



Richtlinie

des Landkreises Nordwestmecklenburg

**zu den Bedarfen für Unterkunft und Heizung
nach § 35 Zwölftes Buch Sozialgesetzbuch (SGB XII)**
(Unterkunfts- und Heizkostenrichtlinie)

Stand: 01.11.2019

Gliederung

	Seite
1. Einleitung	4
2. Grundsätzliches	5
3. Grundsatz der Angemessenheit	8
3.1 Maßgebende (angemessene) Wohnungsgröße	9
3.1.1 bei Wohnungen	9
3.1.2 bei selbstbewohntem Eigentum	11
3.2. Sonderregelung 4. Kapitel SGB XII	
Kosten der Unterkunft und Heizung bei Zusammenleben mit engen Angehörigen (Mehrpersonenhaushalt) ohne mietvertragliche Regelung	12
3.2.1 Bedarfe für Unterkunft und Heizung in besonderen Wohnformen ab dem 1. Januar 2020 nach § 42a Abs. 5 und 6 SGB XII	14
3.3 Angemessener Quadratmeterpreis	15
3.4 Umsetzung der Produkttheorie	15
3.5 Nichtprüfungsgrenze	16
4. Bestandteile der Unterkunftskosten	17
4.1 bei Mietwohnungen	17
4.1.1 Netto-Kaltmiete	17
4.1.2 kalte Betriebskosten	17
4.1.3 Beurteilung der Angemessenheit der Nettokaltmiete und der kalten Betriebskosten	18
4.1.4 Betriebs- und Heizkostenabrechnung	18
4.1.5 Renovierungskosten	22
4.2 Selbstbewohntes Eigenheim oder Eigentumswohnung	26
4.2.1 Berücksichtigung der Hauslasten nach Fälligkeit	26
4.2.2 Berücksichtigungsfähige Kosten	27
4.2.3 Beurteilung der Angemessenheit der Hauslasten	32
4.2.4 Rückzahlungen und Gutschriften aus Nebenkostenabrechnungen	33
4.2.5 Nachforderungen von Nebenkosten	33
5. Kosten für Heizung	34
5.1 Angemessenheitsprüfung Heizkosten	35
5.2 Richtgröße des Höchstwertes der Heizkosten	35
5.3 Besondere Brennstoffe	36
5.4 Übernahme unangemessener (unwirtschaftlicher) Heizkosten	40
5.5 Rückzahlungen / Gutschriften aus der Heizkostenabrechnung	40
5.6 Nachzahlungen auf Heizkostenabrechnungen	40
6. Mehrbedarf Warmwasser bei dezentraler Warmwasserversorgung	41

7.	Unangemessenheit der Aufwendungen für Unterkunft	42
7.1	Grundsatz; Kostensenkungsverfahren	42
7.2	Unangemessenheit bei Eintritt der Hilfebedürftigkeit	43
7.3	Unangemessenheit während des Leistungsbezuges	44
7.4	Verfahren	44
8.	Übernahme von Schulden	46
9.	Verfahren bei Wohnungswechsel	49
9.1.	Allgemein	49
9.2	Zusicherung	49
9.3	Anerkennung der laufenden Aufwendungen als Bedarf	51
9.4	Allgemeine Voraussetzungen für die Übernahme von Wohnungsbeschaffungs- und Umzugskosten	53
9.5	Erforderlichkeit	53
10.	Umzugskosten, Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkaution	57
10.1	Besondere Voraussetzungen für die Übernahme einzelner Kosten	57
11.	Besondere Fälle	60
11.1	Obdachlosenunterkünfte, Frauenhäuser, vergleichbare Einrichtungen	60
11.2	Anmietung einzelner Zimmer und Mitbenutzung weiterer Räume, Wohngemeinschaft	61
11.3	Möblierte Wohnungen bzw. Zimmer	62
11.4	Mietzahlungen für 2 Wohnungen	62
11.5	Staffelmieten	62
11.6	Direktüberweisung der Leistungen	63
12.	Inkrafttreten	65

1. Einleitung

Zusätzlich zu den Regelbedarfen und den gesondert zu erbringenden Mehrbedarfen umfassen nach dem § 35 SGB XII auch die Bedarfe für Unterkunft und Heizung.

Diese Bedarfslagen werden grundsätzlich nach § 35 SGB XII in angemessener Höhe erbracht. Da aktuell von der gesetzlich möglichen Satzungsermächtigung durch die Bundesländer gemäß § 35 a SGB XII kein Gebrauch gemacht wurde, ist die Beurteilung, welche Aufwendungen für Unterkunft und Heizung angemessen sind, damit dem zuständigen Leistungsträger überlassen.

Durch den Landkreis Nordwestmecklenburg – als Träger der Leistungen gemäß § 3 Absatz 2 SGB XII – werden bis zum Inkrafttreten eines etwaigen Landesgesetzes im Sinne von § 35 a SGB XII die Kriterien für die Angemessenheit von Unterkunfts- und Heizkosten im Wege einer Verwaltungsrichtlinie wie folgt bestimmt. Diese hat insbesondere das Ziel, im möglichen Rahmen eine Gleichbehandlung der Leistungsempfänger innerhalb des Kreisgebietes sicherzustellen, und gleichzeitig den Mitarbeitern eine Hilfestellung in der Handhabung der anzuwendenden rechtlichen Regelungen und Erwägungen auf der Grundlage aktueller Rechtsprechung bieten. Als Hilfestellung bei der Bewilligungspraxis im Landkreis sind diese als Richtlinie einzelfallbezogen im Hinblick auf die gesetzgeberische Regelungsintention anzuwenden und auszulegen. Hierbei ist damit stets der Einzelfall beachtlich und zu würdigen, so dass sichergestellt ist, dass gleichgelagerte Fallgestaltungen auch gleich entschieden werden. Eine abweichende Entscheidung ist danach möglich, jedoch im Rahmen zu treffender Ermessenserwägungen ausführlich zu begründen und zu dokumentieren.

Dabei dient die Übernahme anzuerkennenden Kosten der Unterkunft der Befriedigung eines menschlichen Grundbedürfnisses, des Wohnens. Sie bildet einen Eckpfeiler für die Erreichung des übergeordneten Hilfeziels, der Loslösung von der Grundsicherung für Arbeitsuchende und ist Teil grundgesetzlicher verbürgert Rechtspositionen.

Die Übernahme von Wohnungskosten soll sich insgesamt wirtschaftlich gestalten. Bei der Entscheidung über die Bewilligung von wirtschaftlich angemessenen Kosten der Unterkunft sind die Gesamtumstände der Betroffenen, aber auch die Situation am Wohnungsmarkt zu berücksichtigen. Ziel ist es, Wohngebiete im Regelfall möglichst sozialverträglich zu mischen.

Insgesamt soll durch eine aktive Unterstützung erreicht werden, dass sich die Wohnungsmieten von Hilfeempfängern deutlich innerhalb der genannten Richtwerte bewegen. In besonders begründeten Einzelfällen kann es erforderlich sein, diese Grenzen zu überschreiten. Dies kann aber nur geschehen, wenn es keine andere wirtschaftlich vertretbare Lösung gibt.

2. Grundsätzliches

Unterkunftsbedarfe können nur anerkannt werden, wenn der Wohnraum zum Wohnen genutzt, wird und hierfür Aufwendungen entstehen.

Das Miet- oder mietähnliche Nutzungsverhältnis muss für Wohnraum bestehen. In diesem Sinne versteht sich der Begriff „Wohnraum“ im Regelfall für Räume oder bauliche Anlagen beziehungsweise entsprechende Teile hiervon, die nach ihrer Gestaltung und Ausstattung tatsächlich zum Wohnen bestimmt und geeignet sind. Sie müssen vor den Unbilden der Witterung schützen, einen gewissen Wohnstandard erfüllen und einen Raum für Privatheit gewähren.

Ob eine Unterkunft als Wohnraum im Sinne des SGB XII anerkannt werden kann, ist nicht davon abhängig, ob er rechtmäßig genutzt wird (beispielsweise fehlende Untermieterlaubnis oder baurechtliche Unzulässigkeit) oder wie die Verhältnisse formal vertraglich ausgestaltet wurden.

Entscheidend ist, dass Aufwendungen entstehen, durch deren Übernahme nach dem SGB XII der Wohnraum gesichert und Obdachlosigkeit verhindert werden kann. Die Existenzsicherung ist hier vorrangig.

Beherbergungsbetriebe oder sonstige zur Unterkunft genutzte Einrichtungen (zum Beispiel Hotels, Pensionen, Frauenhäuser, Übergangs- bzw. Obdachlosenwohnheime,) können daher grundsätzlich als Wohnraum angesehen werden.

Ausschließlich gewerblich, geschäftlich oder beruflich genutzte Flächen sind kein Wohnraum. Das gilt auch, wenn sich die Antragstellerin oder der Antragsteller tagsüber dort ausschließlich aufhalten.

Dabei umfassen Aufwendungen regelmäßig alle rechtswirksam entstandenen und fälligen Zahlungsverpflichtungen die sich aus dem Mietvertrag oder anderen Vertragsverhältnissen für die Überlassung von Wohnraum ergeben. Darüber hinaus können Aufwendungen aus einem mietähnlichen Nutzungsverhältnis entstehen (z.B. Nutzungsverhältnis nach fristloser Kündigung, Nutzungsvereinbarung für dezentrale Unterkunft, Dienstwohnung etc.).

