemessenheit der Aufwendungen für die neue Unterkunft
- Überlassung der Wohnung wird von der Zahlung einer Kautionsleistung abhängig gemacht
- Kautionsfreier Wohnraum steht nicht zur Verfügung
- Hilfebedürftiger kann Kautionsleistung nicht aus eigenen Mitteln leisten (auch nicht unter Ausnutzung der Möglichkeit, die Kautionsleistung in drei Raten zu zahlen entsprechend § 551 Abs. 2 BGB).

Beantragt ein Hilfebedürftiger die Übernahme einer Mietkaution, hat aber gleichzeitig noch Anspruch auf Rückerstattung seiner aus eigenen Mitteln für die alte Wohnung hinterlegten Kautionsleistung, ist ihm unter den o.g. Voraussetzungen die Kautionsleistung für eine neue Wohnung nur in

Höhe des offenen Betrages zu gewähren. Bei Erhalt der für die alte Wohnung hinterlegten Kautionsdarlehens einzusetzen.

10.6.3 Form der Hilfestellung

Mietkautionen, die bei Beendigung des Mietverhältnisses vom Vermieter zu erstatten sind, können grundsätzlich nur in Form des Darlehens gewährt werden.

Das Darlehen ist erst bei Rückzahlung der Kautionsdarlehens bzw. nach dem Ausscheiden aus dem Leistungsbezug zu tilgen.

Eine Aufrechnung mit laufenden Sozialleistungen erfolgt (mangels entsprechender Rechtsgrundlage) nicht.

Der Leistungsempfänger muss zur Sicherung des Rückzahlungsanspruches diesen gegenüber dem Vermieter an den Leistungsträger abtreten.

Das Darlehen ist in Form eines einseitigen Verwaltungsaktes einschließlich der Modalitäten der Rückzahlung zu regeln. Im Darlehensbescheid sind die Rückzahlungsverpflichtungen zu definieren (z.B. ausreichendes Einkommen, Erlangung von Vermögen, sofortige Fälligkeit bei unrichtigen Angaben). Wird im Darlehensbescheid ein Termin der Rückzahlung nicht bestimmt, ist ein gesonderter Rückforderungsbescheid erforderlich. In diesem Rückforderungsbescheid sind die Darlehensbedingungen (Höhe, Fälligkeit, Ratenzahlung, Zahlungstermine, Regelung im Falle des Verzuges) aufzuführen bzw. nochmals aufzuführen.

Die Rückzahlung des Darlehens muss stets in voller Höhe erfolgen, unabhängig von ggf. vorgenommenen Abzügen durch den Vermieter.

Im Falle des Todes des Hilfebedürftigen vor vollständiger Rückzahlung des Darlehens ist zu prüfen, ob der Darlehensrest gegenüber den Erben geltend gemacht werden kann und soll; in diesem Falle muss er als Nachlassverbindlichkeit beim Nachlassgericht angemeldet werden.

Zinsen, die durch die Anlegung einer Kautionsdarlehens bzw. der Genossenschaftsanteile erwirtschaftet wurden, stehen dem Darlehensgeber zu, sofern nicht bereits teilweise Rückzahlungen an den Darlehensgeber erfolgt sind.

Teil III: Heizungskosten

11. Allgemeines

Die Heizkosten werden in tatsächlicher Höhe übernommen, soweit sie angemessen sind.

Zu den Aufwendungen für Heizung zählt nur das, was für die Beschaffung des Brennstoffes zur Erwärmung der Wohnräume aufgewendet wird.

Stromkosten für die Heizungspumpe gehören zu den erstattungsfähigen Heizungskosten. Allerdings sind immer nur tatsächliche und belegte Aufwendungen berücksichtigungsfähig, nicht dagegen allgemeine Pauschalen. Ist ein separater Zähler für den Heizungsstrom nicht vorhanden, so dass die Stromkosten nicht konkret ausgewiesen werden können, sind diese im Rahmen einer realitätsnahen Schätzung festzusetzen. (B 14 AS 51/10 R · BSG · Urteil vom 07.07.2011 ·). Zur Schätzung siehe L 7 AS 988/11 ZVW · LSG NSB · Urteil vom 10.07.2012 ·.

