

# 1. Änderung der Verfügung „Bedarfe für Unterkunft und Heizung“

## Gliederung

- 1 Vorbemerkungen
  - 2 Überarbeitete Textpassagen der Verfügung
- 

### 1 Vorbemerkungen

Für Leverkusen liegt der neue qualifizierter Mietspiegel 2019 vor. Die Angemessenheitsgrenzen für die Bedarfe Unterkunft und Heizung finden ganz überwiegend ihre rechnerische Grundlage in dem jeweils gültigen Mietspiegel. Daher muss einem geänderten Mietspiegel für Leverkusen auch eine Überarbeitung der Angemessenheitsgrenzen für den Bereich der Grundsicherung für Arbeitssuchende und Sozialhilfe nachgehen.

Diese ist in dieser Änderungsverfügung enthalten.

Hierbei wurde an den Grenzen zur Nichtprüfung der Aufwendungen für dezentrale Warmwasserversorgung festgehalten. Im Gegensatz zum Vorgänger führt der aktuelle Betriebskostenspiegel keinen gesonderten Durchschnittswert auf. Weil aber der Wert ohnehin nur zur Bestimmung einer Prüfgrenze dient, erfolgt keine Änderung.

Bei den Heizkosten wurde ebenfalls auf eine Änderung verzichtet. Zwar führt der Betriebskostenspiegel geringfügige Senkung dieser Aufwendungen auf, jedoch würde eine Senkung nur zu erhöhtem Prüfaufwand ohne Ersparnis führen, weil wiederum die Grenzen des Heizkostenspiegels bei einer Überprüfung entsprechend Ziffer 2.1.1 ohnehin anzuwenden sind und hier die Preise höher liegen.

### 2 Überarbeitete Textpassagen der Verfügung

Weiter auf Folgeseite

...

## 2.2.1 Angemessenheitsgrenzen

Personenanzahl	Grundmiete	Betriebskosten	Heizkosten ohne Warmwassererwärmung
1	360,00 €	118,00 €	50,00 €
2	460,00 €	153,00 €	65,00 €
3	561,00 €	188,00 €	80,00 €
4	671,00 €	223,00 €	95,00 €
5	777,00 €	259,00 €	110,00 €
6	883,00 €	294,00 €	125,00 €
7	923,00 €	329,00 €	140,00 €
8	1021,00 €	364,00 €	155,00 €
9	1120,00 €	400,00 €	170,00 €

Die Obergrenzen beschreiben den angemessenen notwendigen Umfang, für welchen entsprechender Wohnraum in einem angemessenen Zeitraum im Stadtgebiet ständig verfügbar ist.

Die Angemessenheit der Wohnung gilt auch als gegeben, wenn die tatsächlichen Gesamtkosten aus der Summe von Grundmiete und Betriebskosten im Sinne einer sogenannten Bruttokaltmiete die Angemessenheitsgrenze aus der Summe der Ansätze für die beiden benannten Kostenarten nicht überschreitet.

Eine Gesamtangemessenheitsgrenze einschließlich der Heizkosten, die für den Rechtsbereich SGB II gemäß § 22 Absatz. 10 SGB II zulässig wäre, wird vor dem Hintergrund der weiterhin bestehenden Trennung der Bedarfe für den Rechtsbereich SGB XII nicht gebildet.

Damit wird zugleich vermieden, dass die Angemessenheit einer Wohnung in Fällen unterschiedlich beurteilt wird, in denen sich der Leistungsanspruch vom SGB II in das SGB XII oder umgekehrt verschiebt.

Die Werte Grundmiete wurden auf Basis des örtlichen qualifizierten Mietspiegels ermittelt.

Hierbei werden aus den Mittelwerten aller Baualtersbereiche des Mietspiegels Durchschnittswerte ermittelt.

Diese Durchschnittswerte werden multipliziert mit der Anzahl der angemessenen Wohnfläche abhängig von der Personenanzahl.

Die jeweils angemessene Wohnfläche ergibt sich aus den Wohnraumnutzungsbestimmungen.

Die so ermittelten Beträge werden um den Zuschlag der Stufe III des Mietspiegels erhöht, um alle Wohnlagen innerhalb des Zuständigkeitsbereiches hinreichend zu berücksichtigen.

Abschläge werden in Abzug gebracht, soweit abhängig von der angemessenen Wohnfläche der qualifizierte Mietspiegel diese aufführt. Dieser Abschlag wirkt sich erst ab der Personenanzahl 7 aus.

Die auf diesem Wege ermittelten Beträge werden abschließend kaufmännisch auf volle Eurobeträge gerundet.

Für Einpersonenhaushalte erfolgt über das vorstehende hinaus eine Mischkalkulation, die im Ergebnis zu höheren Beträgen führt.

Der Mietspiegel, welcher unter anderem auf Quadratmeter abstellt, unterscheidet hierfür entscheidend die Wohngrößen „unter 50 qm<sup>2</sup>“ und „von 50 qm<sup>2</sup> bis unter 70 qm<sup>2</sup>“.

Vor dem Hintergrund der Entscheidung des Bundessozialgericht vom 16.05.2012, Az: B 4 AS 109/11 R, würde es zu unzutreffenden Ergebnissen führen, die allgemeine Angemessenheitsgrenze für Einpersonenhaushalte alleine ausgehend von Werten für Wohnungen „von 50 qm<sup>2</sup> bis unter 70 qm<sup>2</sup>“ zu ermitteln.

Dies weil eine Vielzahl der tatsächlich von Einpersonenhaushalten bewohnten Wohnungen (<50 qm<sup>2</sup>) nicht bei der Ermittlung der Angemessenheit berücksichtigt werden würden.

Die Produkttheorie ist anzuwenden. Danach ist es der Entscheidung des Leistungsberechtigten überlassen, eine kleinere Wohnung zu einem höheren Rohmietenpreis anzumieten. Ebenfalls ist es möglich, dass für eine kleinere Wohnung höhere Neben- bzw. Heizkosten als angemessen gewertet werden, da die unmittelbare Bindung der Angemessenheit an die Wohnfläche entfällt und einzige Bezugsgröße zur Feststellung der Angemessenheit die Personenanzahl im Haushalt bildet.

Bei Untermietverhältnissen bzw. Fällen der Gebrauchsüberlassung an Dritte können Aufwendungen nur berücksichtigt werden, wenn folgende Nachweise erbracht werden:

- a) Erlaubnis des Vermieters zur Überlassung (=Untervermietung; § 540 BGB)
- b) Die Übereinstimmung zwischen vertraglich abgeschlossenem Mietverhältnis und tatsächlich gelebten Umständen; z.B. durch Kontoauszüge welche die bisherige Zahlung der Miete belegen.

Gerade im Hinblick auf Vermietungen von nur Teilen einer Wohnung ist in Bedarfsfällen durch den Außendienst näher zu prüfen, ob der Mietvertrag überhaupt umgesetzt werden kann.

Beispiel: Hat eine Wohnung nur ein Bad, kann die Vermietung eines Bades nicht in Betracht kommen, sondern nur die Mitbenutzung.

Der monatliche Betrag der angemessenen Betriebskosten- wie der Heizkostenvorauszahlung beruht auf dem Betriebskostenspiegel NRW.

Danach ergeben sich für den Quadratmeter monatliche Vorauszahlungen von 2,35 € je reine Betriebskosten und aufgerundet 1,00 € an Heizkosten.

Diese Beträge wurden multipliziert mit den angemessenen Wohnflächen nach den Wohnraumnutzungsbestimmungen und im Falle der so ermittelten Beträge für die monatliche Betriebskostenvorauszahlung kaufmännisch auf volle Eurobeträge gerundet.

Abweichend von den allgemeinen Angemessenheitsgrenzen sind für Leistungsbe-  
rechtigte gemäß § 3 AsylbLG folgende Mietobergrenzen zugrunde zu legen:

Personenanzahl	Rohmiete
1	288,00 €
2	368,00 €
3	449,00 €
4	537,00 €
5	622,00 €
6	706,00 €
7	738,00 €
8	817,00 €
9	896,00 €

## 5 Inkrafttreten

Die Verfügung tritt rückwirkend zum 01.04.2019 in Kraft.

gez. Lünenbach

## Bedarfe für Unterkunft und Heizung

### Vorbemerkung

Kerninhalte dieser Verfügung sind die nähere Bestimmung unbestimmter Rechtsbegriffe für die Gewährung von Leistungen für Unterkunft und Heizung nach den Bestimmungen Sozialgesetzbuch Zwölftes Buch (SGB XII) bzw. Berücksichtigung der Bedarfe für Unterkunft und Heizung nach den Vorschriften des Zweiten Buch Sozialgesetzbuch (SGB II; Grundsicherung für Arbeitsuchende) für den Zuständigkeitsbereich der Stadt Leverkusen.

Hierbei sollen insbesondere den Sachbearbeitern durch die näheren Ausgestaltungen der unbestimmten Rechtsbegriffe ein „Werkzeug“ anhand gegeben werden, welches die möglichst eigenständige und sichere Bearbeitung verbessert, sowie einen allgemein gültigen Maßstab zur Sicherstellung weitgehender einheitlicher Verfahrensweisen bilden soll.

Dabei erweitert diese Verfügung nicht die gesetzlichen Regelungen!

Soweit aufgrund künftigen Gesetzesänderungen oder fortschreitender Rechtsprechungen Inhalte dieser Verfügung dem Gesetz widersprechen sollten, gilt der unbedingte Vorrang der gesetzlichen Bestimmung bis diese neuen Entwicklungen durch Aktualisierungen in die Verfügung eingearbeitet sind.

Schließlich kann diese Verfügung Ihre Zielsetzung nur erfüllen, wenn die durch diese Verfügung in Ihrer Tätigkeit betroffenen Kollegen selber ihre Erkenntnisse und Erfahrungen einbringen und somit an der Fortentwicklung dieser Verfügung mitwirken.

Soweit in dieser Verfügung ausdrücklich einige Aufgaben der Sachgebietsleitung vorbehalten sind, kann die Wahrnehmung dieser Aufgaben abweichend delegiert werden.

Soweit Unterschiede in den Anwendungsbereichen SGB XII und SGB II bestehen, wird hierauf gesondert hingewiesen.

## 1 Leistungen für die Unterkunft

### 1.1 Begriffsinhalt

Der notwendige Lebensunterhalt umfasst die verschiedenen bei jedem Menschen vorhandenen allgemeinen Bedürfnisse. Hierbei unterscheidet das Gesetz im Groben bei diesen Bedürfnissen zwischen dem Regelbedarf und Bedarfe für Unterkunft und Heizung. Letztere werden in einer gesonderten gesetzlichen Bestimmung (§ 35 SGB XII; § 22 SGB II) berücksichtigt.

Vor diesem Hintergrund lässt sich nicht nur im Sinne eines Merksatzes festhalten, dass „was Unterkunftskosten ist, kann nicht Regelbedarf sein“, sondern darüber hinaus beinhalten die (Anspar-) Anteile im Regelbedarf keine zu berücksichtigenden Mittel des Leistungsberechtigten für die in den gesetzlichen Vorschriften § 35 SGB XII und § 22 SGB II näher ausgestalteten Ansprüche.