Für eine unentgeltliche Nutzung können keine Unterkunftsbedarfe anerkannt werden (beispielsweise bei einem dinglich gesicherten Wohnrecht, Aufnahme bei Freunden ohne Untermietverhältnis).

Ein Mietverhältnis (mündlich oder schriftlich) liegt insbesondere dann vor,

- wenn der Vertragsgegenstand in der Hauptsache die Überlassung von Wohnraum ist,
- wenn ein Untermietverhältnis besteht oder
- bei Mietern in Wohngemeinschaften

und sich daraus eine rechtswirksame Zahlungsverpflichtung des Leistungsempfängers ergibt.

Untermietverträge sind somit grundsätzlich zu akzeptieren, wobei auf die Vorlage des Hauptmietvertrages kein Anspruch besteht.

Einnahmen aus Untervermietung, die die unangemessenen Unterkunftsbedarfe auf ein angemessenes Niveau senken, sind von der tatsächlichen Bruttokaltmiete abzusetzen. Sie mindern den Bedarf für die Unterkunft unmittelbar und nicht mittelbar über eine Einkommensanrechnung.

Bei Verträgen zwischen Angehörigen kommt es nicht auf den Fremdvergleich zu Verträgen mit Personen an, die nicht miteinander verwandt oder verschwägert sind. Es ist entscheidend, ob die Antragstellerin oder der Antragsteller die Aufwendungen für die Unterkunft auf Grund einer zivilrechtlich wirksamen Vereinbarung tragen muss.

Dabei reicht es allerdings nicht aus, dass ein schriftlicher Mietvertrag vorgelegt wird. Vielmehr muss nachgewiesen oder mit Blick auf die Besonderheiten des Einzelfalls hinreichend glaubhaft gemacht werden, dass der Vertrag und die darin enthaltenen Vereinbarungen tatsächlich praktiziert werden (beispielsweise Kautions- und Mietzahlungen, Renovierungspflichten).

Tatsächliche Aufwendungen liegen vor, wenn der Leistungsberechtigte die Miete bereits gezahlt hat und dann die Erstattung verlangt. Sie liegen bereits auch dann vor, wenn der Leistungsberechtigte einer wirksamen nicht dauerhaft gestundeten Mietzinsforderung ausgesetzt ist. (als nahe Verwandte gelten: Ehegatten, Eltern, Kinder, Großeltern, Enkelkinder, Geschwister, Verschwägte ersten Grades untereinander).

Als Nachweis gelten im Regelfall

- Überweisungs- und Einzahlungsbelege (Ausschnitte aus den Kontoauszügen) oder
- Auszüge aus dem Steuerbescheid der vermietenden Angehörigen, insoweit dieser eigenständig eingereicht wird; Anforderung ist wegen des Datenschutzes nicht möglich!

Unerheblich ist, ob Wohnraum innerhalb der elterlichen Wohnung untervermietet wird, oder die Eltern eine separate Wohnung an das Kind vermieten (beispielsweise Einliegerwohnung im selben Haus, Eigentumswohnung in einem anderen Haus).

Die im Mietvertrag vereinbarten tatsächlichen Aufwendungen sind auch hier als Bedarf anzuerkennen, soweit sie angemessen und ortsüblich sind.

Die Aufwendungen sind nach Kopfzahl aufzuteilen, wenn in einem gemeinsamen Haushalt sowohl Eltern als auch volljährigen Kinder hilfebedürftig sind und kein Mietvertrag vorliegt, der etwas anderes vereinbart.

Auch bei Mietverträgen unter Verwandten¹ kommt daher grundsätzlich eine Berücksichtigung dieser Kosten für Unterkunft und Heizung in Betracht.

Bei Zweifeln am tatsächlichen Vollzug der vereinbarten Hauptpflichten aus einem Mietvertrag (= Überlassung der Wohnung einerseits und Mietzahlung andererseits) ist im jeweiligen Einzelfall zu prüfen und festzustellen, d.h. zu dokumentieren, ob der Leistungsberechtigte überhaupt einer ernsthaften Mietzinsforderung ausgesetzt ist.

Insbesondere ist festzustellen, ob der Vertragsinhalt auch tatsächlich vollzogen wird, d.h. ob die Absicht bestand oder besteht, den Mietzins zu zahlen. Indiz ist auch der rechtliche Bindungswille der anderen Vertragspartei.

Bei einem Mietverhältnis unter nahen Verwandten sind die Mieteinnahmen als Einkünfte beim Vermieter zu versteuern. Aus diesem Grund ist in geeigneter Form daraufhin zu wirken, dass kein Missbrauch durch ein Mietverhältnis (Steuerhinterziehung § 370 AO) stattfindet. Es sollte durch eine schriftliche Mitteilung an das zuständige Finanzamt die Mietzahlung offen gelegt werden. Das Finanzamt hat dann die Möglichkeit zur Kontrolle.

3. Grundsatz der Angemessenheit

Bedarfe für Unterkunft und Heizung werden auf der Grundlage von § 35 Absatz 1 SGB XII in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit diese angemessen sind. Soweit die Aufwendungen den der Besonderheit des Einzelfalles angemessenen Umfang übersteigen, sind sie als Bedarf so lange zu berücksichtigen, wie es dem Hilfebedürftigen nicht möglich oder zuzumuten ist, durch einen Wohnungswechsel, durch Vermieten oder auf andere Weise die Aufwendungen zu senken, in der Regel jedoch längstens für sechs Monate.

Die Angemessenheit der Aufwendungen für Mietwohnungen, Eigenheime und Eigentumswohnungen richtet sich nach den Besonderheiten des Einzelfalles, vor allem nach der Person des Leistungsberechtigten, der Art des Bedarfs und den örtlichen Verhältnissen. Die Angemessenheit der Aufwendungen richtet sich nach der angemessenen Wohnfläche und dem angemessenen Quadratmeterpreis. Die Angemessenheit der Wohnfläche richtet sich nach der Anzahl der im Haushalt lebenden Personen.

Die vorgenannten Kriterien bilden die Grundlage für die einzelfallbezogen anzuwendende, durch das BSG entwickelte, Produkttheorie.

Die Berechnung setzt sich aus der maßgebenden Wohnfläche und dem Mietstandard² zusammen und bezieht sich immer auf den örtlichen Wohnungsmarkt im Landkreis Nordwestmecklenburg.³

Zunächst sind daher nach den folgenden Bearbeitungshinweisen die angemessenen Bedarfe einzelfallbezogen zu ermittelten (Mietobergrenze) und mit den tatsächlichen Aufwendungen zu vergleichen.

Angemessen ist eine Wohnung nur, wenn sie nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen entspricht, und keinen gehobenen Wohnstandard aufweist.⁴

Übersteigen die tatsächlichen Aufwendungen die abstrakten Grenzen, ist zum weiteren Vorgehen auf die Bearbeitungshinweise unter dem Stichwort „Kostensenkungsverfahren“ zurückzugreifen.

Zur Bestimmung der angemessenen Unterkunftskosten sind grundsätzlich die nachfolgenden Auslegungsbestimmungen anzuwenden.

² BSG, Urteil vom 07.11.2006 - B 7b AS 10/06 R

³ Zum relevanten „örtlichen Wohnungsmarkt“ siehe LSG BadWürtt., Urteil vom 17. 7. 2008 - L 7 AS 1797/08

⁴ BSG, Urteil vom 17.12.2009, B 4 AS 50/09 R

3.1 Maßgebende (angemessene) Wohnungsgröße

3.1.1 bei Wohnungen

Für Mietwohnungen gelten folgende Wohnflächenobergrenzen:

Personenzahl	Wohnfläche maximal
1	bis 50 m ²
2	50 bis 60 m ²
3	60 bis 75 m ²
4	75 bis 90 m ²
5	90 bis 105 m ²
Jede weitere Person	15 m ²

Küche und andere erforderlichen Nebenräume sind in der angegebenen Quadratmeterzahl enthalten. Die Höchstwerte für die Wohnungsgrößen bilden grundsätzlich nur die Obergrenzen für angemessenen Wohnraum. **Es besteht kein Anspruch darauf, diese Grenzen in vollem Umfang auszuschöpfen.**

Ein abweichender Wohnflächenbedarf kann im Einzelfall insbesondere in folgenden Fallkonstellationen gegeben sein:

- *bei einer dauerhaften Erkrankung, Behinderung, Pflegebedürftigkeit oder besonderen Lebensumständen, wenn dadurch ein besonderer Mehrbedarf begründet ist, max. Erhöhung der Haushaltsgröße um 1 Person;*
- *bei akut notwendiger Wohnraumversorgung, wenn Wohnungen zum Richtwert tatsächlich nicht zu Verfügung steht;*
- *wenn die Absenkung der unangemessenen Aufwendungen unter Berücksichtigung der bei einem Wohnung zu erbringenden Leistungen unwirtschaftlich wäre;*
- *Schwangerschaft: Erhöhung der Haushaltsgröße um 1 Person ab Beginn des 5. Schwangerschaftsmonats, insoweit der vorhandene Wohnraum nicht als ausreichend anzusehen ist;*
- *Nachweislich weiterer Wohnbedarf in absehbarer Zeit aus anderen Gründen, z.B. wegen Rückkehr eines Kindes aus Heimerziehung oder Familienpflege oder Nachzug von Familienangehörigen;*

- *feststehende vorübergehende Leistungsberechtigung/Hilfebedürftigkeit;*

- *Ausübung des Umgangsrechts*
In die Entscheidungsfindung sind folgende Aspekte einzubeziehen:
 - *Alter, Anzahl, Geschlecht der Kinder*
 - *Wohnungssituation des Elternteils*
 - *Regelmäßigkeit/Intensität der Aufenthalte*
 - *ergeben sich höhere Wohnkosten wegen der Wahrnehmung des Umgangsrechts, sind diese dem umgangsberechtigten Elternteil zuzurechnen und nicht dem Kind;*⁵
- *lange Wohndauer bei älteren Menschen (max. 2 Jahre vor Erreichen der Altersgrenze);*
- *übergangsweise (max. 1 Jahr) nach Versterben eines Angehörigen, der zum gemeinsamen Haushalt gehörte.*

Hierbei kommt es stets auf die Gesamtumstände und eine unabdingbare Notwendigkeit für eine Abweichung an. Die Abweichende Entscheidung ist zu erläutern und in der **Leistungsakte nachvollziehbar zu dokumentieren.**

Das Vorhalten von Wohnraum für außerhalb der Haushaltsgemeinschaft lebende Familienangehörige (z.B. auswärts studierende erwachsene Kinder) kann bei der Prüfung der Angemessenheit des Wohnbedarfs im Allgemeinen nicht berücksichtigt werden.