12. Angemessenheit

Aus Gründen der Verwaltungsökonomie ist es vertretbar, eine allgemeine Angemessenheitsgrenze vorzusehen, die zur Orientierung oder als Anhaltspunkt dienen kann.

Soweit Heizkosten nur in wenigen Monaten des Jahres entstehen, ist es nicht sachgerecht, die Angemessenheit der Heizkosten anhand des für 12 Monate berechneten Grenzwertes zu beurteilen, da die in den einzelnen Monaten des Jahres anfallenden Heizkosten unterschiedlich hoch sind. In Fällen, in denen die Angemessenheit der Heizkosten nur für einen Teil des Jahres zu beurteilen ist, wird daher die nach § 9b Heizkostenverordnung zugelassene Gradtagszahlenmethode angewendet. Ausgehend von der Summe von 1000 Gradtagszahlen für 12 Monate entstehen in den einzelnen Monaten folgende Anteile:

Januar 170 Anteile
 Februar 150 Anteile
 März 130 Anteile
 April 80 Anteile
 Mai 40 Anteile
 Juni bis August insgesamt 40 Anteile
 September 30 Anteile
 Oktober 80 Anteile
 November 120 Anteile
 Dezember 160 Anteile

In Fällen der Bestimmung der angemessenen Heizkosten von einzelnen Monaten des Jahres ist der Grenzwert der angemessenen Heizkosten mit 1000 Gradtagszahlen zu dividieren und dann entsprechend der Monate der Nutzung der Wohnung mit den Werten der Gradtagszahlen zu multiplizieren (S 6 AS 143/08 · SG KS · Urteil vom 30.03.2010 · rechtskräftig)

Beispiele anhand eines Ein-Personen-Haushaltes:

Nutzung der Wohnung 01.05. – 30.11. = 310 Anteile
 Angemessen für 12 Monate = 684,--€
 Anteilig für 310 Anteile = 684,--€ ./ 1000 x 310 = 212,--€
 gezahlte Abschläge = 7 x 57,--€ = 399,--€
 Überzahlung = 187,--€

Nutzung der Wohnung 01.12.. – 31.05. = 730 Anteile
 Angemessenheit für 12 Monate = 684,--€
 Anteilig für 730 Anteile = 684,--€ ./ 1000 x 730 = 499,--€
 Gezahlte Abschläge = 6 x 57,--€ = 342,--€
 Nachzahlung = 157,--€

12.1 Angemessene Heizkosten der Energieträger Fernwärme, Erdgas und Heizöl

In Wolfsburg wurde bis 2009 für die Berechnung der Angemessenheitsgrenze der im abgelaufenen Abrechnungszeitraum von der LSW ermittelte Durchschnittsverbrauch (in Kosten

pro qm) zu Grunde gelegt. Nach Ansicht des BSG (2.7.2009 – B 14 AS 36/08 R -) bedeutet dies aber eine Pauschalierung von Kosten der Heizung, die dem Gesetzgeber vorbehalten ist.

Unangemessen sind Heizkosten dann, wenn sie bei sachgerechter und wirtschaftlicher Beheizung als der Höhe nach nicht erforderlich erscheinen. Dies ist lediglich über den tatsächlichen Verbrauch zu erkennen.

Seit 2009 wird daher zur Ermittlung des angemessenen Verbrauchs der „Bundesweite Heizspiegel“ zugrunde gelegt.

Zum Ausgleich der für die Beurteilung der Angemessenheit maßgeblichen Faktoren wie Baulicher Zustand, Alter der Unterkunft, Wärmedämmung u.ä. wird der im Heizspiegel genannte „zu hohe“ Verbrauch zugrunde gelegt.

Der Grenzwert, bis zu dem die Heizkosten noch angemessen sind, ist nach dem bei Erlass des Bescheides gültigen Bundesheizspiegel individuell zu berechnen. Dabei ist der jeweilige Energieträger, die Gebäudefläche in m², die **abstrakt angemessene** Wohnfläche und der Betrag in Euro aus der Spalte „zu hoch“ als Parameter heranzuziehen. Maßgeblich ist der zum Zeitpunkt der Entscheidung veröffentlichte Bundesheizspiegel.