### 1.2 Abgrenzung zum Regelbedarf (Strom)

Eine Bereinigung des Bedarfs Unterkunftskosten um in der Miete enthaltene Aufwendungen für Strom (z.B. im Falle einer Inklusivmiete) findet – im Gegensatz zu Vorgängerverfügungen – nicht statt.

Der umgangssprachliche Begriff der Unterkunftskosten umfasst sicherlich einen größeren Bereich der einzelnen detaillierten Bedarfslagen als der sich aus den Vorschriften der § 35 SGB XII und § 22 SGB II ergebende Inhalt des hier gegenständlichen Rechtsbegriffes der „Leistungen für die Unterkunft“.

Im Besonderen besteht für Vermieter keine Veranlassung Stromkosten gesondert auszuweisen, soweit der Mieter keinen eigenen Energieliefervertrag unmittelbar mit einem Energielieferer hat und diese Kosten über den Vermieter abgerechnet werden.

Nach der Entscheidung BSG vom 24.11.2011, Az.: B 14 AS 151/10 R (Rd.-Nr. 15) ist hinreichend geklärt, dass die Leistungen für Unterkunft nicht um einen aus der Regelleistung ermittelten Anteil für Haushaltsenergie zu kürzen ist, wenn bei einer Inklusivmiete, die auch die Stromkosten einschließt, die Angemessenheitsgrenze nicht überschritten wird.

Spiegelbildlich folgt hieraus allerdings auch, dass soweit die gegenüber dem Vermieter geschuldete Stromkostenvorauszahlung Ursache für eine Überschreitung der Angemessenheitsgrenze sind, ein entsprechendes Kostensenkungsverfahren zu veranlassen ist bzw. eine Übernahme des unangemessenen Teils der Kosten längstens für 6 Monate in Betracht kommt, vgl. hierzu weiterführend Ziffer 2.3.

### 1.3 Warmwasserversorgung (SGB XII) bzw. Warmwassererzeugung (SGB II)

Die Bedarfe für die im Folgenden zusammenfassend lediglich Warmwasserversorgung genannten Kosten werden je nach Art der installierten Vorrichtung berücksichtigt.

Zu unterscheiden ist hierbei zwischen der zentralen Warmwasserversorgung und den in der Unterkunft installierten Vorrichtungen (dezentrale Warmwasserversorgung).

Im Falle der zentralen Warmwasserversorgung sind die tatsächlichen Aufwendungen in den Leistungen für Heizung berücksichtigt, soweit diese angemessen sind (§ 35 Abs. 4 SGB XII/ § 22 Abs. 1 SGB II).

Im Falle der dezentralen Warmwasserversorgung wird ein Mehrbedarf anerkannt (§ 30 Abs. 7 SGB XII/ § 21 Abs. 7 SGB II). Hierbei geht der Gesetzgeber zunächst von einer prozentualen Berechnung ausgehend vom Regelbedarf aus, eröffnet aber die abweichende Leistungsberechnung im Einzelfall.

In beiden Fällen ist somit zu bestimmen, bis zu welchem Betrag Warmwasserversorgung im Einzelfall angemessen ist.

Ein allgemeingültiger Betrag kann unmöglich mittels einer Verfügung festgelegt werden, weil dies eine hinreichende Würdigung der Umstände des Einzelfalls ausschließen würde.

Demzufolge beschreiben die nachfolgend aufgeführten Beträge eine sogenannte „Nichtprüfungsgrenze“. Dies bedeutet, dass maximal bis zu diesen Beträgen allgemein angenommen bzw. unterstellt wird, dass die insoweit im Einzelfall geltend gemachten Aufwendungen angemessen sind.

Personenanzahl	Bedarfe Warmwasserversorgung
1	17,00 €
2	23,00 €
3	28,00 €
4	33,00 €
5	38,00 €
6	44,00 €
7	49,00 €
8	54,00 €
9	59,00 €

Diese vorgenannten Beträge ersetzen jedoch keinesfalls die gesetzlichen Vorgaben zur prozentualen Mehrbedarfsberechnung. Sie dienen lediglich der Verwaltungsvereinfachung.

Hierbei hat sich die Berechnung wie folgt ergeben:

Der Betriebskostenspiegel für Nordrhein-Westfalen (Deutscher Mieterbund e.V.) führt durchschnittliche Ausgaben von 0,29 € pro m<sup>2</sup> pro Monat auf.

Diese wurden mit der zutreffenden Wohnflächenobergrenze aus der Arbeitshilfe des Ministeriums für Arbeit, Integration und Soziales des Landes Nordrhein-Westfalen multipliziert. Das Ergebnis wurde mit dem Faktor 1,2 multipliziert, um mittels einer 20 % Erhöhung einen hinreichenden Abstand zu den allein als durchschnittlichen Kosten im Betriebsspiegel aufgeführtem Wert zu erhalten.

Im letzten Rechenschritt wurde das Ergebnis auf volle €-Beträge gerundet.

Zwecks einheitlicher Rechtsanwendung wird festgelegt, dass bei Warmwasserversorgung über Strom immer von in der Unterkunft installierten Vorrichtungen auszugehen ist und daher die Gewährung eines Mehrbedarfes indiziert ist.

Erfolgt hingegen die Warmwasserversorgung über die Heizung wird der entsprechende Bedarf mit der Leistungsgewährung gemäß § 35 SGB XII bzw. § 22 SGB II berücksichtigt.

Soweit der Leistungsberechtigte in einem Mehrpersonenhaushalt wohnt, in dem nicht alle Personen einen Leistungsanspruch haben, sind die gesamten Aufwendungen der Warmwasserversorgung durch die Personenanzahl zu teilen und das Ergebnis mit der vorgenannten Nichtprüfungsgrenze zu vergleichen.

Abweichend von vorstehendem sind im Falle der Leistungserbringung nach dem 4. Kapitel SGB XII die besonderen Regelungen unter Ziffer 2.2.2.2 dieser Verfügung anzuwenden.

#### 1.4 Entrümpelung der Wohnung eines „Messie“

Der Bedarf eines Leistungsberechtigten, der aus dem Fehlgebrauch der Wohnung herrührt (Messie), gehört nicht zum Bedarf für Unterkunft und Heizung.

In Bedarfsfällen kann im Einzelfall ein Anspruch auf § 67 SGB XII in Verbindung mit § 4 der Verordnung zu § 69 SGB XII in Betracht kommen; vergleiche hierzu weiterführend die Entscheidung LSG NSB vom 08.03.2012, Az.: L 13 AS 22/12 B ER.

## 2 Allgemeines

In der Masse der Fälle wird der Leistungsberechtigte zu Beginn seiner Leistungsbeziehung nach dem SGB XII oder SGB II bereits über eine Wohnung verfügen.

Diesem Umstand folgend bezieht sich dieser Abschnitt des allgemeinen Teiles auf einen solchen Lebenssachverhalt.

Die Besonderheiten in Zusammenhang mit dem Abschluss eines neuen Vertrages über eine neu anzumietende Unterkunft sind Gegenstände des Abschnittes 3.1.

### 2.1 Grundsatz Übernahme der tatsächlichen Aufwendungen

Die tatsächlichen Aufwendungen im Sinne von § 35 SGB XII bzw. § 22 SGB II ergeben sich unmittelbar aus der für den Leistungsberechtigten bestehenden Verpflichtungsgrundlage, die im Regelfall ein schriftlicher Mietvertrag bildet.

Diese Aufwendungen sind bei der Aufnahme eines Leistungsfalles SGB XII bzw. SGB II zu übernehmen.



Zeitgleich ist darauf zu achten, dass ein aktenkundiger Hinweis an den Leistungsberechtigten erfolgt, sich ohne schuldhafte Verzögerung um eine Senkung der Unterkunft- und Heizungskosten zu bemühen, soweit diese Kosten nicht angemessen sind.

Es ist zwingend sicherzustellen, dass dem Leistungsberechtigten in diesem Kontext auch die regelmäßige Folge mangelnder Bemühungen - im Sinne von Beschränkung der Leistungen auf den angemessenen Umfang - bekannt gemacht wird.

#### 2.1.1 Übernahme der tatsächlichen Heizkosten

Die tatsächlichen Heizkosten bilden im Regelfall zugleich den angemessenen Umfang der Heizkosten.

Die notwendigen Heizkosten schwanken entsprechend dem baulichen Zustand und der Lage der Wohnung erheblich, so dass bei gleichem vernünftigem Heizverhalten dennoch erheblich unterschiedliche Kosten anfallen können.

Durch eine Verfügung wird sich bei bereits vorhandenem Wohnraum jegliche Besonderheit nicht erfassen lassen und damit können sachgerechte allgemeingültige Richtwerte unmöglich beziffert werden.

Deshalb sind im Regelfall die tatsächlichen Heizkosten zu übernehmen, wenn nicht konkrete Anhaltspunkte für ein unvernünftiges Heizverhalten vorliegen, welches zu unangemessen Heizkosten führt.

Inwieweit unvernünftiges Heizverhalten vorliegt, ist jedoch durch die Sachbearbeitung aktenkundig zu prüfen, soweit die allgemeine Obergrenze für Heizkosten überschritten wird; Beträge siehe Nr. 2.2.1.

Im Falle von Warmwasserversorgung über die Heizung, ist die Obergrenze Heizkosten um den Wert aus der Tabelle unter Nr. 1.3 zu erhöhen.

Es kann jedoch von einer weitergehenden aktenkundigen Prüfung abgesehen werden, wenn für die konkrete Wohnung unter Anwendung des bundesweiten Heizspiegels (siehe [www.heizspiegel.de](http://www.heizspiegel.de)) sich im Einzelfall ergibt, dass die Heizkosten noch mit dem Maximalbetrag aus der dort aufgeführten Spalte „erhöht“ gedeckt ist.

Sobald die tatsächlichen Heizkosten nach erfolgter erstmaliger Heizkostenabrechnung während des Leistungsbezuges SGB XII bzw. SGB II den entsprechenden Betrag der Obergrenze für Heizungen übersteigen (vgl. 2.2.1), ist der Leistungsberechtigte zur Erläuterung der Höhe seiner Heizkosten aufzufordern.

Die entsprechende Obergrenze für Heizkosten beinhaltet insoweit eine sogenannte „Nichtprüfungsgrenze“. Danach wird allgemein für die Heizkosten, die bis maximal zu dieser Obergrenze reichen, allgemein angenommen bzw. unterstellt, dass dies insoweit angemessene Heizkosten im Sinne des Gesetzes sind.

Soweit der Leistungsberechtigte nachvollziehbar darzulegen vermag, warum die höheren Aufwendungen für seine Heizkosten nicht durch ihn im Sinne eines unvernünftigen Heizverhaltens zu vertreten sind, sind diese weiterhin zu übernehmen.

Im Übrigen gelten die Bestimmungen über die Mitwirkung bzw. Folgen fehlender Mitwirkung.