Ausnahmen sind in besonders gelagerten Einzelfällen möglich, z.B. wenn

- das Jugendamt besondere Erziehungshilfe nach dem SGB VIII gewährt und einen entsprechenden Bedarf für die Reintegration in die Familie innerhalb der nächsten 12 Monate befürwortet,
- der andere Elternteil das Kind für längere Zeit versorgt, z.B. bei einer längerfristigen Erkrankung des Elternteils, bei dem das Kind sonst lebt.

Hält sich das Kind je zur Hälfte bei beiden Elternteilen auf (sog. **echtes Wechselmodell**), wird das Kind/werden die Kinder bei der Ermittlung der angemessenen Bruttokaltmiete bzw. der angemessenen Wohnfläche vollständig berücksichtigt.

Ein solches Wechselmodell liegt nach der BGH-Rechtsprechung jedoch nur dann vor, wenn kein Elternteil wesentlich mehr Betreuungsleistungen für das Kind erbringt als der andere Elternteil. Der Betreuungsaufwand muss annähernd gleich verteilt sein und

⁵ BSG, Urteil vom 17.02.2016, B4 AS 2/15 R

beide Elternteile tragen gleichmäßig die Verantwortung für die Sicherstellung der Betreuung.

Auch dann, wenn beide Eltern gleich viel Zeit mit der Betreuung des Kindes verbringen, liegt nur dann ein echtes Wechselmodell vor, wenn auch die Verantwortung für die Sicherstellung der Betreuung bei beiden Eltern liegt (OLG Frankfurt/M., FamRZ 2014, 46). Das ist nicht der Fall, wenn sich letztlich doch (nur) die Mutter um das Kind kümmern muss, falls dieses krank wird, oder falls der Vater unerwartet Überstunden machen muss usw. In einem solchen Fall bildet nur der Haushalt der Mutter einen verlässlichen Lebensmittelpunkt für das Kind. Von einem echten Wechselmodell kann man also nur sprechen, wenn auch der Vater Arbeitseinsätze ablehnen kann, die in die Betreuungszeit fallen, bzw. er bei Krankheit des Kindes Urlaub nehmen kann (und dies auch wirklich tut). Ein echtes Wechselmodell liegt auch dann nicht vor, wenn es letztlich doch allein die Mutter ist, die sich um die Beschaffung von Kleidung und Schultensilien kümmern muss und das Kind zum Schul- oder Musikunterricht bringt (BGH FamRZ 2014, 917).

3.1.2 bei selbstbewohnten Wohneigentum

Ein selbstbewohntes **Eigenheim** von angemessener Wohnfläche ist nicht als Vermögen zu berücksichtigen (§ 90 Abs. 2 Satz 1 Nr. 8 SGB XII). Folgende Wohnflächen sind angemessen:

Personenzahl	Angemessene Wohnfläche bis zu
1 – 2	90 m ²
3	110 m ²
4 und mehr	130 m ²

Eine selbstbewohnte **Eigentumswohnung** von angemessener Wohnfläche ist nicht als Vermögen zu berücksichtigen (§ 90 Abs. 1 Satz 1 Nr. 8 SGB XII). Folgende Wohnflächen sind angemessen:

Personenzahl	Angemessene Wohnfläche bis zu
1	80 m ²
2	80 m ²

3	100 m ²
4 und mehr	120 m ²

In Anlehnung an das Urteil des BSG vom 07.11.2006, Az.: B 7b AS 2/05 R gelten diese Wohnungsgrößen als angemessenes Vermögen im Sinne von § 90 SGB XII.

Bei Grundstücken wird eine Fläche von bis zu 700 m² als angemessen anerkannt. Bei größeren Grundstücken ist zu prüfen, ob eine Teilung und Verwertung wirtschaftlich möglich ist, d.h. ob durch Verkauf ein Wert erzielt werden kann, der mindestens 80 % des Bodenwertes erreicht. Im Falle der Teilbarkeit und Verwertbarkeit sind die selbständig verwertbaren Grundstücksteile als Vermögen gemäß § 90 SGB XII zu berücksichtigen. Ist die Verwertung ausgeschlossen, bleibt die Größe des Grundstückes unberücksichtigt.

Die Angemessenheit der Unterkunft- und Heizkosten richtet sich bei selbst bewohntem Eigentum nach den Angemessenheitskriterien für eine Mietwohnung. Die Kosten sind maximal in diesem Rahmen zu übernehmen.

3.2 Sonderregelung 4. Kapitel SGB XII

Kosten der Unterkunft und Heizung bei Zusammenleben mit engen Angehörigen (Mehrpersonenhaushalt) ohne mietvertragliche Regelung

§ 42 a SGB XII (Gesetzesänderung ab dem 01.07.2017)

Bei Personen, die Leistungen nach dem 4. Kapitel SGB XII erhalten, sind Aufwendungen für Unterkunft und Heizung auch dann zu berücksichtigen, wenn sie vertraglich nicht verpflichtet sind, Kosten der Unterkunft zu tragen, sofern

- sie in einer Wohnung leben
- zusammen mit
 - einem Elternteil
 - einem volljährigen Geschwisterkind, oder
 - einem volljährigem (eigenem) Kind und

Grundsatz: Vertraglich vereinbarte Höhe

Bei Personen, die Leistungen nach dem 4. Kapitel SGB XII erhalten und mindestens mit einer anderen Person in eine Wohngemeinschaft leben, sind die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung in der vertraglich vereinbarten Höhe zu berücksichtigen, sofern diese die angemessenen Kosten nicht übersteigen.

Ermittlung der angemessenen Aufwendungen

Bei der Ermittlung der angemessenen Kosten ist auf die Gesamtanzahl der in der Wohnung lebenden Personen abzustellen. Im Gegensatz zur bisherigen Praxis werden für diesen Personenkreis bei der Ermittlung der Angemessenheit nicht mehr alle in der Wohnung lebenden Personen getrennt betrachtet.

Leben Leistungsberechtigte in Wohngemeinschaften, ist in der Regel derjenige Anteil entscheidend, der nach den wirksamen vertraglichen Vereinbarungen auf den jeweiligen Mitbewohner entfällt, anderenfalls ist der anteilige Unterkunftsbedarf als Mietbedarf anzuerkennen.⁶

Bei der Prüfung der Angemessenheit ist zu beachten, dass u.U. der Raumbedarf von Wohngemeinschaften größer ist als bei Bedarfsgemeinschaften. So kann z.B. bei einer Wohngemeinschaft von 2 Personen nicht auf die angemessene Wohnungsgröße eines 2-Personen-Haushaltes abgestellt werden. Bei einer „reinen“ Wohngemeinschaft zwischen 2 Personen hat jeder Mieter Anspruch auf die Mietobergrenze für einen 1-Personen-Haushalt. Bei der Bestimmung der angemessenen Kosten der Unterkunft ist er nach der Produkttheorie als Einzelperson zu betrachten.⁷

Jede Einzelperson der Bedarfsgemeinschaft ist bezüglich der Unterkunfts-kosten anspruchsberechtigt. Gehören zur Haushaltsgemeinschaft Personen, die nicht Mitglied der Bedarfsgemeinschaft sind, ist der auf sie entfallende Anteil der Unterkunfts-kosten abzuziehen.⁸

Im Regelfall ist anteilig pro Kopf aufzuteilen.

Die Berechnung im Bereich des SGB XII richtet sich auf das Dritte Kapitel nach § 35 SGB XII und § 42a Abs. 5 SGB XII, für das Vierte Kapitel nach den §§ 42, 42a SGB XII.

Grundsätzlich gilt der § 35 SGB XII vorrangig für die Grundsicherungsberechtigten, wenn sie allein oder mit einem Partner oder Kind eine eigene abgeschlossene Wohnung angemietet haben.

Erstmalig regelt der neu in Kraft getretene § 42 a SGB XII für Grundversicherungsberechtigte die Berücksichtigung von (pauschalen) Kosten für Unterkunft und Heizung,

⁶ BSG, Urteil vom 22.08.2013, a.a.O.