Beispielrechnung

Gültiger Bundesheizspiegel 2014

2 Personen, Gebäudefläche 350 m², Wohnfläche 55 m², Betrag Spalte „zu hoch“ 22,50 Euro

Abstrakt angemessene Wohnfläche 60 m² x 22,50 € = 1.350,- €

Der Betrag von 1.350,- € stellt in diesem Beispiel den Grenzwert dar. Solange die Heizkosten pro Jahr diesen Wert nicht überschreiten sind sie angemessen und zu übernehmen.

Wird der jeweilige, individuell zu berechnende Grenzwert überschritten, sind die Kosten oberhalb dieses Grenzwertes nicht mehr im Rahmen der Leistungsgewährung zu gewähren. Das Bundessozialgericht hat hierzu ausgeführt, dass - soweit die konkret geltend gemachten tatsächlichen Heizungskosten den Grenzwert aus dem Heizspiegel überschreiten – Anlass für die Annahme besteht, dass diese Kosten auch unangemessen im Sinne des SGB II bzw. des SGB XII sind. In diesem Fall ist von unwirtschaftlichem Heizverhalten auszugehen. Es tritt somit eine Beweislastumkehr ein und es ist vom Hilfeempfänger vorzubringen und auch nachzuweisen, warum Heizkosten oberhalb des Grenzwertes noch als angemessen anerkannt werden sollen. Dies begründet das BSG damit, dass in diesem Grenzwert bereits unwirtschaftliches und tendenziell unökologisches Heizverhalten Berücksichtigung gefunden hat und darüber hinaus gehende Heizkosten offenbar aus einem Verbrauch entstehen, der dem allgemeinen Heizverhalten in der Bevölkerung nicht mehr entspricht.

Tabellen mit den Grenzwerten siehe Anlage

12.2 Angemessene Kosten für Elektroheizung

Durchschnittlicher Verbrauch pro Jahr:
 Elektroheizung: 160 Kilowattstunden/qm ohne Warmwasser

Die Kosten für die Warmwasseraufbereitung können mit pauschal 15% des o.g. Verbrauchs bemessen werden.

12.3 Angemessene Kosten für Kohle

1 + 2 Personen (35 Zentner = 1.750 kg – kg-Preis = ca. 0,25 €)	= 438 €
3 + 4 Personen (42 Zentner = 2.100 kg)	= 525 €
5 und mehr (47 Zentner = 2.350 kg)	= 580 €

13. Gewährung von Heizkosten

13.1 Einzelfallprüfung

Bei der allgemeinen Angemessenheitsgrenze handelt sich nicht um eine Kappungsgrenze. Folge der Überschreitung des Wertes ist daher nicht zwangsläufig, dass die Heizkosten unangemessen sind. Bei Überschreitung des Wertes muss eine konkrete Einzelfallprüfung vorgenommen werden.

Hierbei soll dem Leistungsberechtigten die Möglichkeit eingeräumt werden, Gründe für den höheren Heizkostenbedarf geltend zu machen.

Die Einzelfallentscheidung kann von mehreren Kriterien abhängen:

z.B.

a) Bauliche Kriterien

Der bauliche Zustand und die Lage der Wohnung können den Heizbedarf beeinflussen.

Dies sind insbesondere:

- Art und Güte der Isolierung der Fenster,
- Qualität der Wärmedämmung,
- Zustand und Alter der Heizungsanlage,
- die Lage der Wohnung im Haus (bspw. wenige bis keine angrenzenden genutzten Nachbarwohnungen, Wohnung grenzt an unbeheizte Gebäudeteile wie bspw. Keller, Garage, Dachboden) und/oder
- die Raumhöhe.

b) Subjektive Kriterien

Ebenso können in der Person liegende Umstände den Heizbedarf erhöhen. Dazu zählen beispielsweise:

- der gesundheitliche Zustand der Bewohner, der einen erhöhten Heizbedarf erforderlich macht (bspw. sehr niedriger Blutdruck, Alter),
- spezielle Bedürfnisse der Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft (Kleinkindalter, Behinderung usw.),

Ergibt die Einzelfallprüfung, dass Gründe für einen höheren Heizbedarf vorliegen, ist bei Fernwärmekosten ggf. der jeweils nächsthöhere Heizkostenbetrag zu übernehmen.