Klarstellend wird hervorgehoben, dass sowohl die in dieser Verfügung aufgestellten allgemeinen Obergrenzen für Heizkosten wie auch die Berechnungen mittels Anwendungen des bundesweiten Heizspiegels lediglich Anhalte liefern, ob eventuell die konkreten Kosten im Einzelfall den angemessenen Umfang überschreiten. Die Feststellung unangemessener Heizkosten bedingen Feststellungen im konkreten Einzelfall; vgl. hierzu weiterführend Ausführungen in der Entscheidung BSG vom 12.06.2013, Az.: B 14 AS 60/12 R. Regelmäßig gilt daher das Überschreiten der ermittelten Heizkosten lediglich als Indiz für die fehlende Angemessenheit.

In Fällen der Überschreitung des Grenzwertes obliegt es dem Leistungsberechtigten schlüssig vorzutragen, warum die Aufwendungen im Einzelfall dennoch ausnahmsweise als angemessen zu bewerten sind. Gelingt dem Leistungsberechtigten dies nicht, ist von einer Angemessenheit lediglich im Umfang der nach dem Heizspiegel ermittelten Werte auszugehen.

### 2.1.2 Zuordnung von Bedarfen AsylbLG und 3. Kapitel SGB XII

Die Berücksichtigung von Bedarfen für Unterkunft und Heizung setzt zwingend eine konkrete rechtliche Verpflichtung des einzelnen Leistungsberechtigten zur Tragung der diese Bedarfe begründenden Aufwendungen voraus.

Ohne Nachweis einer individuellen Verpflichtung des Leistungsberechtigten, welche für diesen im Rahmen der Rechtsgrundlagen AsylbLG und 3. Kapitel SGB XII als Bedarfe für Unterkunft und Heizung auszulegen wären, kommt grundsätzlich eine Berücksichtigung bei der Berechnung des individuellen Leistungsanspruches nicht in Betracht.

Einzigste Ausnahme von dem vorstehenden Grundsatz vermag die Feststellung der Hilfebedürftigkeit des Haushalts zu bilden.

Im Falle von Mietverhältnissen unter verwandten bzw. verschwägerten Personen ist in Ergänzung zur individuellen Verpflichtung durch den Leistungsberechtigten mindestens nachzuweisen, dass der Mietvertrag auch tatsächlich gelebt wird. In Anwendung von sozialhilferechtlichen Grundsätzen ist hierzu nachweispflichtig der Leistungsberechtigte;

**Die Hilfebedürftigkeit des Hilfesuchenden ist eine anspruchsbegründende Tatsache. Ist sie auch nach Ausschöpfung aller denkbaren Erkenntnisquellen nicht hinreichend wahrscheinlich, so geht dies nach allgemeinen Regeln zu Lasten des Hilfesuchenden, denn dieser möchte hieraus eine für sie günstige Rechtsfolge abgeleitet wissen (vgl. allgemein zur objektiven Beweislast BSG, Urteil vom 20.01.1977, 8 RU 52/76, BSGE 43, 110 (112)).**

Bleiben trotz Vortrag des Leistungsberechtigten begründete Restzweifel, die dieser nicht auszuräumen vermag, kommt eine Leistungsgewährung nicht in Betracht.

Der Nachweis gilt zwecks einheitlicher Anwendung bei entsprechenden Mietzahlungen über das Girokonto an den Vermieter über einen Zeitraum von mindestens 3 Monaten regelmäßig als erbracht.

Soweit eine individuelle Verpflichtung des Leistungsberechtigten nicht besteht, jedoch vorgetragen wird bzw. aufgrund Sachverhaltserfassung durch die Behörde die Bedürftigkeit der übrigen Haushaltsmitglieder vorliegt oder aber zu befürchten ist, ist im Falle der nachgewiesenen Bedürftigkeit aller weiteren Haushaltsmitglieder neben dem Leistungsberechtigten die Kopfteilmethode bei dem Bedarf Unterkunft und Heizung (weiterhin) anzuwenden.

Im Falle der erst durch Nichtberücksichtigung beim Leistungsberechtigten entstehenden Bedürftigkeit der weiteren Mitglieder ist durch die für diese Personen dem Grunde nach zuständige Stelle eine entsprechende interne Bescheinigung an die leistungsgewährende Stelle zu fertigen.

Im Rahmen der Leistungsgewährung ist die Kopfteilmethode für den Leistungsberechtigten nur möglich, wenn die vorstehend skizzierte Bescheinigung in der Leistungsakte enthalten ist.

Die Aufklärung möglicher Sachverhaltsumstände erfolgt im Rahmen der Anwendung der Mitwirkungsvorschriften §§ 60 ff. SGB I gegenüber dem Leistungsberechtigten.

Hierbei ist zu beachten, dass vor dem Hintergrund individueller Rechte und Pflichten, dem Leistungsberechtigten nicht zuzurechnen bzw. vorzuwerfen ist, wenn die weiteren Haushaltsmitglieder eine Klärung gegenüber ihrer zuständigen Stelle zwecks der Bescheinigung nicht betreiben.

In einem solchen Falle ist der Anspruch hinsichtlich vorgetragener Bedarfe für Unterkunft und Heizung vor dem Hintergrund der Nichtaufklärbarkeit zu versagen; vgl. hierzu die hervorgehobenen Ausführungen zur objektiven Beweislast nach der Rechtsprechung des BSG.

### 2.1.3 Zuordnung von Bedarfen 4. Kapitel SGB XII

Mit der Einfügung der Vorschrift § 42a SGB XII zum 01.07.2017 hat der Gesetzgeber besondere Bedingungen im Hinblick auf die Bedarfsfeststellungen für Unterkunft und Heizung geschaffen.

Daher sind die Bedarfe in der unter Ziffer 2.2.2.2 dargestellten Methodik zu erfassen

### 2.1.4 Zuordnung von Bedarfen SGB II

Nach ständiger Rechtsprechung des BSG (z.B. Az. B 14 AS 85/12 R, B 14 AS 40/15R) sind die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung im Rahmen von § 22 SGB II grundsätzlich anteilig pro Kopf aufzuteilen.

Ausnahmen bestehen z.B., wenn der Nutzung einer Wohnung andere bindende vertragliche Regelungen zu Grunde liegen, oder wenn ein Mitglied der Bedarfsgemeinschaft ortsabwesend oder vollständig sanktioniert ist.

## 2.2.1 Angemessenheitsgrenzen

Personenanzahl	Grundmiete	Betriebskosten	Heizkosten ohne Warmwassererwärmung
1	360,00 €	118,00 €	50,00 €
2	460,00 €	153,00 €	65,00 €
3	561,00 €	188,00 €	80,00 €
4	671,00 €	223,00 €	95,00 €
5	777,00 €	259,00 €	110,00 €
6	883,00 €	294,00 €	125,00 €
7	923,00 €	329,00 €	140,00 €
8	1021,00 €	364,00 €	155,00 €
9	1120,00 €	400,00 €	170,00 €

Die Obergrenzen beschreiben den angemessenen notwendigen Umfang, für welchen entsprechender Wohnraum in einem angemessenen Zeitraum im Stadtgebiet ständig verfügbar ist.

Die Angemessenheit der Wohnung gilt auch als gegeben, wenn die tatsächlichen Gesamtkosten aus der Summe von Grundmiete und Betriebskosten im Sinne einer sogenannten Bruttokaltmiete die Angemessenheitsgrenze aus der Summe der Ansätze für die beiden benannten Kostenarten nicht überschreitet.

Eine Gesamtangemessenheitsgrenze einschließlich der Heizkosten, die für den Rechtsbereich SGB II gemäß § 22 Absatz. 10 SGB II zulässig wäre, wird vor dem Hintergrund der weiterhin bestehenden Trennung der Bedarfe für den Rechtsbereich SGB XII nicht gebildet.

Damit wird zugleich vermieden, dass die Angemessenheit einer Wohnung in Fällen unterschiedlich beurteilt wird, in denen sich der Leistungsanspruch vom SGB II in das SGB XII oder umgekehrt verschiebt.

Die Werte Grundmiete wurden auf Basis des örtlichen qualifizierten Mietspiegels ermittelt.

Hierbei werden aus den Mittelwerten aller Baualtersbereiche des Mietspiegels Durchschnittswerte ermittelt.

Diese Durchschnittswerte werden multipliziert mit der Anzahl der angemessenen Wohnfläche abhängig von der Personenanzahl.

Die jeweils angemessene Wohnfläche ergibt sich aus den Wohnraumnutzungsbestimmungen.

Die so ermittelten Beträge werden um den Zuschlag der Stufe III des Mietspiegels erhöht, um alle Wohnlagen innerhalb des Zuständigkeitsbereiches hinreichend zu berücksichtigen.

Abschläge werden in Abzug gebracht, soweit abhängig von der angemessenen Wohnfläche der qualifizierte Mietspiegel diese aufführt. Dieser Abschlag wirkt sich erst ab der Personenanzahl 7 aus.

Die auf diesem Wege ermittelten Beträge werden abschließend kaufmännisch auf volle Eurobeträge gerundet.

Für Einpersonenhaushalte erfolgt über das vorstehende hinaus eine Mischkalkulation, die im Ergebnis zu höheren Beträgen führt.

Der Mietspiegel, welcher unter anderem auf Quadratmeter abstellt, unterscheidet hierfür entscheidend die Wohngrößen „unter 50 qm<sup>2</sup>“ und „von 50 qm<sup>2</sup> bis unter 70 qm<sup>2</sup>“.

Vor dem Hintergrund der Entscheidung des Bundessozialgericht vom 16.05.2012, Az: B 4 AS 109/11 R, würde es zu unzutreffenden Ergebnissen führen, die allgemeine Angemessenheitsgrenze für Einpersonenhaushalte alleine ausgehend von Werten für Wohnungen „von 50 qm<sup>2</sup> bis unter 70 qm<sup>2</sup>“ zu ermitteln.

Dies weil eine Vielzahl der tatsächlich von Einpersonenhaushalten bewohnten Wohnungen (<50 qm<sup>2</sup>) nicht bei der Ermittlung der Angemessenheit berücksichtigt werden würden.

Die Produkttheorie ist anzuwenden. Danach ist es der Entscheidung des Leistungsberechtigten überlassen, eine kleinere Wohnung zu einem höheren Rohmietenpreis anzumieten. Ebenfalls ist es möglich, dass für eine kleinere Wohnung höhere Neben- bzw. Heizkosten als angemessen gewertet werden, da die unmittelbare Bindung der Angemessenheit an die Wohnfläche entfällt und einzige Bezugsgröße zur Feststellung der Angemessenheit die Personenanzahl im Haushalt bildet.

Bei Untermietverhältnissen bzw. Fällen der Gebrauchsüberlassung an Dritte können Aufwendungen nur berücksichtigt werden, wenn folgende Nachweise erbracht werden:

- a) Erlaubnis des Vermieters zur Überlassung (=Untervermietung; § 540 BGB)
- b) Die Übereinstimmung zwischen vertraglich abgeschlossenem Mietverhältnis und tatsächlich gelebten Umständen; z.B. durch Kontoauszüge welche die bisherige Zahlung der Miete belegen.

Gerade im Hinblick auf Vermietungen von nur Teilen einer Wohnung ist in Bedarfsfällen durch den Außendienst näher zu prüfen, ob der Mietvertrag überhaupt umgesetzt werden kann.