⁷ BSG, Urteil vom 18.06.2008 – B 14/11b AS 61/06

⁸ BSG, Urteil vom 18.02.2010 – B14 AS 73/08

wenn sie mit ihren Eltern oder ihren volljährigen Geschwistern oder Kindern, die selber nicht leistungsberechtigt sind, in einer gemeinsamen Wohnung leben.

Auch die Berücksichtigung der Kosten der Unterkunft für Grundsicherungsberechtigte in Wohngemeinschaften mit nicht bedürftigen Mitbewohnern wird gesondert geregelt.

Darüber hinaus enthält der § 42a SGB XII eine Regelung zur Berücksichtigung von Kosten der Unterkunft für Personen, die nicht in einer Einrichtung, aber auch nicht in einer Wohnung im Sinne des § 42 a Abs. 2 SGB XII, sondern in einer sonstigen Unterkunft leben.

Bei der Bemessung der Unterkunfts- und Heizkosten ist für einige Leistungsberechtigte weder die kopfteilige Methode anzuwenden noch ist es maßgeblich, ob die Unterkunftskosten auch tatsächlich anfallen.

Damit weicht der § 42a SGB XII in Teilen vom Bedarfsdeckungsprinzip ab.

3.2.1 Bedarfe für Unterkunft und Heizung in besonderen Wohnformen ab dem 1. Januar 2020 nach § 42a Absatz 5 und 6 SGB XII

In Umsetzung der dritten Reformstufe des Bundesteilhabegesetzes und der damit verbundenen Trennung von Fachleistung und Existenzsicherung zum 1.1.2020 erhalten die ehemals in stationären Einrichtungen untergebrachten Bewohner einen originären Anspruch auf Grundsicherungsleistungen (inkl. Unterkunftskosten).

Nach § 42a Absatz 5 Satz 3 SGB XII ist dabei die angemessene durchschnittliche Warmmiete eines Einpersonenhaushaltes im örtlichen Zuständigkeitsbereich des für die Ausführung zuständigen örtlichen Trägers (100 %, untere Angemessenheitsgrenze) zu ermitteln. Für die Durchschnittsbildung sind in M-V nur Einpersonenhaushalte im Leistungsbezug des Dritten und Vierten Kapitel des SGB XII heranzuziehen.

Der Erhebungszeitraum beträgt zwölf Monate. Er läuft in der Regel (ab 2021) vom 1. Juli des jeweiligen Vorjahres bis zum 30. Juni des laufenden Jahres. Der ermittelte Durchschnittswert gilt für das folgende Kalenderjahr (vom 1. Januar bis 31. Dezember).

Auch für 2020 beträgt der Erhebungszeitraum zwölf Monate. Er läuft aber für 2020 vom 1. Juni 2018 bis 31. Mai 2019.

Der danach ermittelte Wert (untere Angemessenheitsgrenze 100 %) beträgt danach in 2020 im gesamten Landkreis - 343,27 Euro monatlich pro Person

In diesem Zusammenhang wird auf das Verfahrenspapier - Bewilligung von Leistungen der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung für Leistungsberechtigte in

der besonderen Wohnform vom 10. April 2019 sowie die Runderlasse 08 und 10/2019 des Ministeriums für Soziales, Integration und Gleichstellung des Landes Mecklenburg-Vorpommern verwiesen.

3.3. Angemessener Quadratmeterpreis – Schlüssiges Konzept

Im Auftrag des Landkreises Nordwestmecklenburg wurde durch Fa. Analyse & Konzepte die Angemessenheitsrichtwerte für die Kosten der Unterkunft auf der Grundlage eines schlüssigen Konzeptes ermittelt und in einem entsprechenden Methodenbericht dargestellt. Bis dato wurden die Richtwerte angewendet, die im Konzept zur Feststellung der Angemessenheit von Unterkunftskosten im Landkreis Nordwestmecklenburg 2017 ermittelt wurden. Diese Werte wurden auf der Grundlage des Korrekturberichtes vom 13.09.2019 an die Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes vom 30.01.2019 angepasst⁹ und entsprechend den Vorgaben auf der Grundlage des VPI - Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland fortgeschrieben. Die Fortschreibung erfolgt entsprechend separat für die Entwicklung der Netto-Kaltmieten sowie für die Entwicklung der kalten Betriebskosten. Die Ergebnisse werden zu einer fortgeschriebenen Brutto-Kaltmiete zusammengefasst. Hierbei findet die Produkttheorie gemäß der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts weiterhin Anwendung.¹⁰

Grundlage für die Angemessenheitsprüfung bei einem einfachen Wohnungsstandard ist immer die Kaltmiete bzw. der ermittelte Quadratmeterpreis für die Kaltmiete (**vgl. Anlage 1**).

Zudem ist zu prüfen, ob eine angemessene Wohnung auch tatsächlich verfügbar ist. Hier kann es in einzelnen Fällen auch dazu führen, dass höhere Kosten akzeptiert werden müssen, wenn nachweisbar im einfachen Segment keine Wohnung gefunden werden kann.

3.4 Umsetzung der Produkttheorie

Das Produkt aus Quadratmeterpreis und Wohnungsgröße soll in der Regel nicht den festgelegten Richtwert für die entsprechende Personenzahl überschreiten (vgl. Anlage 1 Spalte C). Hierbei sind die Wohnungsgröße und der Wohnungsstandard, wie er regelmäßig im Quadratmeterpreis zum Ausdruck kommt, zu berücksichtigen, wobei nicht beide Faktoren (Wohnungsgröße und Wohnungsstandard) isoliert betrachtet "angemessen" sein müssen. Es bleibt daher dem/der Leistungsberechtigten vorbehalten

⁹ BSG, Urteil vom 30.01.2019 - B 14 AS 41/18 R.

¹⁰ BSG, Urteil vom 19.10.2010 - B 14 AS 50/10 R.

ten, ob er/sie zugunsten eines höheren Quadratmeterpreises eine kleinere Wohnung oder auch umgekehrt anmieten will.¹¹

Die Beurteilung der Angemessenheit der Kosten der Unterkunft ergeht auf Grundlage der Bruttokaltmiete (Nettokaltmiete zuzüglich der kalten Betriebskosten).

Die Zuordnung der Aufwendungen für Unterkunft und Heizung erfolgt bei Nutzung einer Unterkunft durch mehrere Personen grundsätzlich nach der **Kopfzahl**.¹² Dies gilt auch, wenn die Unterkunft von einem nicht zur Bedarfsgemeinschaft gehörenden Dritten genutzt wird, der nach anderen Leistungsgesetzen nur geringfügige Leistungen für Unterkunft erhält und von den Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts ausgeschlossen ist.¹³

3.5 Nichtprüfungsgrenze

Auch unangemessene Aufwendungen können im Einzelfall in tatsächlicher Höhe anerkannt werden, wenn ein Wohnungswechsel zur Senkung der Aufwendungen für die Unterkunft unwirtschaftlich wäre (§ 35 Abs. 2 SGB XII). Ob ein Umzug unwirtschaftlich ist, muss grundsätzlich in jedem Einzelfall geprüft werden.

Um Bagatellfälle von vornherein auszuschließen, gilt für die jeweilige Wohnungsgröße eine vereinfachte Prüfgrenze.

Die Nichtprüfungsgrenze wird gebildet durch einen Zuschlag zur maßgeblichen Bruttokaltmiete von 10 Prozent. Ein Senkungsverfahren ist erst zu prüfen, wenn die Nichtprüfungsgrenze überschritten wird. Insoweit werden die an sich unangemessenen Aufwendungen für die Unterkunft anerkannt.

Die Nichtprüfungsgrenze gilt jedoch nur für Wohnungen, die

- vor Eintritt in den Leistungsbezug angemietet und aus eigenem Einkommen und/oder Vermögen der Antragstellerin oder des Antragstellers finanziert wurde und bei Anmietung ein Leistungsbezug für die Antragstellerin oder den Antragsteller nicht absehbar war.
- während des Leistungsbezuges angemietet wurden und deren tatsächliche Aufwendungen zum Zeitpunkt der Anmietung angemessen waren (Beispiel: die BKM wurde bei Anmietung eingehalten. Im Laufe der Jahre wurde die Miete rechtswirksam erhöht und damit wird die Bruttokaltmiete überschritten.).

¹¹ BSG, Urteil vom 19.2.2009, B 4 AS 30/08 R; Rd. - Nr. 24 der Begründung

¹² BSG, Urteil vom 23.11.2006 - B 11b AS 1/06 R, Urteil vom 31. 10. 2007 - B 14/11b AS 7/07 R und Urteil vom 19. 3. 2008 - B 11b AS 13/06 R

¹³ BSG, Urteil vom 19.03.2008 - B 11b AS 13/06 R (LSG Nds., Bremen, Urteil vom 23.03.2006 - L 8 AS 307/05)

4. Bestandteile der Unterkunftskosten

Die Kosten der Unterkunft setzen sich wie folgt zusammen.

4.1 Bei Mietwohnungen

Bei Mietwohnungen umfassen die tatsächlichen Aufwendungen für Unterkunft die nach dem bestimmungsgemäßen Gebrauch der Mietsache geschuldeten Kosten. Dies sind neben dem Kaltmietzins (Grundmiete) die mietvertraglich geschuldeten Nebenkosten (bzw. Betriebskosten).