13.2 Fernwärme

Während des Abrechnungszeitraumes werden Vorauszahlungen auf den vermuteten zukünftigen Verbrauch in Form von Abschlägen gewährt.

13.3 Einmalige Heizkosten wie Heizöl oder Kohle

Einmalige Heizkosten sind – soweit sie angemessen sind - im Monat der Beschaffung als Bedarf zu berücksichtigen. Unter einmalige Heizkosten fallen beispielsweise die Betankung eines Öltanks oder die Lieferung von Kohle oder Holz. Auf die Art des Heizstoffes kommt es nicht an. Entscheidend ist die einmalige Anlieferung.

Die Beschaffung von Heizmaterial soll den zukünftigen Heizbedarf decken. Dabei ist auch eine mehrmonatige Bevorratung möglich und ggf. aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten ratsam. Ein Bedarf besteht nicht, wenn Leistungsberechtigte noch über Heizmittel verfügen (BSG vom 19.09.2008 – B 14 AS 54/07 -). Ein Bedarf besteht auch nicht, wenn das Heizmaterial vor Eintritt der Hilfebedürftigkeit beschafft wurde.

Als Heizperiode gilt der Zeitraum 01.10. bis 30.04. des Folgejahres.

In der Regel wird die Heizkostenbeihilfe zu Beginn der Heizperiode für den gesamten Zeitraum gewährt.

Ist eine zweckentsprechende Verwendung nicht gewährleistet, kann die Auszahlung in zwei oder mehr Teilbeträgen erfolgen.

Fällt der Bedarf an Brennstoffen erst im Laufe der jeweiligen Heizperiode an, sind die Leistungen zur Beschaffung von Brennstoffen anteilig für die verbleibende Heizperiode zu ermitteln (Beispiel: Antrag auf Heizbeihilfe im Dezember – Leistungsgewährung Dezember bis April anteilig 5/7 der Jahressumme).

Ist zu Beginn der Heizperiode ein Ausscheiden aus dem Leistungsbezug vor Ablauf der Heizperiode absehbar (z.B. wegen Arbeitsaufnahme oder Wegzug), ist nur eine anteilige Gewährung des Gesamtbetrages vorzunehmen.

Werden vom Hilfebedürftigen im Verlauf der Heizperiode weitere (über den Richtwerten liegende) Kosten geltend gemacht, ist im Einzelfall zu prüfen, ob Anhaltspunkte vorliegen, die einen über dem Durchschnitt liegenden Verbrauch rechtfertigen. In diesem Fall können weitere Leistungen gewährt werden, sofern die Brennstoffvorräte (nahezu) aufgebraucht sind.

Bei nicht zweckentsprechender Verwendung einer bereits gewährten Heizbeihilfe oder bei unwirtschaftlichem Heizverhalten kann eine Nachbewilligung von Heizkosten allenfalls als Darlehen erfolgen.

13.4 Berücksichtigung von Abrechnungskosten

Gem. § 6 der Verordnung über die Heizkostenabrechnung (HeizkostenVO) sind die Kosten des Betriebes der zentralen Heizungsanlage auf die Nutzer (Haushalt) zu verteilen. Diese Kosten gehören gem. § 7 Abs. 2 HeizkostenVO zu den Heizkosten. Sie sind daher bei der Ermittlung der angemessenen Heizkosten (Jahresabrechnung und zukünftiger Abschlag) zu berücksichtigen.

Die Kosten werden aus dem Durchschnitt der letzten 3 Jahre ermittelt und ändern sich daher bei jeder Jahresabrechnung. Für die Abrechnungsperiode 2014/2015 liegen die Kosten bei einmalig 25,59 €. Sie sind in der Abschlagsforderung für die Zukunft noch nicht enthalten, sondern werden nachträglich den Heizkosten zugerechnet. Bei der Ermittlung der angemessenen Abschläge sind die Abrechnungskosten anteilig den tatsächlichen Abschlägen hinzuzurechnen (1/11 v. 25,59 €).