Beispiel: Hat eine Wohnung nur ein Bad, kann die Vermietung eines Bades nicht in Betracht kommen, sondern nur die Mitbenutzung.

Der monatliche Betrag der angemessenen Betriebskosten- wie der Heizkostenvorauszahlung beruht auf dem Betriebskostenspiegel NRW.

Danach ergeben sich für den Quadratmeter monatliche Vorauszahlungen von 2,35 € je reine Betriebskosten und aufgerundet 1,00 € an Heizkosten.

Diese Beträge wurden multipliziert mit den angemessenen Wohnflächen nach den Wohnraumnutzungsbestimmungen und im Falle der so ermittelten Beträge für die monatliche Betriebskostenvorauszahlung kaufmännisch auf volle Eurobeträge gerundet.

Abweichend von den allgemeinen Angemessenheitsgrenzen sind für Leistungsbe-  
rechtigte gemäß § 3 AsylbLG folgende Mietobergrenzen zugrunde zu legen:

Personenanzahl	Rohmiete
1	288,00 €
2	368,00 €
3	449,00 €
4	537,00 €
5	622,00 €
6	706,00 €
7	738,00 €
8	817,00 €
9	896,00 €

## 2.2.2 Besonderheit des Einzelfalls/ Auslegungshinweise

Die Angemessenheitsgrenzen legen die allgemeine Fallgestaltung zugrunde ohne die Besonderheiten, die eine Abweichung im Einzelfall bedingen, zu berücksichtigen.

Für die Verwaltungspraxis - insbesondere im Kontext eines transparenten für den Bürger nachvollziehbaren Verwaltungshandelns - liefert die Angemessenheitsgrenze die Bezifferung an denen sich alle beteiligten Personen im Rahmen der Leistungsgewährung Sozialhilfe oder Grundsicherung für Arbeitsuchende orientieren müssen.

Sozialhilfe und auch Grundsicherung für Arbeitsuchende ist jedoch auch immer eine Leistung, die sich an den Besonderheiten des Einzelfalls zu orientieren hat.

Vor diesem Hintergrund ist, soweit die Miete die allgemeinen Werte der Angemessenheitsgrenzen übersteigt, in jedem Fall, in dem dies nach umsichtiger Sachbearbeitung angezeigt erscheint, zu prüfen, ob im konkret gegenständlichen Fall eine Abweichung geboten ist.

Bevor eine Abweichung von den Angemessenheitsgrenzen erfolgt, ist jedoch zwingend eine Rücksprache mit der Sachgebietsleitung aktenkundig zu dokumentieren. Für eilige Entscheidungen in denen die kurzfristige Erreichbarkeit der Leitung nicht sichergestellt ist, sollen die Sachgebiete in eigener Zuständigkeit Regelungen über das Verfahren treffen; das „Vier-Augen-Prinzip“ ist jedoch zwingend sicherzustellen.

Die Gründe, die eine Abweichung im Einzelfall berechtigen, werden überwiegend in der Person des Leistungsberechtigten selbst liegen. Dies sind insbesondere gesundheitliche Bedürfnisse oder auch durch hohes Lebensalter bedingte besondere Ansprüche an den Wohnraum.

Andere Gründe können beispielsweise die nachgewiesene Pflege Dritter sein für die Pflegegeld gewährt wird.

### 2.2.2.1 Sonderregelung für Leistungsempfänger Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung

Die Leistungsberechtigten nach dem IV. Kapitel SGB XII haben oftmals besondere Ansprüche an ihren Wohnraum, deren Berücksichtigung im Rahmen der Leistungsgewährung gerechtfertigt ist, weil diese Bedürfnisse einen objektiv notwendigen Bedarf beschreiben.

Dennoch gelten grundsätzlich die unter 2.2.1 genannten Angemessenheitsgrenzen.

Aufgrund der Vielzahl der möglichen Parameter, die eine Abweichung von den Angemessenheitsgrenzen rechtfertigen, wird auf eine abschließende Regelung in dieser Verfügung verzichtet.

Soweit die Leistung für die Unterkunft im Einzelfall die Angemessenheitsgrenzen übersteigen, ist aktenkundig durch einfachen Vermerk festzuhalten, welche Umstände diese Abweichung rechtfertigen. Diese Entscheidung ist durch Sachbearbeiter sowie Sachgebietsleitung zu unterschreiben und bei der Bewilligung von Folgeanträgen neu zu überprüfen. Bei der Überprüfung ist jedoch ein kurzer Hinweis, dass die vorgenannten Umstände immer noch die die Entscheidung tragenden Gründe sind, vollkommen ausreichend.

Ohne eine abschließende Aufzählung möglicher Gründe hier vornehmen zu können, wird jedoch besonders auf die Dauer der Zugehörigkeit zum sozialen Umfeld des Wohnraums hingewiesen.

Regelmäßig werden auch höhere Kosten der Unterkunft zu übernehmen sein, wenn der jeweilige Wohnraum bereits mindestens 15 Jahre bewohnt wird.

Übersteigen die Leistungen für die Unterkunft den individuell angemessenen Betrag, der sich aufgrund der besonderen Umstände des Einzelfalls gerade in dieser Personengruppe besonders zu berücksichtigen ist, wird – wie in allen anderen Fällen – bei Übersteigen der Angemessenheitsgrenzen nach den Hinweisen der Nr. 2.3. verfahren.

#### 2.2.2.2 Umsetzungshinweise für § 42a SGB XII

Die Vorschrift gibt konkretere Anwendungshinweise, welche bei leistungsberechtigten Personen mit Anspruch nach dem 4. Kapitel SGB XII zu beachten sind.

##### - § 42a Absatz 3 SGB XII

Unter den Voraussetzungen gemäß § 42a Absatz 3 SGB XII wird der Bedarf für Unterkunft grundsätzlich nach der Differenzmethode ermittelt.

Diese wird nachstehend beispielhaft anhand eines tatsächlich bestehenden 3 Personen- Haushalt dargestellt.

Der Vergleichswert der angemessenen Unterkunfts-kosten für 2 Personen, entspricht dann dem vom Gesetz angesprochen Szenario „für einen Haushalt mit einer um eins verringerten Personenzahl“.

Angemessene Grundmiete für 3 Personen	541,00 €
Angemessene Betriebskostenvorauszahlung für 3 Personen	177,00 €
Zwischensumme Unterkunfts-kosten I	718,00 €

Angemessene Unterkunfts-kosten für 2 Personen	
Angemessene Grundmiete für 2 Personen	445,00 €
Angemessene Betriebskostenvorauszahlung für 2 Personen	144,00 €
Zwischensumme Unterkunfts-kosten II	589,00 €

##### Verrechnung der Zwischensummen

Unterkunfts-kosten I	718,00 €
Unterkunfts-kosten II	589,00 €
Differenz	129,00 €

Ergo ist folglich im Beispielfall für die leistungsberechtigte Person ein Unterkunftsbedarf von 129,00 € gemäß § 42a Absatz 3 SGB XII zu berücksichtigen.

Der Heizkostenbedarf ist gemäß § 42a Absatz 3 Satz 3 SGB XII entsprechend dem dort beschriebenen Anteil zu berechnen.

Hierzu wird auf die beispielhaft dargestellte Ermittlung des Anteils der Unterkunfts-kosten abgestellt.

Das Verhältnis der ermittelten Differenz von 129,00 € zu der Zwischensumme der angemessenen Unterkunfts-kosten von 718,00 € entspricht gerundet: 18 %.



Bei beispielhaft unterstellten tatsächlichen Heizkosten von 200,00 € für den 3 Personenhaushalt, würde sich also folgende Berechnung zur Ermittlung der als Bedarf zu berücksichtigenden angemessenen Aufwendungen für Heizung der leistungsberechtigten Person ergeben:

18 % von 200,00 € = 36,00 €.

Für diese Verfügung wurde absichtlich von über der allgemeinen Angemessenheitsgrenze liegenden tatsächlichen Heizkosten (200,00 €) im Beispielfall ausgegangen. Dies um zu verdeutlichen, dass es gemäß § 42a Absatz 3 Satz 3 SGB XII eben allein auf die tatsächlichen Gesamtaufwendungen für die Heizung ankommt.

Von dieser grundsätzlichen Berechnung ist abzuweichen, wenn die mit der der leistungsberechtigten Person zusammenlebenden Personen darlegen, dass sie ihren Lebensunterhalt einschließlich der ungedeckten angemessenen Aufwendungen für die Unterkunft und Heizung aus eigenen Mitteln nicht decken können.

In diesem Falle ist die dann zur Bedarfsberechnung auf die Berechnungsmethode für die Anwendung von § 42a Absatz 4 SGB XII abzustellen.

- § 42a Absatz 4 SGB XII

Im Falle einer näher im Gesetz beschriebenen Unterkunftssituation der leistungsberechtigten Person gemäß § 42a Abs. 4 SGB XII ist die Bedarfsanerkennung begrenzt.

Ausgehend von einem 3 Personenhaushalt würde dies beispielhaft in Zahlen folgendes bedeuten:

Angemessene Grundmiete für 3 Personen	541,00 €
Angemessene Betriebskostenvorauszahlung für 3 Personen	177,00 €
Angemessene Heizkostenvorauszahlungen für 3 Personen	80,00 €
Summe Unterkunfts- und Heizungskosten	798,00 €
Anteil 1/3	266,00 €

Ergo sind die Bedarfe Unterkunft und Heizung auf den Betrag von 266,00 € in einem solchen Fall begrenzt.

Es ist folglich nicht – wie vor dem Inkrafttreten von § 42a SGB XII – auf die Angemessenheitskosten einer Einzelperson abzustellen.

Dies gilt jedoch gemäß § 42a Abs. 4 Satz 3 SGB XII nicht für den Fall, dass die leistungsberechtigte Person einen gesonderten Mietvertrag mit dem Vermieter der Wohnung oder einem anderen Mieter hat. In diesen Fällen ist dann wieder auf die allgemeine Angemessenheitsgrenze abzustellen, wobei dann auch zu prüfen ist, ob und inwieweit gesamte Wohnungsmiete und Mietforderung gegenüber der leistungsberechtigten Person in einem angemessenen Verhältnis steht.

Soweit kein angemessenes Verhältnis ermittelt werden kann, ist entsprechend dem Rechtsverweis auf § 35 Absatz 2 Satz 2 SGB XII zur Kostensenkung aufzufordern.

- § 42a Absatz 5 SGB XII

Im Hinblick auf die Angemessenheitsgrenze gemäß § 42a Absatz 5 SGB XII für eine sonstige Unterkunft wird vor dem Hintergrund der für den Leistungsbereich Hilfe in Einrichtungen ohnehin jährlich erfolgenden Verfügungsregelung auf die Verfügung „Lokale Anwendung von § 42 Nr. 4 SGB XII für Heimfälle“ verwiesen.

Für 2017 wurde nach der aktuell gültigen Fassung der Bezugsverfügung ein Betrag von 403,00 € ermittelt.

Sonstige Unterkünfte sind vor allem Zimmer in Pensionen, Ferienwohnungen, Wohnwagen auf Campingplätzen bis hin zu Notquartieren; Bt-DS 18/9954 Seite 90.