4.1.1 Netto-Kaltmiete

Die Netto-Kaltmiete ist die Grundmiete ohne kalte und warme Betriebskosten.

4.1.2 kalte Betriebskosten

Zu den Nebenkosten gehören alle Kosten der Wohnung, die vom Vermieter nach § 556 Abs. 1 BGB rechtlich zulässig auf den Mieter umgelegt werden können, wie unter anderem Grundsteuer, Kosten für Wasser- und Abwasserversorgung, Müllgebühren, Schornsteinreinigung, Gebäudeversicherung, gemeinschaftliche Treppenbeleuchtung, Hausmeisterkosten (siehe Anlage 2).

Zu beachten ist, dass teilweise kalte Betriebskosten auch in Vorauszahlungen an Energieversorgungsunternehmen enthalten sein können (zum Beispiel Kalt- und/oder Abwasserkosten).

Als Hausverwaltungskosten werden nur Aufwendungen für einen Hauswart anerkannt, nicht aber die Verwaltungskosten des Vermieters. Die Gebühren für Gemeinschaftsantenne oder Kabelanschluss werden nur als Nebenkosten anerkannt, wenn der Mieter sie nicht im Einvernehmen mit dem Vermieter ausschließen kann.

Die Aufwendungen für die Überlassung von Garage/Stellplatz und/oder einer Einbauküche werden regelmäßig nicht als notwendiger Unterkunftsbedarf übernommen, es sei denn, die Wohnung ist ohne diese Bestandteile nicht anmietbar, und der gesamte Mietpreis (Bruttokaltmiete) hält sich bei fehlender Abtrennbarkeit noch innerhalb der Angemessenheit (vgl. BSGE v. 7.11.2006, B 7b AS 10/06 R, Randz. 28).

4.1.3 Beurteilung der Angemessenheit der Nettokaltmiete und der kalten Betriebskosten

Hauptkriterium zur Beurteilung der Angemessenheit sind die vom Landkreis Nordwestmecklenburg auf der Grundlage der Ermittlung des Mietpreisniveaus auf dem örtlichen Wohnungsmarkt erlassenen Richtwerte. Hierbei hat sich der Landkreis für eine Unterteilung in drei Regionen entschieden.

Nachdem ein örtlicher Betriebskostenspiegel für den Landkreis fehlt, wurde für die zwei Regionen sowie für die Hansestadt Wismar eine Wohnwerterhebung der Firma Forschung und Beratung für Wohnen Immobilien und Umwelt GmbH herangezogen.

Grundlage für die Angemessenheitsprüfung bei einem einfachen Wohnungsstandard ist immer die Summe aus der Grundmiete und den kalten Betriebskosten bzw. der ermittelte Quadratmeterpreis für die kalten Betriebskosten (**vgl. Anlage 1**).

4.1.4 Betriebs- und Heizkostenabrechnung

Forderungen aus Nebenkostenabrechnungen sind grundsätzlich bei Angemessenheit zu übernehmen. Guthaben sind entsprechend der gesetzlichen Vorgaben anzurechnen.

Der jeweilige Fälligkeitstermin der Abrechnung ist in geeigneter Art und Weise (Wvl. etc.) nachzuhalten, um das jeweilige Abrechnungsergebnis (Guthaben oder Nachzahlung) prüfen zu können. Lediglich in den Fällen, in denen Pauschal- oder Inklusivmieten vereinbart wurden, erfolgt keine Abrechnung.

Die Vermieterin oder der Vermieter muss spätestens 12 Monate nach Ende der Abrechnungsperiode die Abrechnung zugeschickt haben. Bei verspäteten Abrechnungen kann keine Nachforderung gestellt werden (§ 556 Absatz 3 Satz 2 BGB). Insoweit kommt eine Übernahme grundsätzlich nicht in Betracht. Es sei denn, die Vermieterin oder der Vermieter hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten.

a) Rückzahlungen und Gutschriften

Gemäß SGB XII erhält der/ die Leistungsberechtigte eine Rückzahlung oder eine Gutschrift aufgrund einer Nebenkosten- und / oder Heizkostenabrechnung, mindert diese die tatsächlichen Aufwendungen und damit den Bedarf für die Unterkunft und Heizung in dem Folgemonat bzw. in den Folgemonaten nach dem Monat der Rückzahlung oder der Gutschrift.

Rückzahlungen oder Gutschriften aus nicht anerkannten Aufwendungen für Unterkunft und Heizung bleiben zukünftig anrechnungsfrei.

Diesbezüglich sind folgende Regelungen zu beachten:



Anrechnung
BK-Guthaben nach § :

Leitet eine Antragstellerin oder ein Antragsteller die für die Vorauszahlungsbeträge gewährten Leistungen nicht oder nur teilweise an den Vermieter oder Energieversorger weiter und ergibt die Prüfung der Abrechnung, dass bei ordnungsgemäßer Weiterleitung ein Guthaben entstanden wäre, so ist es nicht zulässig, dies als „fiktives Guthaben“ zu verrechnen.

b) Nachforderungen

Berechtigte Nebenkostenforderungen des Vermieters stellen im Zeitpunkt ihrer Fälligkeit einen zu berücksichtigenden Bedarf dar.

Nach Rechtsprechung des BSG aus den Jahren 2015 und 2017 (B 14 AS 40/14 R) und dem Jahre 2017 (B 14 AS 13/16 R) wird eine etwaige Nachzahlung, unabhängig von einer Hilfebedürftigkeit im Abrechnungszeitraum, übernommen, insoweit das Mietverhältnis noch besteht. Keine Übernahme erfolgt grundsätzlich dann, wenn das Mietverhältnis aktuell nicht mehr besteht. Ausnahmsweise erfolgt letztlich dann doch eine Übernahme, wenn

- Hilfebedürftigkeit im Abrechnungszeitraum bestand und
- Hilfebedürftigkeit zur Fälligkeit vorliegt.

Mindestanforderung bei Prüfung einer Betriebskostenabrechnung:

- a) Wurde die Abrechnung fristgerecht erstellt?
- b) Wurden alle gezahlten Vorauszahlungen berücksichtigt?
- c) Wurden ausschließlich mietvertraglich vereinbarte Kosten abgerechnet?
- d) Wurde der im Mietvertrag festgelegte Umlageschlüssel verwendet?
- e) Stimmen Wohnungsgröße laut Mietvertrag und Abrechnung überein?

Nachzahlungen können nur abgelehnt werden, wenn die Bedarfsgemeinschaft zuvor schriftlich auf ihre individuell angemessenen Kosten für Unterkunft durch eine Aufforderung zur Kostensenkung hingewiesen worden ist.

Ergibt die Angemessenheitsprüfung, dass die tatsächlichen Aufwendungen den angemessenen Umfang übersteigen, werden sie so lange übernommen, wie es der Antragstellerin oder dem Antragsteller nicht möglich oder zumutbar ist, sie zu senken (Übergangszeitraum).

Um Einfluss auf unwirtschaftliches Verbrauchsverhalten zu nehmen, ist die Einleitung eines förmlichen Kostensenkungsverfahrens unter Beachtung des meist jährlichen Abrechnungsmodus notwendig.

Nach Vorlage der ersten Jahresabrechnung mit unangemessenem Verbrauch ist der / die Leistungsberechtigte über die Minderung der Kosten förmlich zu belehren. Ihm wird dafür die Dauer einer Abrechnungsperiode eingeräumt. Innerhalb dieser Zeit werden die tatsächlichen Heiz- und/oder Betriebskosten bedarfsdeckend gewährt. Erst danach kommt eine Anpassung in Betracht.

Dahingehend ist der Leistungsberechtigte dann zusammen mit der Belehrung aufzufordern, zum Sachverhalt schriftlich Stellung zu nehmen (Anscheinsbeweis zu Lasten des hilfebedürftigen Leistungsempfängers – BSG 12.06.2013 – B 14 As 60/12 R).

Dieses Schreiben muss außerdem folgende Aussagen enthalten:

- den Hinweis darauf, dass die Bruttokaltmiete und/oder die Heizkosten über der Angemessenheitsgrenze liegen
- die konkrete Benennung der Angemessenheitsgrenze und
- die Mitteilung darüber, dass zukünftig die Bruttokaltmiete und/oder Heizkosten nur noch bis zu der konkret bezifferten angemessenen Höhe übernommen werden
- die Mitteilung darüber, ab wann zukünftig die Bruttokaltmiete und/oder Heizkosten nur noch bis zu der konkret bezifferten angemessenen Höhe übernommen werden kann.

Des Weiteren ist eine Erläuterung der im jeweiligen Fall angemessenen Kosten mit in den Bescheid aufzunehmen, mit dem Hinweis, dass zukünftig nur noch diese angemessenen Kosten übernommen werden können.

Wird auf die Kostensenkungsaufforderung eine plausible und nachvollziehbare Begründung vorgelegt (u.a. schwere Erkrankung und damit verbundener extrem erhöhter Wärmebedarf), sind die tatsächlichen Kosten im Rahmen einer Einzelfallentscheidungen zu übernehmen. Hier ist aber eine restriktive Anwendung indiziert. Ggf. sind Aus-

sagen der Leistungsberechtigten, insbesondere zum baulichen Zustand der Wohnung, durch den Außendienst zu prüfen.