14. Unangemessenheit der Heizkosten

Sofern die Heizkosten unangemessen hoch sind, ist den Leistungsberechtigten die Möglichkeit zu geben, ihr Heizverhalten zu ändern (in der Regel bis zum nächsten Abrechnungszeit-

punkt). Eine Absenkung der Heizkosten darf erst erfolgen, wenn Leistungsberechtigte darüber informiert wurden, dass ihre Heizkosten unangemessen hoch sind.

Leistungsberechtigten sollte mitgeteilt werden,

- dass ihre Heizkosten unangemessen hoch sind,
- welcher Verbrauch angemessen wäre,
- dass die tatsächlichen Heizkosten nur noch für einen Zeitraum von ... Monaten übernommen werden,
- dass sie ihr Heizverhalten ändern sollten,
- dass nach diesem Übergangszeitraum nur noch die angemessenen Heizkosten übernommen werden und
- dass eine künftige Übernahme von unangemessenen Nachforderungen aus der Heizkostenabrechnung nicht mehr möglich sein wird.

15. Nicht laufende Hilfeempfänger

Die Übernahme von Heizungskosten in Form von Heizöl oder Heizkohle erfolgt für Personen, die nicht laufend leistungsberechtigt nach dem SGB II oder dem SGB XII sind, im Rahmen des 3. Kapitels und hier nach § 38 SGB XII im Monat der Beschaffung in Höhe des für sechs Monate übersteigenden Einkommens als Darlehen, der Restbetrag als Beihilfe.

16. Heizkostenanteile Dritter

Ist nur einem Teil der in einer Haushaltsgemeinschaft lebenden Angehörigen Grundsicherung nach dem 4. Kapitel SGB XII zu gewähren, sind die tatsächlichen Kosten der Heizung (ebenso wie die Kosten der Unterkunft) nach der Zahl der vorhandenen Mitglieder der Haushaltsgemeinschaft aufzuteilen; der dann errechnete Anteil des Grundsicherungsempfängers wird höchsten bis zur Höhe der angemessenen Miet- bzw. Heizungskosten für eine Person übernommen.

Bei Leistungsberechtigten nach dem SGB II bzw. nach dem 3. Kap. SGB XII sind lediglich die angemessenen Gesamtkosten nach Köpfen aufzuteilen, soweit bereits eine Aufforderung zur Senkung der unangemessenen Kosten erfolgt ist.

17. Auszahlung

Die Leistungen für Heizung sollen direkt an den Vermieter bzw. Wärmelieferanten gezahlt werden, wenn die zweckentsprechende Verwendung durch den Hilfebedürftigen nicht gesichert ist. Dies gilt insbesondere, wenn in der Vergangenheit bereits Schulden aufgelaufen sind.

18. Zuständigkeit

Ist der Hilfebedürftige bei Erhalt der Endabrechnung in den Bereich eines anderen Trägers verzogen, entscheidet der örtlich zuständige Träger des neuen gewöhnlichen Aufenthaltes über die Kostenübernahme bei Nachzahlungsforderungen.

19. Nachzahlungen/Guthaben

Einmalig geschuldete Nachzahlungsbeträge gehören zum aktuellen Bedarf im Fälligkeitsmonat. Nicht entscheidend ist, für welchen Zeitraum die Nachzahlung zu leisten ist.

Guthaben sind als Einkommen zu berücksichtigen bzw. mindern die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung.

Wird ein Heizkostenguthaben z.B. von der LSW gegen eine Stromnachzahlung aufgerechnet, so ist eine Berücksichtigung als Einkommen bzw. Minderung der Aufwendungen für Unterkunftskosten im Folgemonat maximal in Höhe des tatsächlich ausgezahlten Guthabenbetrags zulässig bzw. gar nicht, wenn eine Aufrechnung in voller Höhe des Heizkostenguthabens erfolgt.

Das Landessozialgericht Niedersachsen Bremen hat in seiner Entscheidung vom 30.10.2018 (L 9 AS 1368/15) die Zulässigkeit der Anrechnung verneint, da das Guthaben nicht ohne unerheblichen Aufwand und Kosten für zivilrechtlichen Rechtsschutz realisiert werden könne.