### 2.3 Übersteigende Aufwendungen

Übersteigende Aufwendungen der Unterkunft sind die Kosten, die allgemein – *d.h. durch Angemessenheitsgrenzen bestimmt* – und im Einzelfall – *trotz Berücksichtigung des individuellen Leistungsanspruches* – nicht zum angemessenen Bestandteil der Unterkunftskosten gerechnet werden können.

Die übersteigenden Aufwendungen sind immer erst nach der Bezifferung der angemessenen Kosten festzustellen.

Allgemein sind neben den angemessenen Unterkunftskosten zusätzlich die übersteigenden Aufwendungen durch die Leistungsgewährung SGB XII/ SGB II zu übernehmen. Letztere Übernahme ist jedoch an ganz besondere Bedingungen zwingend geknüpft.

Gemäß § 35 Abs. 2 SGB XII oder § 22 Absatz 1 SGB II muss für die Übernahme des übersteigenden Anteils der Unterkunftskosten entweder die Senkung bis zum Wegfall dieser Kostenanteile unmöglich oder unzumutbar für den Bürger sein.

Daneben ist eine Übernahme der übersteigenden Unterkunftskosten selbst bei Vorliegen dieser vorstehend gesetzlich genannten Bedingung regelmäßig längstens für 6 Monate möglich, **soweit zugunsten des Leistungsberechtigten aus dem Interesse des kommunalen Trägers nicht § 22 Abs. 1 Satz 4 SGB II Anwendung findet (siehe hierzu näher Nr. 2.3.3.3).**

#### 2.3.1 Unmöglichkeit der Senkung (Auslegungshinweise)

Die Senkung der übersteigenden Unterkunftskosten bis zu deren Wegfall ist beispielsweise unmöglich, wenn kein Wohnraum tatsächlich zur Verfügung steht, der den objektiv notwendigen - und damit unabdingbaren - Bedürfnissen des Leistungsberechtigten genügt.

Nachweispflichtig ist hierbei zur Verwaltungsvereinfachung bis zur Erhebung eines Widerspruches der Leistungsberechtigte selber.

Im Rechtsbehelfverfahren sind dann Feststellungen über eine konkrete auf dem Wohnungsmarkt für den Leistungsberechtigten verfügbare Wohnung zu treffen.

Dies gilt nicht, wenn die Beschaffung einer Wohnung bisher daran scheiterte, dass der Leistungsberechtigte sich nicht um eine angemessene Wohnung bemüht hat.

Diese Feststellungen beinhalten neben den Angaben zur Angemessenheit der Wohnung und uneingeschränkter Eignung für den Leistungsberechtigten, insbesondere auch die ausdrückliche Bestätigung des Vermieters, dass er auch dem konkreten Leistungsberechtigten die Wohnung vermieten würde.

Im Kontext mit von dem Leistungsberechtigten selbst genutzten Wohneigentum ist für diesen Punkt zu beachten, inwieweit überhaupt eine realistische Möglichkeit besteht, dass Wohneigentum am Wohnungsmarkt veräußert werden kann; hierzu aber Ausführungen 3.4 umfassender.

### 2.3.2 Unzumutbarkeit der Senkung (Auslegungshinweise)

Die Senkung der übersteigenden Unterkunftskosten bis zu deren Wegfall ist beispielsweise unzumutbar, bei einmaliger oder vorübergehender Hilfeleistung. Seitens der Sachbearbeitung muss aktenkundig eine Einschätzung verfügt werden, soweit die Erwartung besteht, dass der Leistungsbezug SGB XII/ SGB II nur vorübergehend bestehen wird. Diese schriftliche Einschätzungsverfügung ist zwingend bei Aufnahme der Leistung zu verfügen bzw. zumindest unverzüglich nachzuholen.

Erscheinen die Unterkunftskosten nur für kurze Zeit unangemessen hoch, kann einem Leistungsberechtigten nicht zugemutet werden, zur Vermeidung des dadurch entstehenden Sozialhilfeaufwandes einen Umzug auf sich zu nehmen, der erfahrungsgemäß erhebliche Kosten und Unannehmlichkeiten mit sich bringt, ganz abgesehen davon, dass die Umzugskosten unter Umständen ebenfalls von der Behörde zu übernehmen sein werden (OVG Nds. FEVS 29,78).

Ein anderer Grund der Unzumutbarkeit liegt regelmäßig vor, wenn ein älterer oder kranker Mensch bei Aufgabe der Wohnung auch seinen gewachsenen vertrauten Lebenskreis aufgeben müsste.

Die Maßstäbe sind hierfür jedoch restriktiv auszulegen und nachweisspflichtig ist der Leistungsberechtigte.

Bei dieser Regelung in der Verfügung handelt es sich um die Eröffnung eines ggf. notwendigen Entscheidungsfreiraumes für die Sachbearbeitung im Einzelfall.

Die Feststellungen sind in diesen Ausnahmefällen von der Sachgebietsleitung aktenkundig zu dokumentieren und von der Abteilungsleitung gegenzuzeichnen.

### 2.3.3 Regelübernahme

#### 2.3.3.1 Grundsatz

In allen Fällen, in denen ein übersteigender Anteil an Unterkunftskosten entsteht, erfolgt die Übernahme dieser Kosten im Rahmen der Leistungsgewährung SGB XII/ SGB II immer für 6 Monate.

Die Frist wird weder unterbrochen bei Wechseln der Leistungsart, noch wenn die Frist durch von dem Leistungsberechtigten zu vertretende Gründe unterbrochen wird. Solche zu vertretende Gründe liegen beispielsweise dann vor, wenn der Leistungsberechtigte untertaucht und nur deshalb eine Leistungsgewährung unterbrochen wird.

### 2.3.3.2 Ausnahmen vom Regelfall der Übernahme

Die zeitliche Befristung ist zu verlängern, solange die Senkung der übersteigenden Unterkunftskosten objektiv betrachtet unzumutbar oder unmöglich ist oder in dem Einzelfall eine gravierende besondere Schwierigkeit besteht, die sie deutlich von den allgemeinen Fallgestaltungen heraushebt.

Solche Verlängerungen sind in Absprache mit der Sachgebietsleitung vorzunehmen und aktenkundig zu dokumentieren. In jedem Fall ist eine solche Verlängerung mit Angabe eines Datums zu befristen.

### 2.3.3.3 zeitlich erweiterte Ausnahme bei SGB II - Leistungsberechtigten

Gemäß § 22 Abs. 1 Satz 4 SGB II wurde dem kommunalen Träger die Möglichkeit eröffnet, abweichend von § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II auch unangemessene hohe Aufwendungen für Unterkunft und Heizung zu übernehmen.

Die Vorschrift dient ausschließlich den Interessen der kommunalen Träger und begründet keine subjektiven Rechte zugunsten des Leistungsberechtigten (vergleiche Bundestagsdrucksache 17/3404 Seite 161).

In Ausgestaltung des kommunalen Gestaltungsspielraums soll eine Absenkung der unangemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nicht gefordert werden, wenn erwartet wird, dass der Leistungsberechtigte und seine Bedarfsgemeinschaft in Kürze aufgrund eines konkreten Arbeitsangebotes aus dem Leistungsbezug oder innerhalb von 12 Monaten aufgrund Rentenbezuges aus dem Leistungsbezug ausscheiden werden.

Im Falle des bevorstehenden Rentenbezuges gilt dies nur soweit prognostiziert wird, dass die zu erwartende Rente einen Anspruch auf Leistungen der Sozialhilfe (SGB XII) ausschließt.

Ändern sich die Verhältnisse nach erfolgter Prognose derart, dass diese nicht erneut abgegeben würde, ist in Umsetzung der veränderten Prognose direkt eine Kostensenkungsaufforderung durch den Leistungsbereich zu fertigen.

### 2.3.3.4 Sonderbestimmung bei Wohnsitzregelung für SGB II Leistungsberechtigte

Abweichend von den in dieser Verfügung dargelegten Angemessenheitsgrenzen ist bei leistungsberechtigten Personen, die einer Wohnsitzregelung nach § 12a Absatz 2 und 3 des Aufenthaltsgesetzes unterliegen, die Angemessenheit der Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nach den Kriterien zu bestimmen, die für den Ort der Wohnsitzbestimmung gelten.

### 2.3.4 Konkrete Bezeichnung des unangemessenen Teils

Gegenüber den Leistungsberechtigten ist genau im Sinne einer Konkretisierung zu bezeichnen, welche Teile der Kosten der Unterkunft unangemessen sind (z.B. Heizkosten). Ein pauschaler Hinweis, dass die Kosten der Unterkunft unangemessen sind, wird einer gerichtlichen Überprüfung alleine nicht standhalten können.

Der Grundsicherungsträger ist jedoch nicht verpflichtet über die Angabe des von ihm angemessenen Mietpreises hinaus den Leistungsempfänger „an die Hand zu nehmen“ und ihm im Einzelnen aufzuzeigen, auf welche Weise er die Kosten der Unterkunft senken bzw. welche Wohnungen er anmieten kann; in diesem Sinne Feststellung des Bundessozialgerichtes in seinem Urteil vom 27.02.2008; Az.: B 17/7b AS 70/06 R.

### 2.3.5 Kostensenkung durch Dritte

Gemäß § 35 Abs. 2 Satz 2 SGB XII bzw. § 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II wird dem Leistungsberechtigten im Falle unangemessener Unterkunftskosten als Handlungsalternative eingeräumt, diese Kosten „auf andere Weise“ zu senken.

Unter diesem Begriff fällt jede rechtlich zulässige Form, durch die Unterkunftskosten gesenkt werden.

Insbesondere hervorzuheben ist die Möglichkeit, dass Dritte sich unmissverständlich glaubhaft verbindlich verpflichten, den die angemessenen Unterkunftskosten übersteigenden Betrag zu verbürgen und diesen dauerhaft übernehmen zu wollen; Sozialgericht Frankfurt am Main vom 20.02.2007 – Az.: S 56 SO 15/07 ER.

Mithin ist entsprechender Mittelzufluss von Dritten an den Leistungsbedürftigen nicht als Einkommen, sondern vorrangig als Senkung der Unterkunftskosten zu bewerten ist.

Entsprechende Verpflichtungserklärungen Dritter sollen in den Leistungsakten ausreichend dokumentiert werden.

## 2.4 Abrechnungen der Nebenkosten

Die Nebenkosten bzw. Betriebskosten sind rechtssystematisch zu den Leistungen für die Unterkunft zu zählen; Leistungen für Heizkosten sind hiervon begrifflich zu trennen.

Zu den Nebenkosten bzw. Betriebskosten gehören alle Kosten, die gemäß § 2 der Betriebskostenverordnung benannt werden.

Dies sind beispielsweise:

- Müllabfuhr- und Abwassergebühren
- Kosten für die Gemeinschaftsbeleuchtung
- Aufwendungen für einen Aufzug
- Gebäude-, Fußweg und Schornsteinreinigung
- laufende öffentliche Lasten des Grundstücks (z.B. Grundsteuer)
- Sach- und Haftpflichtversicherung des Vermieters
- Zählergebühren
- Waschmaschinenbenutzung
- Kosten für Wasser, Abwasser, Niederschlagswasser

Andere Aufwendungen (z.B. Hauswart, Gartenpflege) sind auch als Nebenkosten anzuerkennen, soweit diese der Mieter nicht abwenden kann.