Ist die Begründung nicht ausreichend, sind die Kosten als Bedarf in tatsächlicher Höhe so lange zu berücksichtigen, wie es dem/n Leistungsberechtigten nicht möglich oder nicht zuzumuten ist, z.B. durch einen Wohnungswechsel die Aufwendungen zu senken. Da die Abrechnung der Heizkosten/Betriebskosten in aller Regel einmal im Jahr vorgenommen wird, sind die „unangemessenen“ Kosten auch für das Folgejahr (die nächste Abrechnungsperiode) zu berücksichtigen. Dies gilt vor allem dann, wenn bauliche Mängel oder ähnliches als Begründung angeführt werden.

Wurden die Kosten nach diesem Zeitraum nicht gesenkt (z.B. durch Umzug oder Änderung des Verbrauchsverhaltens), sind die Nachzahlungsbeträge nicht zu übernehmen und für die Zukunft nur nach dem aktuellen Wohnwerterhebung ermittelte angemessene Abschläge zu übernehmen.

Die Reduzierung der Abschläge auf den angemessenen Betrag erfolgt bei Dauerverwaltungsakten frühestens mit dem Beginn des nächsten Bewilligungsabschnitts (Begründung: keine wesentliche Änderung im Sinne von 48 SGB X beim Dauerverwaltungsakt im laufenden Bewilligungszeitraum).

Soweit die Nachzahlung daraus resultiert, dass die Vorauszahlungen nicht erbracht worden sind, ist der Nachzahlungsbetrag den Mietschulden im Sinne des § 35 Abs. 1 SGB XII zuzurechnen.

Nachzahlungen für Leistungsberechtigte werden nicht oder nicht in voller Höhe übernommen, wenn die Unterkunftskosten im vorherigen Jahr unangemessen hoch waren, und die Kosten daraufhin nur noch in angemessener Höhe übernommen wurden. Dies würde ansonsten zu einer nachträglichen unbegründeten Erhöhung der angemessenen Beträge führen. In diesem Fall wird der Nachzahlungsbetrag auf zwölf Monate aufgeteilt und nur für die Monate übernommen, in denen der Hilfebedürftige noch nicht zur Senkung aufgefordert wurde und in denen er Maßnahmen der Reduzierung seiner Kosten nachweisen sollte.

Soweit der Nachzahlungsbetrag nicht übernommen wird, ist der Leistungsberechtigte zunächst auf Ratenzahlungen bei dem Vermieter bzw. Versorgungsunternehmen zu verweisen. Sind Ratenzahlungen nachweislich nicht möglich, ist auf Antrag die Übernahme als Schulden gemäß § 36 SGB XII zu prüfen.

Nach dem Zeitpunkt der Antragstellung auf Leistungen nach dem SGB XII kann es keine verspätete Antragstellung für Nachzahlungen aus der Betriebskostenabrechnung geben, da es hierfür keine gesetzliche Frist im Bereich des SGB XII gibt. Daher kann auch keine Verjährung (z. B. Verweisung auf Regulierung als Schulden) eintreten. Beschränkungen können sich allenfalls aus § 44 SGB X ergeben, wenn der Betroffene vorsätzlich in wesentlicher Beziehung Angaben unrichtig oder unvollständig gemacht hat, oder die Zahlung seit mehr als einem Jahr fällig ist.

Beispiele:

ALG II–Bezug seit 01.01.2005, Einreichung Antrag auf Nachzahlung BKA für 2009 vom 30.07.2010 am 01.06.2011 → Der Nachzahlungsbetrag ist auf Angemessenheit zu prüfen (siehe oben).

ALG II–Bezug seit 01.01.2005, Einreichung Antrag auf Nachzahlung BKA für 2005 vom 30.07.2008 am 01.10.2009 → Der Antrag ist wegen verspäteter Abrechnung des Vermieters wegen Nichtfälligkeit abzulehnen.

ALG II–Bezug seit 01.01.2007, Einreichung Antrag auf Nachzahlung BKA für 2005 vom 30.07.2006 am 01.10.2009 → Da die Forderung vor dem ALG II-Bezug entstand, ist der Antrag abzulehnen.

4.1.5 Renovierungskosten

Bei einem Umzug stellt sich regelmäßig die Frage nach einer notwendigen und angemessenen Renovierung

- der neu anzumietenden Wohnung (Einzugsrenovierung) und/oder
- der bisher bewohnten Wohnung (Auszugsrenovierung)

Die Aufwendungen für eine Renovierung stellen weder Wohnraumbeschaffungskosten (§ 35 Absatz 2 SGB XII) dar, noch begründen sie einen Übernahmeanspruch als einmalige Beihilfe (§ 31 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 SGB XII).

a) Schönheitsrenovierungen und Kleinreparaturen

Die Vermieterin oder der Vermieter hat die Mietsache der Mieterin oder dem Mieter in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten (§ 535 Absatz 1 Satz 2 BGB). In-soweit sind Renovierungen und Reparaturen grundsätzlich Sache der Vermieterin oder des Vermieters, wenn nichts anderes vereinbart wurde.

In den meisten Mietverträgen ist allerdings vorgesehen, dass Schönheitsrenovierungen oder kleinere Reparaturen, die auch von Laien mit geringem Materialeinsatz erledigt werden können, jeweils vom Mieter unmittelbar durchzuführen und zu finanzieren sind.

Da die Regelbedarfe entsprechende Anteile für Instandhaltung und Reparatur vorsehen, können entsprechende Aufwendungen grundsätzlich nicht als Unterkunftsbedarf anerkannt werden.

Der Bedarf für kleinere Schönheitsrenovierungen oder Kleinreparaturen ist daher aus dem Regelsatz zu decken.

Allerdings kann bei größeren Schönheitsrenovierungen, die mietvertraglich wirksam auf den Mieter übertragen wurden, eine Anerkennung als Bedarf für die Unterkunft in Betracht kommen (§ 35 SGB XII).

Ob eine größere oder kleine Schönheitsrenovierung vorliegt, ist einzelfallbezogen, insbesondere mit Blick auf die Wohndauer, Wohnungsgröße, Anzahl und Altersstruktur der in der Wohnung lebenden Personen und Materialbedarf zu entscheiden. **Größere Schönheitsrenovierungen** sind beispielsweise das Tapezieren oder Anstreichen, das Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden und/oder Heizkörper einschließlich der Heizrohre, das Streichen der Innentüren sowie der Fenster und der Au-

ßentüren von innen. Hingegen sind **kleinere Schönheitsrenovierungen** beispielsweise das Überstreichen und Ausbessern kleinerer Schäden auf Raufasertapete.

In Mietverträgen enthaltene starre Fristenpläne in Bezug auf die Regelmäßigkeit von Schönheitsrenovierungen sind unwirksam. Der Antragsteller muss im Rahmen seiner Selbsthilfe entsprechend unrechtmäßige Forderungen des Vermieters zurückweisen. Formulierungen im Mietvertrag wie „spätestens, mindestens, innerhalb, übliche Fristen“ weisen auf das Vorliegen von starren Fristenplänen hin.

Keine Schönheitsrenovierungen beziehungsweise kleinere Reparaturen sind insbesondere:

- a) Schönheitsrenovierungen und Reparaturen nach Modernisierungs- oder Instandhaltungsarbeiten,
- b) Streichen der Fenster und Wohnungstür von außen,
- c) Streichen der Kellerräume, Reparatur von Türschlössern,
- d) größere Putzarbeiten am Mauerwerk,
- e) Abschleifen und Versiegeln von Parkettböden,
- f) Auswechseln durch normalen Gebrauch verschlissenen Teppichbodens,
- g) Austausch von Fensterscheiben,
- h) Renovierungsarbeiten in Treppenhaus und Waschküche,
- i) Ausbessern von Schäden am Fußboden,
- j) Beseitigung von Feuchtigkeitsschäden.

Soweit mietvertraglich vereinbart wurde, dass für Schönheitsrenovierungen monatliche Zuschläge zur Miete zu entrichten sind, sind die Zuschläge als laufender Bedarf für die Unterkunft im Rahmen der Mietobergrenze (Angemessenheit) anzuerkennen. Regelsatzanteile sind -der Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes folgend- nicht abzusetzen.

- b) Einzugsrenovierung

Kosten für eine Einzugsrenovierung sind danach im Rahmen der Angemessenheit als Kosten der Unterkunft nach § 35 SGB XII zu übernehmen, wenn der Umzug erforderlich war, und wenn die Einzugsrenovierung ortsüblich und erforderlich zur Herstellung des Wohnstandards im unteren Wohnsegment ist.¹⁴

Diese Kosten sind in tatsächlicher Höhe, durch die Angemessenheit begrenzt, zu übernehmen, wenn die Einzugsrenovierung mietvertraglich vereinbart ist oder soweit sie ohne das Vorhandensein einer mietvertraglichen Regelung zur Herstellung der Wohnbarkeit der Unterkunft erforderlich und auch ansonsten angemessen ist.¹⁵

Die Angemessenheit der Einzugsrenovierungskosten ist unabhängig von der Angemessenheit der Unterkunft selbst nach der einschlägigen BSG-Rechtsprechung einheitlich in drei Schritten zu prüfen.