Sofern die KDU aufgrund von z.B. Unangemessenheit abgesenkt wurden, mindert das Guthaben den Bedarf für die Unterkunft und Heizung nur anteilig (BSG B 14 AS 83/12 R). Damit ergibt sich folgende Berechnungsformel:

Tatsächliche KDU ./ Guthaben = ungedeckter Bedarf

Es ist unerheblich, ob das Guthaben aus Zeiten stammt, zu denen keine Hilfebedürftigkeit bestand oder wer die Zahlungen, die zu dem Guthaben geführt haben, getätigt hat.

Die Berücksichtigung einer Gutschrift folgt einzig den Verhältnissen zum Zeitpunkt der Gutschrift (BSG, Urteil vom 22. 3. 2012 - B 4 AS 139/11 R (insbes. Rd.Nr. 19 und 20))

Einzigste Ausnahme im SGB XII:

Guthaben aus Rückerstattungen, die auf Vorauszahlungen beruhen, die Leistungsberechtigte aus dem Regelsatz erbracht haben, sind kein Einkommen (§ 82 Abs. 1 Satz 2 SGB XII)

Das bedeutet, dass Guthaben wegen Strom und auch ggf. bei teilweiser Eigenbeteiligung an den Heizkosten (weil diese unangemessen sind) dem Hilfeberechtigten zu belassen sind.

Eine entsprechende Regelung fehlt im SGB II. Nach § 22 Abs. 3 SGB II bleiben nur Rückzahlungen außer Betracht, die sich auf die Kosten für Haushaltsenergie (Strom) beziehen.

Heizkostenrückstände wegen nicht gezahlter monatlicher Abschläge stellen Schulden dar und können nicht als Kosten der Unterkunft berücksichtigt werden. Ggf. ist ein Darlehen nach § 22 Abs. 8 SGB II bzw. § 36 SGB XII zu gewähren.

Anlage

Fernwärme - Gebäudefläche bis 250 m²				Fernwärme - Gebäudefläche bis 500 m²			
Personen	max. Wohnfläche in qm	max. Verbrauch in kWh/Jahr	max.Kosten in Euro/Jahr	Personen	max. Wohnfläche in qm	max. Verbrauch in kWh/Jahr	max.Kosten in Euro/Jahr
1	50	11.450	1.065,00	1	50	10.900	1.005,00
2	60	13.740	1.278,00	2	60	13.080	1.206,00
3	75	17.175	1.597,50	3	75	16.350	1.507,50
4	85	19.465	1.810,50	4	85	18.530	1.708,50
5	95	21.755	2.023,50	5	95	20.710	1.909,50
6	105	24.045	2.236,50	6	105	22.890	2.110,50
7	115	26.335	2.449,50	7	115	25.070	2.311,50
8	125	28.625	2.662,50	8	125	27.250	2.512,50
9	135	30.915	2.875,50	9	135	29.430	2.713,50
10	145	33.205	3.088,50	10	145	31.610	2.914,50
11	155	35.495	3.301,50	11	155	33.790	3.115,50
12	165	37.785	3.514,50	12	165	35.970	3.316,50
Fernwärme - Gebäudefläche bis 1.000 m²				Fernwärme - Gebäudefläche über 1.000 m²			
Personen	max. Wohnfläche in qm	max. Verbrauch in kWh/Jahr	max.Kosten in Euro/Jahr	Personen	max. Wohnfläche in qm	max. Verbrauch in kWh/Jahr	max.Kosten in Euro/Jahr
1	50	10.450	955,00	1	50	10.150	920,00
2	60	12.540	1.146,00	2	60	12.180	1.104,00
3	75	15.675	1.432,50	3	75	15.225	1.380,00
4	85	17.765	1.623,50	4	85	17.255	1.564,00
5	95	19.855	1.814,50	5	95	19.285	1.748,00
6	105	21.945	2.005,50	6	105	21.315	1.932,00
7	115	24.035	2.196,50	7	115	23.345	2.116,00
8	125	26.125	2.387,50	8	125	25.375	2.300,00
9	135	28.215	2.578,50	9	135	27.405	2.484,00
10	145	30.305	2.769,50	10	145	29.435	2.668,00
11	155	32.395	2.960,50	11	155	31.465	2.852,00
12	165	34.485	3.151,50	12	165	33.495	3.036,00