Kosten einer Zwischenablesung z.B. auf Grund eines Mieterwechsels vor Ablauf der Abrechnungsperiode sind hingegen nicht auf den Mieter umlagefähig.

Es handelt sich hierbei um Verwaltungskosten und keine Betriebskosten, die alleine dem Vermieter als Verwaltungskosten zuzurechnen sind; vgl. Urteil BGH vom 14.11.2007, Az.: VIII ZR 19/07.

#### 2.4.1 Zeitpunkt der Überprüfung

Bei der Aufnahme eines Leistungsfalles SGB XII/ SGB II ist festzustellen, zu welchem Zeitpunkt zuletzt die Abrechnung der Nebenkosten erfolgte, um hieraus den voraussichtlichen Termin der nächsten Abrechnung zu ermitteln.

Eine entsprechende Wiedervorlage ist zu verfügen und spätestens im Folgemonat der erwarteten Abrechnung die Berücksichtigung der Aufwendungen für Nebenkosten bzw. Betriebskosten als Bestandteil der Kosten der Unterkunft zu versagen, soweit keine aktuelle Abrechnung zur Verfügung gestellt wird bzw. nachweislich die mangelnde Abrechnung nicht durch den Leistungsberechtigten zu vertreten ist.

#### 2.4.2 Verfahren der Übernahme von Nachzahlungen

Grundsätzlich sind Nachzahlungen nur insoweit im Rahmen der Leistungsgewährung zu übernehmen, wenn die Summe der bereits gezahlten Abschläge und des nachgeforderten Betrages maximal die maßgebende Obergrenze erreicht.

Bereits bei Aufnahme des Leistungsfalles sind die Leistungsberechtigten ohnehin darauf hinzuweisen, dass sie ihre Aufwendungen hinsichtlich der Unterkunft auf einem angemessenen Maß halten. Dieses Maß drücken die Obergrenzen aus. Soweit also der Leistungsberechtigte einen Nachzahlungsbetrag, der als unangemessen zu beurteilen ist, verursacht hat, ist er diesem Hinweis nicht gefolgt und hat daher die Folgen seines Handelns selbst zu vertreten.

Hiervon werden jedoch die Fälle zu unterscheiden sein, bei denen die Abrechnung der Nebenkosten kurzfristig nach der erstmaligen Leistungsaufnahme SGB XII/ SGB II erfolgen.

Eine nähere Eingrenzung ist durch diese Verfügung nicht zu leisten, da auch weitere Faktoren eventuell nicht von dem Leistungsberechtigten so kurzfristig beeinflussbar sind, dass er zügig seine tatsächlichen Kosten auf das angemessene Maß senken kann.

Mithin ist ggf. in Absprache mit der Sachgebietsleitung eine abweichende Regelung im Einzelfall zu treffen, wenn es unter objektiven Umständen dem Leistungsberechtigten nicht möglich war, seine Nebenkosten bzw. Betriebskosten kurzfristig zu senken.

Somit gilt, dass nach der ersten Abrechnung die Berücksichtigung der monatlichen Abschlagszahlungen maximal auf den angemessenen Umfang zu begrenzen sind, in Ausnahmefällen nach Entscheidung durch die Sachgebietsleitung diese Reduzierung auch nach der 2. Abrechnung.

Die besonderen Umstände des Einzelfalls sind jedoch auch hier immer ausreichend zu berücksichtigen. Daher kann es geboten sein, höhere Kosten als ursprünglich angenommen oder im Grundsatz unterstellt im Einzelfall als angemessenen Kosten bei Vorlage der Abrechnung anzuerkennen.

Diese Entscheidung erfolgt immer in Absprache mit der Sachgebietsleitung.

#### 2.4.2.1 Nachforderungen für Zeiträume vor Leistungsgewährung

Nebenkostennachforderungen aus Zeiträumen vor dem Leistungsbezug sind Kosten der Unterkunft.

#### 2.4.3 Berücksichtigung von Guthaben

Tatsächliche Guthaben, die als bereite Mittel zur Verfügung stehen, mindern die nach dem Monat der Rückzahlung oder der Gutschrift entstehenden Aufwendungen.

Dies ist für den Bereich SGB II ohnehin explizit gesetzlich bestimmt und wird für den Anwendungsbereich SGB XII hiermit bestimmt; es findet mithin eine unmittelbare Verrechnung statt.

##### 2.4.3.1 Guthaben bei Leistungsgewährung nach dem SGB XII

Soweit der Betrag des Guthabens den Leistungsanspruch im Folgemonat entfallen lassen würde, ist gemäß § 82 Absatz 4 SGB XII der Guthabenbetrag als einmalige Einnahme auf einen Zeitraum von sechs Monaten gleichmäßig zu verteilen und mit einem entsprechenden Teilbetrag zu berücksichtigen.

In begründeten Einzelfällen ist der Anrechnungszeitraum angemessen zu verkürzen. Solche begründete Einzelfälle können für die Fälle einer zügigen Verrechnung von jährlichen Nebenkostenguthaben vorliegen.

In der Verwaltungspraxis hat sich gezeigt, dass die leistungsberechtigten Kunden oftmals selbst an einer zügigen Verrechnung der Guthabenbeträge interessiert sind. Daher sollte die Aufrechnung solcher Guthaben möglichst in zwei oder drei Monaten nach dem Monat der Gutschrift erfolgen.

Entgegen dem erklärten Willen der leistungsberechtigten Person ist jedoch eine Verkürzung der sechsmonatigen Regelfrist zur Verrechnung nicht rechtlich begründbar.

Reicht hingegen die sechsmonatige allgemeine Regelfrist zur Verteilung von Einnahmen nicht aus, ist das Guthaben ab dem 7. Folgemonat, soweit es noch vorhanden ist, unter Vermögensgesichtspunkten gemäß § 90 SGB XII bei der weiteren Leistungsberechnung zu berücksichtigen. Anders als in den Vormonaten der Berücksichtigung bietet nämlich § 82 Absatz 4 SGB XII keine Rechtsgrundlage, weiterhin das Guthaben als Einkommen zu werten.

#### 2.4.3.2 Guthaben bei Leistungsgewährung nach dem SGB II

Die Guthaben und Rückzahlungen werden ausschließlich dem Bedarf Unterkunft und Heizung zugeordnet.

Übersteigen die Beträge den monatlichen Bedarf Unterkunft und Heizung ist das nach Anrechnung verbleibende Guthaben in dem oder den folgenden Monaten anzurechnen.

#### 2.5 Heizkosten

Es gelten die Ausführungen unter 2.4 entsprechend.

Im Falle von Warmwasserversorgung über die Heizung ist Nr. 2.1.1 in Verbindung mit Nr. 1.3 zu beachten.

##### 2.5.1 Besonderheit bei Nachtspeicherheizung sowie bei anderen nicht vom bundesweiten Heizspiegel erfassten Energieträger

Im Falle von Nachtspeicherheizungen sind als Heizkosten ausschließlich die auf den jeweiligen Tarif entfallenden Kosten als Heizkosten zu übernehmen.

Beispielsweise sind dies im Falle einer Energieversorgung durch die EVL die Kosten im Niedertarif.

Weiterhin ist wie bei anderen vom bundesweiten Heizspiegel nicht erfassten Energieträger entsprechend der Entscheidung BSG vom 12.06.2013, Az.: B 14 AS 60/12 R als Ausgangswert der jeweils kostenaufwändigste Energieträger des Heizspiegels vergleichend zugrunde zu legen.

Dies bedeutet konkret anhand des Heizspiegels 2016:

Fernwärme mit den Werten aus der Zeile für eine Gebäudefläche von 100-250 Quadratmeter.



### 3 Besonderheiten

#### 3.1 Abschluss neuer Verträge über eine Unterkunft

Vor dem Abschluss eines neuen Vertrages über eine Unterkunft soll (SGB II) bzw. hat (SGB XII) der Leistungsberechtigte die für die Leistungsgewährung zuständige Behörde zu unterrichten.

Der Aufbau der gesetzlichen Vorschriften (SGB II, SGB XII) ist in diesem Punkte geringfügig unterschiedlich.

Unterrichtet der Leistungsberechtigte die Behörde nicht vor Abschluss eines Vertrages über eine Unterkunft, so hat dies insbesondere Auswirkung auf die Höhe der anzuerkennenden Unterkunftskosten.

Soweit Leistungsberechtigte mithin die Behörde nicht im Vorfeld über einen Vertrag unterrichten, wird deshalb regelmäßig die auch vorübergehende Übernahme erhöhter Aufwendungen für die Unterkunft ausgeschlossen.

Über Ausnahmen bzw. die nachträgliche Anerkennung von erforderlichen Umzügen, entscheidet zur Sicherstellung eines einheitlichen Maßstabes die Sachgebietsleitung.

Weiterhin bleibt die Gewährung von Leistungen ausgeschlossen, die zwingend gesetzlich eine vorherige Zusicherung verlangen.

Dies trifft auf Mietkautionen zu, weil sich die Verpflichtung zur Zahlung unmittelbar aus dem Mietvertrag ergibt.

##### 3.1.1 Mitteilungspflichten

Der Leistungsberechtigte hat die Behörde im Einzelnen vor Abschluss eines neuen Vertrages über folgende Umstände zu informieren:

- 1) Beweggründe für den Umzug
- 2) Anschrift der neuen Wohnung
- 3) Kosten der Unterkunft  
(Kaltmiete, Nebenkosten, Heizkosten, ggf. Kabelgebühren)
- 4) Anschrift des Vermieters
- 5) geplantes Umzugsdatum
- 6) notwendige im Zusammenhang mit dem Umzug entstehende weitere Kosten  
(z.B. Mietkaution)

Soweit nicht schriftlich oder zur Niederschrift Angaben zu allen vorgenannten Punkten gemacht werden, ist die Erklärung einer Zusicherung durch die Sachbearbeitung ausgeschlossen.

### 3.1.2 Zustimmung für unangemessenen Wohnraum (Auslegungshinweise; Beispiele)

Die Zustimmung für unangemessenen Wohnraum bei Abschluss neuer Verträge über eine Unterkunft kann im Einzelfall notwendig werden.

Dies ist dann der Fall, wenn gravierende Umstände es dem Leistungsberechtigten nicht erlauben, in angemessener Zeit (regelmäßig 6 Monate) einen angemessenen Wohnraum zu finden.

Diesen Fällen ist gemein, dass hier eine besondere objektive Dringlichkeit zum Auffinden einer neuen Unterkunft der Leistungsberechtigten besteht, die sie nicht zu vertreten haben.

Zur Verdeutlichung einige Beispiele:

- a) Schäden in der Wohnung bedingt durch höhere Gewalt, die diese unbewohnbar macht
- b) Kurzfristige extreme Verschlechterung des Gesundheitszustandes der einen Umzug bedingt
- c) Notwendige Pflege enger Familienangehöriger
- d) Bei Suchtkranken bei denen nach medizinischem Gutachten des Amtsarztes ein Umzug kurzfristig notwendig ist.