Folgende Voraussetzungen müssen erfüllt sein:

- (1) Erforderlichkeit der Einzugsrenovierung im konkreten Einzelfall zur Herstellung der **Bewohnbarkeit** der Unterkunft

Ob die Einzugsrenovierung zur Herstellung der Bewohnbarkeit erforderlich ist, richtet sich nach objektiven Kriterien, aber auch danach, ob die Kosten aus der vertretbaren Sicht des/der Leistungsberechtigten zu übernehmen waren. Hierbei ist eine Orientierung am Ausstattungsstandard einer Unterkunft im unteren Wohnsegment abzustellen.

- (2) Die **Einzugsrenovierung** muss **ortsüblich** sein, weil keine renovierten Unterkünfte in nennenswertem Umfang zur Verfügung stehen.

Ob eine Einzugsrenovierung ortsüblich ist, ist zunächst durch den/die Leistungsberechtigten nachzuweisen. Ungeachtet dessen kann der Landkreis selbst Feststellungen zur Ortsüblichkeit treffen. Der Landkreis ermittelt zum Beispiel, ob im Vergleichsraum Wohnungen im unteren Segment unrenoviert übergeben werden.

Bei einer Neuanmietung ist es zumutbar, die Antragstellerin oder den Antragsteller auf eine renovierte Wohnung zu verweisen und die Kosten für die Einzugsrenovierung abzulehnen, wenn eine gleichwertige renovierte Wohnung zur Verfügung steht.

- (3) Die Kosten für die Einzugsrenovierung müssen der Höhe nach im konkreten Einzelfall zur Herstellung eines Standards einer Wohnung im unteren Segment entsprechen.

¹⁴ BSG Urteil vom 16.12.2008 – B 4 AS 49/07 R

¹⁵ BSG Urteil vom 16.12.2008 – B 4 AS 49/17 R Rd 27

Der/die Leistungsberechtigte ist auf eine Renovierung in Eigenregie zu verweisen. Hier sind in der Regel die Materialkosten zur Beschaffung von Farbe, Pinseln, einfacher Tapete und sonstigen Malerzubehörs zu berücksichtigen.

Ist ihm/ihr eine Renovierung in Eigenregie nachweislich nicht möglich, hat der/die Leistungsberechtigte drei Kostenvoranschläge beim Landkreis NWM einzureichen.

Im SGB XII ist nicht ausdrücklich geregelt, welcher Träger für die Entscheidung über die Hilfestellung zuständig ist. Da der Bedarf für die Einzugsrenovierung am Ort der zu renovierenden Wohnung, also am neuen Wohnort, entsteht, ist die Entscheidung über die Leistungsgewährung von dem dortigen Träger zu treffen.

c) Auszugsrenovierung

Kosten für eine Auszugsrenovierung sind im Rahmen der Angemessenheit als Kosten der Unterkunft nach § 35 SGB XII zu übernehmen.¹⁶ Die Angemessenheit der Auszugsrenovierungskosten ist, unabhängig von der Angemessenheit der Unterkunft selbst, nach der einschlägigen BSG-Rechtsprechung einheitlich in drei Schritten zu prüfen.

Der einschlägigen BSG-Entscheidung folgend, sind die Kosten der Auszugsrenovierung zu übernehmen, wenn

- (1) sich die Kosten für laufend durchzuführende mietvertraglich vereinbarte Schönheitsreparaturen aufgestaut haben (unabhängig von der zivilrechtlichen Wirksamkeit dieser Vereinbarung) und
- (2) die Auszugsrenovierung notwendig ist und
- (3) die Kosten für die Auszugsrenovierung der Höhe nach zur Herstellung eines ordnungsgemäßen Zustandes der Unterkunft erforderlich sind.

Der/die Leistungsberechtigte ist auf eine Renovierung in Eigenregie zu verweisen. Hier sind in der Regel die Materialkosten zur Beschaffung von Farbe, Pinseln, einfacher Tapete und sonstigen Malerzubehörs zu berücksichtigen.

¹⁶ BSG Urteil vom 06.10.2011 – B 14 AS 66/11 R; Vorinstanz LSG Hamburg Urteil vom 20.04.2010 – L 5 AS 55/07

Ist ihm/ihr eine Renovierung in Eigenregie nachweislich nicht möglich, hat der/die Leistungsberechtigte drei Kostenvoranschläge beim Landkreis NWM einzureichen.

Mangels anderweitiger gesetzlicher Regelungen ist bei einem Umzug der Träger zuständig für die Übernahme der Auszugsrenovierungskosten, in dem die zu renovierende Wohnung liegt. Dies ist im Regelfall der bisherige bzw. abgebende Träger.

Entscheidungshilfe Renovierung:

Notwendiger Bedarf/Rechtsgrundlage	Entscheidung/Anspruch	Örtlich zuständiger Träger
Einzugsrenovierung, § 35 SGB XII	grds. Ja , unter Beachtung der vorgenannten Voraussetzungen	Träger Zuzugsort
Kleinere Schönheitsrenovierungen, § 27 a	Kein Anspruch, da bereits in Regelbedarf enthalten	Zuständiger Träger zum Zeitpunkt der Bedarfsentstehung
Größere Schönheitsrenovierungen, § 35 SGB XII	Bewilligung , insoweit mietvertraglich wirksam vereinbart (u.a. keine starren Fristen siehe oben)	Zuständiger Träger zum Zeitpunkt der Bedarfsentstehung
Auszugsrenovierung, § 35 SGB XII	grds. Ja , unter Beachtung der vorgenannten Voraussetzungen	Träger des bisherigen Wohnortes

4.2 selbstbewohntes Eigenheim oder Eigentumswohnung

4.2.1 Berücksichtigung der Hauslasten nach Fälligkeit

Soweit der/die Leistungsberechtigte eine in seinem Eigentum stehende Wohnung oder Haus bewohnt, zählen zu den Kosten der Unterkunft diejenigen Aufwendungen, die der Leistungsberechtigte als unmittelbar mit dem Eigentum verbundene Lasten zu tragen hat. Soweit solche Kosten in einer Summe fällig werden, sind sie als tatsächlicher, aktueller Bedarf im Zeitpunkt ihrer Fälligkeit zu berücksichtigen, nicht aber auf längere

Zeiträume zu verteilen.“¹⁷ Danach sind die Hauslasten nur im Monat ihrer jeweiligen Fälligkeit zu berücksichtigen, soweit sie angemessen sind.

4.2.2 Berücksichtigungsfähige Kosten

a) Schuldzinsen

Die Höhe der anzuerkennenden Schuldzinsen ist durch den Jahreskontoauszug des Vorjahres sowie durch einen aktuellen Zins- und Tilgungsplan nachzuweisen. Weiter ist der Zeitpunkt der Fälligkeit des jeweils zu leistenden Zinsbetrages nachzuweisen. Ist dem Leistungsberechtigten ein Nachweis der aktuellen Schuldzinsen nicht möglich, hat er jedoch den jeweiligen Fälligkeitszeitpunkt der Zinsen nachgewiesen, sind vorläufig die Zinsen aus dem Monat Dezember des Vorjahres im Zeitpunkt der Fälligkeit zu berücksichtigen und die Kosten der Unterkunft aus diesem Grund nur vorläufig zu bewilligen.

Durch Vorlage des Kreditvertrages ist nachzuweisen, dass die Schuldzinsen im Zusammenhang mit dem tatsächlich bewohnten Eigenheim stehen.

b) Tilgung

Tilgungslasten sowie Leibrenten, die als Gegenleistung für den Erwerb eines Hausgrundstücks zu entrichten sind, werden grundsätzlich nicht als Kosten der Unterkunft anerkannt. Die Übernahme dieser Kosten würde zu einer Vermögensbildung bei dem Hilfesuchenden führen, für die kein Raum besteht.

Ausnahmsweise kann im absoluten Einzelfall nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes auch die Übernahme von Tilgungsleistungen in Betracht kommen.¹⁸

Das BSG führt in dieser Entscheidung aus, dass der Wortlaut des § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II die Berücksichtigung von Tilgungsraten nicht von vornherein ausschließt.

Unter folgenden Voraussetzungen ist ausnahmsweise eine Übernahme von Tilgungsleistungen als Zuschuss möglich:

¹⁷ BSG, Urteil vom 24.02.2011 – B 14 AS 61/10 R - Rd 14 am Ende

¹⁸ BSG, Urteil vom 18.06.2008 – B 14/11b AS 67/06 R

- (1) Das Wohneigentum ist als angemessen anzusehen und zählt daher nach § 90 SGB XII zum Schonvermögen des Leistungsberechtigten, das nicht zu verwerten ist
- (2) Ohne Übernahme der Tilgungsleistungen droht der Verlust des selbstgenutzten Wohneigentums. Die Kosten in Form von Tilgungsleistungen sind zur Erhaltung des Wohneigentums unvermeidbar. Der Leistungsberechtigte muss daher vor einer Inanspruchnahme staatlicher Leistungen alles unternehmen, um die Tilgungsverpflichtungen während des Bezuges von Grundsicherungsleistungen so niedrig wie möglich zu halten (z.B. Tilgungsaussetzung oder –streckung)
- (3) Die Unterkunftskosten laut Rentabilitätsberechnung (ohne Tilgungsleistungen) liegen unter den Kosten für eine angemessene Mietwohnung. In diesem Fall können die Unterkunftskosten (einschließlich Tilgungsleistungen) maximal bis zur Grenze der Angemessenheit (Mietrichtwert) übernommen werden.