Heizöl - Gebäudefläche bis 250 m²				Heizöl - Gebäudefläche bis 500 m²			
Personen	max. Wohnfläche in qm	max. Verbrauch in kWh/Jahr	max.Kosten in Euro/Jahr	Personen	max. Wohnfläche in qm	max. Verbrauch in kWh/Jahr	max.Kosten in Euro/Jahr
1	50	11.950	910,00	1	50	11.650	870,00
2	60	14.340	1.092,00	2	60	13.980	1.044,00
3	75	17.925	1.365,00	3	75	17.475	1.305,00
4	85	20.315	1.547,00	4	85	19.805	1.479,00
5	95	22.705	1.729,00	5	95	22.135	1.653,00
6	105	25.095	1.911,00	6	105	24.465	1.827,00
7	115	27.485	2.093,00	7	115	26.795	2.001,00
8	125	29.875	2.275,00	8	125	29.125	2.175,00
9	135	32.265	2.457,00	9	135	31.455	2.349,00
10	145	34.655	2.639,00	10	145	33.785	2.523,00
11	155	37.045	2.821,00	11	155	36.115	2.697,00
12	165	39.435	3.003,00	12	165	38.445	2.871,00

Heizöl - Gebäudefläche bis 1.000 m²				Heizöl - Gebäudefläche über 1.000 m²			
Personen	max. Wohnfläche in qm	max. Verbrauch in kWh/Jahr	max.Kosten in Euro/Jahr	Personen	max. Wohnfläche in qm	max. Verbrauch in kWh/Jahr	max. Kosten in Euro/Jahr
1	50	11.350	840,00	1	50	11.200	815,00
2	60	13.620	1.008,00	2	60	13.440	978,00
3	75	17.025	1.260,00	3	75	16.800	1.222,50
4	85	19.295	1.428,00	4	85	19.040	1.385,50
5	95	21.565	1.596,00	5	95	21.280	1.548,50
6	105	23.835	1.764,00	6	105	23.520	1.711,50
7	115	26.105	1.932,00	7	115	25.760	1.874,50
8	125	28.375	2.100,00	8	125	28.000	2.037,50
9	135	30.645	2.268,00	9	135	30.240	2.200,50
10	145	32.915	2.436,00	10	145	32.480	2.363,50
11	155	35.185	2.604,00	11	155	34.720	2.526,50
12	165	37.455	2.772,00	12	165	36.960	2.689,50

Erdgas - Gebäudefläche bis 250 m²			
Personen	max. Wohnfläche in qm	max. Verbrauch in kWh/Jahr	max.Kosten in Euro/Jahr
1	50	12.250	820,00
2	60	14.700	984,00
3	75	18.375	1.230,00
4	85	20.825	1.394,00
5	95	23.275	1.558,00
6	105	25.725	1.722,00
7	115	28.175	1.886,00
8	125	30.625	2.050,00
9	135	33.075	2.214,00
10	145	35.525	2.378,00
11	155	37.975	2.542,00
12	165	40.425	2.706,00

Erdgas - Gebäudefläche bis 500 m²			
Personen	max. Wohnfläche in qm	max. Verbrauch in kWh/Jahr	max.Kosten in Euro/Jahr
1	50	11.550	755,00
2	60	13.860	906,00
3	75	17.325	1.132,50
4	85	19.635	1.283,50
5	95	21.945	1.434,50
6	105	24.255	1.585,50
7	115	26.565	1.736,50
8	125	28.875	1.887,50
9	135	31.185	2.038,50
10	145	33.495	2.189,50
11	155	35.805	2.340,50
12	165	38.115	2.491,50

Erdgas - Gebäudefläche bis 1.000 m²			
Personen	max. Wohnfläche in qm	max. Verbrauch in kWh/Jahr	max.Kosten in Euro/Jahr
1	50	10.900	700,00
2	60	13.080	840,00
3	75	16.350	1.050,00
4	85	18.530	1.190,00
5	95	20.710	1.330,00
6	105	22.890	1.470,00
7	115	25.070	1.610,00
8	125	27.250	1.750,00
9	135	29.430	1.890,00
10	145	31.610	2.030,00
11	155	33.790	2.170,00
12	165	35.970	2.310,00