Die Zustimmung erfolgt durch die Sachgebietsleitung.

### 3.2 Verfahren bei wechselnder Zuständigkeit (Ortswechsel)

Die Zustimmung des Sozialhilfeträgers bzw. die Zusicherung des Grundsicherungsträgers, der für den Ort der neuen Unterkunft zuständig ist, ist eine materiell zwingende Vorschrift.

Dementsprechend ist die Übernahme übersteigender Aufwendungen ausgeschlossen, soweit eine Zustimmung des Sozialhilfeträgers vor Abschluss eines Vertrages über eine neue Unterkunft nicht eingeholt wurde.

#### 3.2.1 Angemessenheit bei Ortswechsel

Die Angemessenheit der neuen Unterkunft richtet sich nach dem am Ort der neuen Unterkunft von der jeweils zuständigen Behörde verfügbaren Angemessenheitskriterien.

### 3.3 Vollmöblierung einer Wohnung durch Vermieter

Die Kosten einer Vollmöblierung erhöhen nicht die Angemessenheitsgrenzen aus Ziffer 2.2.1 dieser Verfügung.

Ebenso unterbleibt eine Berücksichtigung der Vollmöblierung bei der Bemessung des im Einzelfall zutreffenden Regelbedarfs; BSG vom 20.09.2012, Az.: B 8 SO 4/11 R.

In Fallgestaltungen, in denen bereits bestandskräftig gesondert angemessene Kosten für Vollmöblierung anerkannt wurden, bleibt es bei den getroffenen Entscheidungen.

Diese Regulierung berücksichtigt die besonderen Erfordernisse des Vertrauensschutzes in die bereits getroffenen behördlichen Entscheidungen.

### 3.4 Besonderheit Wohneigentum

Im Falle des selbstgenutzten Wohneigentum ist zunächst die Frage zu klären, inwieweit die jeweilige Unterkunft geschontes Vermögen oder aber einzusetzendes Vermögen im Sinne von § 90 SGB XII bzw. § 12 SGB II ist.

Nur wenn das Wohneigentum zum geschonten Vermögen im Sinne vorgenannter Vorschriften zu rechnen ist, sind Kosten der Unterkunft berücksichtigungsfähig.

#### 3.4.1 Angemessenes Hausgrundstück bzw. Wohnung / nur FB 50

Die Ausführungen unter dieser Ziffer sind ausschließlich für den FB 50 und nicht für den Anwendungsbereich SGB II.

Für das Jobcenter AGL gelten die Hinweise der BA.

Gemäß § 90 Abs. 2 Nr. 8 SGB XII darf die Sozialhilfe nicht von einem angemessenen Hausgrundstück abhängig gemacht werden.

Für die Auslegung des Begriffs Angemessenheit bestimmt bereits der Gesetzestext selber, dass verschiedene Faktoren wie z.B. auch der Wert eines Grundstückes in die Bewertung mit einfließen.

Insbesondere wird im Zuständigkeitsbereich der Stadt Leverkusen zur Gewährleistung eines einheitlichen Maßstabes auf die Größe der Wohnfläche bei Eigentumswohnungen abgestellt.

Hierbei werden in Anlehnung an das Urteil des Bundessozialgerichtes vom 07.11.2006, B 7b AS 2/05 R folgende Grenzen für die Angemessenheit einer Eigentumswohnung bei der Prüfung der Vermögensgrenze gezogen:

1-2 Personen	bis 80 qm <sup>2</sup>
3 Personen	bis 100 qm <sup>2</sup>
4 Personen	bis 120 qm <sup>2</sup>

Für jede weitere berücksichtigungsfähige Person (d.h. Angehöriger i.S.v. § 90 Abs. 2 Nr. 8 SGB XII) zusätzlich 20 qm<sup>2</sup>

Bei Hauseigentum ist einheitlich bis zu 130 qm Wohnfläche geschütztes Vermögen, soweit nicht gesetzliche Gründe im Einzelfall eine Abweichung bedingen (z.B. Wert des Hauses, mehr als 4 Personen).

Die Heranziehung unterschiedlicher Wohnflächengrenzen zur Festlegung der Angemessenheit für selbstgenutzten Wohneigentum einerseits und für Mietwohnung andererseits wird durch die unterschiedlichen Ziele, denen die Prüfung der Angemessenheit jeweils dient, gerechtfertigt und bedeutet auch im Hinblick auf das Gleichbehandlungsgebot in Art. 3 Abs. 1 Grundgesetz keine unzulässige Besserstellung von Wohneigentümern gegenüber Mietern.

### 3.4.1.1 Verfahrenshinweise bei einzusetzendem unangemessenem Wohneigentum / nur FB 50

Die Ausführungen unter dieser Ziffer sind ausschließlich für den FB 50 und nicht für den Anwendungsbereich SGB II.

Für das Jobcenter AGL gelten die Hinweise der BA.

Kann Verwertung verlangt werden, besteht kein Anspruch auf Freilassung eines Betrages, mit dem ein kleineres Hausgrundstück erworben werden könnte (OVG Hamburg 13.12.1985, FEVS 35,229).

Sofern Vermögenseinsatz gefordert werden kann, wird in den Fällen des Wohneigentums die sofortige Verwertung im Regelfall nicht möglich sein.

In jedem Falle ist in solchen Fallgestaltungen nur die Gewährung eines Darlehens als Leistungsform der Sozialhilfe möglich.

Für einen Übergangszeitraum von 6 Monaten wird regelmäßig von einer dinglichen Sicherung abgesehen, sofern der Leistungsberechtigte glaubhaft versichert, die Veräußerung seines Wohneigentums betreiben zu wollen.

### 3.4.2 Berechnungshinweise zur Ermittlung der Leistungen für die Unterkunft

Nur die reinen Zinsen sind neben Betriebs- und Heizkosten als Leistungen für die Unterkunft anerkennungsfähig. Weiterhin sind die zwingend mit dem Wohneigentum verbundenen Belastungen (z.B. Grundsteuer) sowie die üblichen notwendigen Versicherungen (z.B. Gebäudehaftpflicht) zu berücksichtigen.

Liegen diese Zinsen in einer unangemessenen Höhe, sind die tatsächlichen Zinsen nur für einen Zeitraum von 6 Monaten als tatsächliche Kosten anzuerkennen.

Danach erfolgt nur eine Anerkennung im Rahmen der Angemessenheitsgrenzen. Im Übrigen ist der Leistungsberechtigte zur Senkung seiner Bedarfe für die Unterkunft aufzufordern.

Im Einzelfall können in Absprache mit der Sachgebietsleitung auch umfangreichere Bedarfslagen als in den Angemessenheitsgrenzen bei Wohneigentum weiterhin berücksichtigt werden, soweit aufgrund einer Prognose zu erwarten ist, dass der Leistungsberechtigte mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit nur vorübergehend im Leistungsbezug stehen wird.

#### 3.4.2.1 Dauer der Berücksichtigung

Solange die Unterkunft angemessen ist und die Zinsen nicht die Angemessenheitsgrenzen übersteigen besteht keine zeitliche Befristung der Berücksichtigung dieser Bedarfe für die Unterkunft.

#### 3.4.3 Sonderregelung Instandhaltung und Reparatur/ nur Jobcenter AGL

Auf die gesetzliche Regelung gemäß § 22 Abs. 2 SGB II wird für Instandhaltung und Reparatur bei selbst bewohnten Wohneigentum hingewiesen.

#### 3.5 Gewährung von Leistungen für die Unterkunft als Darlehen

Ein Darlehen für Bedarfe der Unterkunft kommt insbesondere in Betracht, soweit Vermögenswerte des Leistungsberechtigten vorhanden sind, die das Schonvermögen übersteigen, deren kurzfristige Verwertung jedoch nicht möglich ist.

##### 3.5.1 Allgemeine Hinweise zu möglichen Fallgestaltungen

Die Leistungsberechtigten sind bereits bei Aufnahme des Falles ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Verwertung Ihres Vermögens vorrangig ist und gefordert wird. Es muss zwingend in allen Verfahrensschritten deutlich gemacht werden, dass die Leistungsgewährung selber nur in Form eines rückzahlpflichtigen Darlehens erfolgt.

#### 3.6 doppelte Mietzahlungen

Eine Anspruchsgrundlage für die Bedarfsberücksichtigung umzugsbedingter Doppelmieten ist in der Rechtsprechung umstritten.

Teilweise wird die Rechtsauffassung vertreten, solche Kosten als Wohnungsbeschaffungskosten anzusehen.

Zwecks einheitlicher Bewertung wird durch Verfügung festgelegt, dass ausnahmsweise ein Anspruch nur aus § 35 Abs. 1 Satz 1 SGB XII/ § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II anerkannt werden kann.

Diese Ausnahme tritt dann ein, wenn festgestellt wird, dass keine hinreichende Zeit bestand, Wohnraum ohne doppelte Mietverpflichtung zu suchen.

Entsprechende Feststellungen werden in Absprache mit der Sachgebietsleitung getroffen.

#### 3.7 Kabelgebühren als Bedarf Unterkunft

Kabelgebühren sind regelmäßig als Bedarf für Unterkunft anzuerkennen, wenn eine mietvertragliche Verpflichtung zum Abschluss eines solchen Vertrages besteht.

Ausführlich hierzu LSG NRW vom 23.09.2013, Az.: L 20 SO 279/12 sowie BSG vom 20.09.2012, Az.: B 8 SO 4/11 R.

#### 3.8 Modernisierungen und Mieterhöhung

Eine analoge Anwendung von § 22 Absatz 1 Satz 2 SGB II ist im Falle von Modernisierungen nach der Entscheidung BSG vom 23.08.2012, Az.: B 4 AS 32/12 R unzulässig. Entsprechende mietvertragliche Verpflichtungen sind folglich innerhalb der Angemessenheitsgrenzen leistungsrechtlich zu berücksichtigen.

## 4 Wohnungsbeschaffungskosten/ Beihilfe

### 4.1 Begriffsinhalt

Zu den Wohnungsbeschaffungskosten zählen insbesondere unabwendbare Maklergebühren und nachgewiesene Kosten im Zusammenhang mit der Besichtigung von Wohnungen.

### 4.2 Renovierungskosten

Kosten für Einzugsrenovierungen können im unten aufgeführten Umfang als Beihilfe gewährt werden.

Kosten für Auszugsrenovierung (sofern Ausführung der Renovierung vertraglich vereinbart) können bei vorheriger Zusicherung in folgendem Umfang als Beihilfe gewährt werden

- bzw. Auszugsrenovierungen können bei vorheriger Zusicherung in folgendem Umfang als Beihilfe gewährt werden:

	bis 2,5 m Deckenhöhe		ab 2,5 m Deckenhöhe	
	normale Räume*	/ kl. Räume*	normale Räume	/ kl. Räume
Tapete	40,00 €	20,00 €	50,00 €	25,00 €
Raufaser	30,00 €	15,00 €	40,00 €	20,00 €
Farbe	20,00 €	10,00 €	25,00 €	15,00 €
Kleister	8,00 €	4,00 €	10,00 €	6,00 €
Heizkörperlack			je Raum	7,50 €
Türlack				
Lack für Fußleisten				
Spachtelmasse			je Raum	5,00 €
Abbeizer für Türen			je Raum	12,50 €
Schimmelentferner			je Raum	7,50 €
Malerset (Abdeckfolie, Schmirgelpapier, Klebeband, Terpentin, Quast, Rolle, Pinsel, Abstreifgitter, Tapetenbürste etc.)			einmalig	20,00 €

Hinweise zur obigen Aufstellung siehe folgende Seite

Hinweise:

- \* normale Räume: Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer
- \* kleine Räume: Küche, Diele, Bad

Die Bewilligung von Farbe ist nur im Zusammenhang mit Raufaser möglich, da bei Verwendung von Tapeten ein Anstrich nicht erforderlich ist.