Erdgas - Gebäudefläche über 1.000 m²			
Personen	max. Wohnfläche in qm	max. Verbrauch in kWh/Jahr	max.Kosten in Euro/Jahr
1	50	10.500	665,00
2	60	12.600	798,00
3	75	15.750	997,50
4	85	17.850	1.130,50
5	95	19.950	1.263,50
6	105	22.050	1.396,50
7	115	24.150	1.529,50
8	125	26.250	1.662,50
9	135	28.350	1.795,50
10	145	30.450	1.928,50
11	155	32.550	2.061,50
12	165	34.650	2.194,50

Anhang (Beispiel für ein Informationsschreiben im Rahmen des Kostensenkungsverfahrens)

Sehr geehrte/r Frau/Herr,

Sie erhalten zur Sicherung des Lebensunterhaltes Leistungen nach dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch (SGB XII) einschließlich der Kosten für Ihre Wohnung <alternativ: Sie haben einen Antrag auf Leistungen ... gestellt>. Nach § 35 Abs. 2 SGB XII werden die Leistungen für Unterkunft und Heizung

in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit diese angemessen sind. Nach den Richtlinien der Stadt Wolfsburg gelten folgende Richtwerte als angemessen:

Haushaltsgröße Miete (inkl. Nebenkosten)

1-Personen-Haushalt <Betrag>

2-Personen-Haushalt <Betrag>

3-Personen-Haushalt <Betrag>

4-Personen-Haushalt <Betrag>

5-Personen-Haushalt <Betrag>

Nach meinen Unterlagen übersteigt Ihre derzeitige Miete diese Richtwerte.

Ich bin nach den gesetzlichen Bestimmungen gehalten, die Höhe Ihrer Mietkosten daraufhin zu überprüfen, ob sie angemessen sind.

Für die Beurteilung, ob und wie weit Ihnen persönlich die Senkung der Kosten für Ihre Wohnung zumutbar ist, benötige ich Ihre Mithilfe. Unter Berücksichtigung von besonderen Lebenssituationen können im Einzelfall auch Mieten, die über dem Richtwert liegen, angemessen sein.

Deswegen teilen Sie mir bitte bis zum <Datum> mit, ob Gründe vorliegen, die Einfluss auf die Beurteilung der Angemessenheit bzw. der Zumutbarkeit kostensenkender Maßnahmen haben könnten. (Beispiele: Schwangerschaft, alleinerziehend, Krankheit oder Behinderung, Alter/lange Wohndauer, besondere/geänderte Familiensituation, wesentliche soziale Bezüge von Kindern, Betreuungssituation von Kindern usw.). Bitte fügen Sie möglichst entsprechende Nachweise bei.

Sollten keine besonderen Umstände vorliegen, sind Sie nach dem Gesetz aufgefordert, Bemühungen zu unternehmen, die Mietbelastung auf den für Sie maßgeblichen Richtwert in Höhe von <Betrag> zu senken. Für die Senkung der Mietbelastung stehen Ihnen einige Alternativen offen.

Sie können z.B. durch

- Untervermietung von Räumen Ihrer Wohnung,
- Verhandlungen mit dem Vermieter über die Senkung der Grundmiete,
- aber auch durch Umzug in eine andere Wohnung mit angemessener Miete

zur Kostensenkung beitragen.

Bitte teilen Sie mir deswegen innerhalb der o.g. Frist auch mit, ob und welche Alternativen für Sie möglich sind. Dies gilt ebenso, wenn Sie den Überschreibungsbetrag anderweitig z.B. aus nicht anrechenbarem Einkommen oder geschütztem Vermögen selbst tragen wollen.

Sollten Sie sich bis zu dem o.g. Datum nicht geäußert haben, werden Sie eine schriftliche Aufforderung erhalten, sich innerhalb der darin genannten Frist konkret um die Senkung der Mietbelastung zu bemühen.

Sie können sich jederzeit für ein Beratungsgespräch mit mir in Verbindung setzen. Bitte beachten Sie, dass Sie vor Abschluss eines neuen Mietvertrages meine Zustimmung benötigen.

Mit freundlichen Grüßen