Die Bewilligung von Trittleitern und Tapeziertischen hat regelmäßig **nicht** zu erfolgen, sollten Anträge hierauf gestellt werden, so sind 3 Kostenvoranschläge von Baumärkten für Leihgebühren anzufordern.

## 5 Mietkautionen/ Genossenschaftsanteile

Der Verfahren Kautionen für die Grundsicherung für Arbeitssuchende ist gesondert in der Verfügung „Kautionsabwicklung SGB II in Leverkusen“ beschrieben. Dieses Verfahren gilt sinngemäß für Genossenschaftsanteile.

Für die Sozialhilfe SGB XII wird vor dem Hintergrund des geübten bewährten Ablaufs auf eine gesonderte schriftliche Fixierung im Rahmen dieser Verfügung verzichtet.

## 6 Umzugskosten

Angemessene Umzugskosten können nach § 35 Abs. 2 Satz 5 SGB XII und § 22 Abs. 6 SGB II als Bedarf anerkannt und übernommen werden.

Im Interesse der Allgemeinheit sind nur solche Umzugskosten zu übernehmen, die als notwendig bewertet werden können. Umzüge, die ohne sozialrechtlichen Hintergrund erfolgen und nur dem „Wunschdenken“ der hilfebedürftigen Person entspringen, sind nicht auf Kosten der Allgemeinheit zu finanzieren und können nicht übernommen werden. Die Unterkunftskosten in die neu zu beziehende Unterkunft müssen natürlich ebenfalls angemessen sein.

Sozialrechtlich anerkennungswürdige Gründe für einen Umzug könnten z.B. sein:

-Umzug in eine größere Wohnung wegen Vergrößerung der Bedarfsgemeinschaft (z.B. durch Geburt eines Kindes oder Bildung einer Partnerschaft)

-Umzug in eine kleinere/günstigere Wohnung wegen entsprechender Vorgabe des Sozialleistungsträgers oder Verkleinerung der Bedarfsgemeinschaft (z.B. Auszug anderer Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft, Todesfall)

-Umzug in die Nähe des Arbeitsplatzes, wenn dieser mit öffentlichen Verkehrsmitteln nicht oder nur unter unzumutbaren Bedingungen erreicht werden kann

- Umzug in die unmittelbare Nähe von Betreuungspersonen oder zu betreuenden Personen, um beispielsweise die Pflegemöglichkeiten für pflegebedürftige Menschen sicher zu stellen bzw. überhaupt zu erreichen oder um die Kinderbetreuung sicher zu stellen.

In diesen Fällen sind vorab die Angaben der hilfebedürftigen Personen zu prüfen und anhand geeigneter Nachweise belegen zu lassen (z.B. Pflegegutachten). Außerdem ist zu hinterfragen, wie die Betreuung vorher gesichert war.

#### -Räumungsklage

Liegt ein sozialrechtlich anzuerkennender Umzugsgrund vor, ist dies anhand eines Vermerkes in der Akte zu dokumentieren und die angemessenen Umzugskosten sind als Bedarf anzuerkennen.

Sozialrechtlich nicht anerkennungswürdige Gründe für einen Umzug könnten z.B. sein:

-Umzug wegen Mängel an der Mietsache (z.B. Schimmel, defekte Fenster, Türen etc.). Hier muss der Mieter vorrangig mit dem Vermieter Kontakt aufnehmen, um die Mietmängel beseitigen zu lassen. Die Notwendigkeit eines Umzuges ist zunächst zu verneinen.

-Umzug wegen persönlicher Probleme mit dem Vermieter oder anderen Hausbewohnern

-Umzug wegen zu lautem Wohnumfeld (z.B. Straßenlärm, Geräuschbelästigung durch Hausbewohner)

-Umzug in eine „bessere Wohngegend“

In den vorgenannten Fällen ist einem Umzug nicht zuzustimmen. Sämtliche Kosten, auch Kauttionen, die mit einem sozialrechtlichen nicht akzeptablen Umzug entstehen, sind nicht als Bedarf anzuerkennen.

### 6.1 Ermittlung notwendiger Umzugskosten

Angemessen sind grundsätzlich nur die Kosten eines Umzuges in Eigeninitiative, d.h. mittels Leihwagen und Freunden, Bekannten oder Familienangehörigen. Der Hinweis auf die vorgenannten Personengruppen ist im Rahmen der Ausnutzung sämtlicher Selbsthilfemöglichkeiten absolut zumutbar und hat Priorität.

Voraussetzung für die Zusage einer Kostenübernahme für einen Leihwagen ist die Vorlage von drei Kostenvoranschlägen.

Nur in Fällen, in denen glaubhaft versichert wird, dass ein Umzug nicht alleine durchgeführt werden kann, können ausnahmsweise die Einschaltung eines Möbelunternehmers und die Übernahme der damit verbundenen höheren Kosten erfolgen. In diesen Fällen sind mindestens drei Kostenvoranschläge vorlegen zu lassen. Diese Fälle sind sorgfältig zu prüfen und wegen der hohen Kosten und der Außenwirkung restriktiv zu handhaben.

Insbesondere bei jüngeren Menschen ist davon auszugehen, dass genügend Kontakte zu anderen Personen bestehen und Mithelfer vorhanden sind.

Denkbar sind solche Kostenübernahmen in den Fällen älterer Hilfebedürftiger, die selbst keine Angehörigen haben, die beim Umzug helfen könnten, und die kontaktarm sind (Fallkenntnis notwendig).



Werden die Kosten für ein Möbelunternehmen als Bedarf anerkannt, ist hierüber ein ausführlicher Vermerk in der Akte zu dokumentieren.

## 7 Erstausstattungsbeihilfen

Nach § 31 Abs. 1 Nr. 1 SGB XII bzw. § 24 Abs. 3 SGB II werden von der Regelleistung bestimmte Leistungen nicht umfasst und sind daher gesondert zu erbringen. Hierzu zählen u.a. auch die Kosten für die Erstausstattung einer Wohnung einschließlich Haushaltsgeräten.

Mit Verfügung vom 03.01.2005 wurde festgelegt, dass für den Erstbezug einer Wohnung oder einer analogen Situation (z.B. nach Wohnungsbrand bei fehlender Versicherung, Trennung, Obdachlosigkeit) Pauschalen je Person der Bedarfsgemeinschaft gewährt werden.

Diese Pauschalen sind wie folgt:

-1-Personen-Haushalt	1.500,00 €
-2-Personen-Haushalt	1.800,00 €
-3-Personen-Haushalt	2.100,00 €
-jede weitere Person im Haushalt	300,00 €

Die Pauschalen sind im Rahmen einer Beihilfe zu gewähren.

Für den Personenkreis der Auszubildenden sind bei Anwendung des SGB II – Jobcenter AGL - die einen Anspruch einschränkenden Vorschriften gemäß §§ 27, 7 Absätze 5 und 6 SGB II im Einzelfall zu beachten.

## 8 Mietstreitigkeiten

Bestehen in laufenden Fällen Mietstreitigkeiten mit dem Vermieter oder liegen berechnete Zweifel an Heiz- und Betriebskostenabrechnungen vor, sind die Kunden an das Amtsgericht zu verweisen.

Hier können Leistungen nach dem Beratungshilfegesetz, bzw. Prozesskostenhilfe beantragt werden.

## 9 Gewährung eines Darlehens für Schulden der Unterkunft

Die Gewährung eines Darlehens kommt ausschließlich in Betracht, wenn alle Selbsthilfemöglichkeiten des Hilfesuchenden im Vorfeld ausgeschöpft wurden und mithin einzig die Gewährung eines Darlehens durch den Träger der Leistung die Möglichkeit bietet den Bedarf zu befriedigen.

Im Besonderen ist Grundvoraussetzung für eine entsprechende Bedarfslage, dass weitere Folgen für den Hilfesuchenden vom Gläubiger nicht nur unbestimmt angekündigt wurden, sondern konkret bevorstehen.

Beispielsweise hat sich ein Hilfesuchender zunächst ernsthaft um einen Ratenabschluss mit dem Energieversorger zu bemühen.

Es ist hinreichend zu verdeutlichen, dass der Träger der Sozialhilfe bzw. Grundsicherung für Arbeitssuchende kein Ausfallbürge der Energieversorgungsunternehmen ist. Hierzu weiterführend LSG NRW vom 08.10.2012, Az.: L 12 AS 1442/12 ER.

Die Gewährung eines Darlehens ist in Fällen eines qualifizierten Leistungsmissbrauchs ausgeschlossen. Zwar führt im Regelfall erst ein Fehlverhalten des Hilfesuchenden zur Entstehung von Schulden (vgl. hierzu LSG NRW vom 13.08.2013, Az.: L 7 AS 1134/13 B ER und L 7 AS 1135/13 B), weswegen nicht jegliches Fehlverhalten gleichbedeutend mit dem Ausschluss der Gewährung eines Darlehens sein kann. Im Falle einer absichtlichen Herbeiführung von Schulden – mithin besonders qualifiziertem Fehlverhalten im Einzelfall – kommt die Gewährung eines Darlehens nicht in Betracht.

Von einer absichtlichen Herbeiführung ist im Regelfall auszugehen, wenn eine Häufung von Darlehensanträgen für Energierückstände besteht. Dies ist in der Regel der Fall, wenn in einem Folgejahr im Leistungsbezug SGB II/ SGB XII erneut ein Darlehen für Rückstände beim Energieversorger beantragt wird.

Von dieser Regelentscheidung ist im Einzelfall abzuweichen, wenn der Hilfesuchende Gründe nachweisen kann, die eine Abweichung im konkreten Fall begründen. Die Beweislast trifft den Hilfesuchenden, weshalb bei Ausbleiben eines Nachweises die Regelentscheidung zu treffen ist.

#### 10 Inkrafttreten

Die Verfügung tritt zum 01.07.2017 in Kraft und ersetzt die Verfügung „Kosten der Unterkunft“ vom 08.01.2014.

Weiterhin wird die Verfügung „Kopfteilmethode“ vom 14.05.2012 aufgehoben.

Die ermittelten Angemessenheitsgrenzen auf Basis des zum 01.04.2017 veröffentlichten Mietspiegels können rückwirkend zum 01.04.2017 für Leistungsentscheidungen angewendet werden.

Abschließender Hinweis:

Die Änderungsverfügung vom 24.04.2019 tritt rückwirkend zum 01.04.2019 in Kraft.