Der Leistungsberechtigte hat seine Bemühungen zur Aussetzung/Streckung der Tilgungsleistungen nachzuweisen und entsprechende Bescheinigungen der Bank(en) vorzulegen. Unter Berücksichtigung des BSG-Urteils sollte eine Übernahme nur in Ausnahmefällen erfolgen.

c) Nebenkosten

Diese Kosten entsprechen im Wesentlichen den Nebenkosten von Mietwohnungen. Dazu zählen im Wesentlichen Grundsteuer, Kosten für Wasser- und Abwasserversorgung, Müllgebühren, Kosten für Schornsteinreinigung, Gebäudeversicherung, Heizungswartung und Straßenreinigung, soweit letzteres in der Gemeindefestsetzung festgesetzt ist. Kosten für einen Hauswart oder zur Pflege des Gartens bzw. Grundstückes werden nicht anerkannt.

Besonderheiten bei Eigentumswohnungen:

- In der Regel werden die Unterhaltungskosten in Eigentümergemeinschaften über das sogenannte Hausgeld auf alle Eigentümerinnen und Eigentümer umgelegt.
- Das Hausgeld umfasst auch einen Beitrag zur Bildung einer Instandhaltungsrücklage. Dieser Beitrag ist als Aufwendung anzuerkennen, soweit die Gesamtaufwendungen die Nichtprüfungsgrenze nicht übersteigen.
- Die Verwalterin oder der Verwalter hat nach Maßgabe des Wohnungseigentumsgesetzes einen Wirtschaftsplan aufzustellen. Daraus ergibt sich nach Mitei-

gentumsanteilen das monatlich an die Verwaltung zu zahlende Hausgeld. Nach Abschluss des Kalenderjahres hat die Verwalterin oder der Verwalter eine Hausgeldabrechnung aufzustellen. Überschüsse werden mit den weiteren Hausgeldzahlungen verrechnet, Nachforderungen sind zusätzlich zu zahlen. Bewirtschaftungskosten werden in der Regel abschließend über die Hausumlage erfasst.

Es können nur die Aufwendungen für den Teil des Eigentums, der selbst bewohnt wird, berücksichtigt werden. Ausgaben für Einliegerwohnungen, Zweitwohnungen oder gewerblich genutzte Räume sind grundsätzlich ohne Belang.

d) Anschlussbeiträge

Nach der Rechtsprechung des BSG zählen von einer Kommune/ Landkreis bzw. einem Zweckverband festgesetzte (Kanal)anschlussgebühren für die Verlegung von (Kanal)Anschlüssen zu den berücksichtigungsfähigen Kosten für Unterkunft, soweit die Aufwendungen für die Unterkunft einschließlich der Kosten für die Anschlussbeiträge angemessen sind. Die Kosten sind nur anteilig pro Kopf zu berücksichtigen.¹⁹

Unter folgenden Voraussetzungen ist die Übernahme von Anschlussgebühren ausnahmsweise möglich:

- (1) Der Antragsteller weist nach, dass er/sie sich erfolglos bei der den Anschlussgebührenbescheid erlassenden Kommune/ dem Landkreis bzw. dem Zweckverband um eine Stundung, Ratenzahlung oder um die Eintragung einer Hypothek ins Grundbuch gemäß der bei den Kommunen/ dem Landkreis/ dem Zweckverband bestehenden Satzung zur Stundung, Niederschlagung und Erlass bemüht hat. Der/die Leistungsberechtigte hat einen schriftlichen Nachweis über seine Bemühungen beim Landkreis einzureichen. Der Nachweis muss eine Information der Kommune/ des Landkreis bzw. des Zweckverbandes enthalten, dass hinsichtlich der Anschlussgebühren eine Stundung, ein Erlass bzw. die Eintragung einer Hypothek ins Grundbuch nicht möglich ist.
- (2) Anschlussgebühren sind nur im Rahmen der Angemessenheit der Kosten für Unterkunft zu übernehmen. Hierbei sind die Kosten für die Hauslasten sowie die Kosten für die Anschlussgebühren (= Gesamtkosten für das Kalenderjahr) nach den Kosten zu messen, die für Mietwohnungen angemessen sind (= angemessene Jahresnettokaltmiete)²⁰. Hierbei ist auf die Kaltmiete abzustellen, die in einem Jahr für eine Mietwohnung angefallen wäre.

¹⁹ BSG, Urteil vom 24.02.2011 – B 14 AS 61/10 R

²⁰ BSG Urteil vom 24.01.2011 – B 14 AS 61/10 R

e) Instandhaltungs- und Reparaturaufwand

Als Bedarf für die Unterkunft werden auch unabweisbare Aufwendungen für die Instandhaltung und Reparatur bei selbst bewohntem Wohneigentum im Sinne von § 90 SGB XII anerkannt. Voraussetzung für die Anerkennung ist, dass diese Aufwendungen im laufenden Kalendermonat und den darauf folgenden elf Kalendermonaten insgesamt angemessen sind (§ 35 SGB XII). Damit werden die zu berücksichtigenden Aufwendungen auf die innerhalb von zwölf Monaten insgesamt als angemessen übernahmefähigen Unterkunftskosten, die auch bei Mietern berücksichtigt werden könnten, begrenzt.

Überschreiten bereits die laufenden Aufwendungen die Kosten, die für eine angemessene Mietwohnung innerhalb von zwölf Kalendermonaten zu erbringen wären, ist kein Zuschuss zu den Instandhaltungs- und Reparaturkosten zu gewähren. In diesen Fällen kommt bei Unabweisbarkeit des Bedarfes lediglich die Gewährung eines Darlehens, das grundsätzlich dinglich gesichert werden soll, in Betracht.

Sind die laufenden Aufwendungen für die Unterkunft und Heizung hingegen angemessen und überschreiten die Aufwendungen für die unabweisbare Instandhaltung bzw. Reparatur jedoch die Kosten für zwölf Kalendermonate für eine angemessene Mietwohnung, ist kein Zuschuss, sondern zur Deckung dieses Teils der Aufwendungen lediglich ein Darlehen, das dinglich gesichert werden soll, zu gewähren (§ 36 SGB XII). Bezüglich der Vorgehensweise zur dinglichen Sicherung ist der kommunale Träger zu beteiligen. Die entsprechenden Fälle sind dem Fachdienstleiter/der Fachdienstleiterin 50 vorzulegen.

Übernahmefähig sind jedoch Instandhaltungs- (bis zur jeweiligen Angemessenheitsgrenze im Zuschusswege § 35 SGB XII) bzw. Instandsetzungskosten gem. § 36 SGB XII im Darlehenswege nur u.a. dann, insoweit es sich

1. um ein selbst bewohntes angemessenes Haus handelt
2. die Erneuerungsmaßnahme nicht zu einer Wertsteigerung führt
3. sie unabweisbar sind
4. sie angemessen und dem Gebot der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit im Sinne des SGB XII entsprechen

Mangelt es bereits an der Angemessenheit der Wohnimmobilie, so ist bereits dahingehend die Angemessenheit der Instandhaltungskosten zu verneinen (vgl. u.a. LSG NRW v. 30.8.2007 – L 9 B 136/07 AS ER, Randz. 20, SG Leipzig v. 15.11.2005, S 9 AS 855/05

ER, Piepenstock in Schlegel/Voelzke, jurisPK-SGB II, 4. Aufl. 2015, § 22 Randz. 156 ff.). Vielmehr handelt es sich letztlich dann um eine wertsteigernde Erneuerungsmaßnahme, wobei das damit verbundene Investitionsrisiko nicht im Rahmen einer Leistungsgewährung nach der Grundsicherung für Erwerbsunfähige sozialisiert werden darf. Ein Vermögensaufbau bzw. eine Vermögensmehrung ist konsequent zu verhindern.

Weiter ist zur Beurteilung der Angemessenheit der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit beachtlich (s.a. SG Leipzig v. 15.11.2005, S 9 AS 855/05 ER, Randz. 23). Übersteigt das Investitionsvolumen den tatsächlichen Wert der Bausubstanz erheblich, bzw. steht dies in keinem vernünftigen Verhältnis zum realistischen Marktwert, sind die Kosten in der Regel ebenfalls nicht übernahmefähig. Zur Beurteilung dieser Frage ist ein vernünftig wirtschaftlich denken und handelnder Nichtleistungsempfänger mit geringem Einkommen als Grundlage maßgeblich. Wäre es diesem in der Gesamtschau der Umstände im Ergebnis nicht möglich die finanziellen Mittel, und das damit verbundene wirtschaftliche Risiko, zu schultern, kann und muss dies daher erst recht für einen Leistungsempfänger nach dem SGB XII Gültigkeit haben.

Grundsätzlich ist es nicht Aufgabe des Leistungsträgers nach dem SGB XII grundlegende Sanierungs- und Erhaltungsarbeiten am vom Leistungsberechtigten selbst bewohnten Eigentum zu finanzieren. Damit sind die Kosten für größere Reparaturen und Umbauten regelmäßig nicht zu den Kosten für Unterkunft und Heizung nach § 35 SGB XII zu zählen. Kosten für wertsteigernde Maßnahmen sind vom Leistungsträger nicht zu übernehmen.

Berücksichtigungsfähig sind jedoch Aufwendungen für Instandhaltung oder Instandsetzung, soweit diese nicht zu einer Verbesserung des Standards des selbstgenutzten Wohneigentums führen, diese angemessen sind sowie lediglich dazu dienen, die Nutzbarkeit des Wohneigentums zu gewährleisten.²¹

Soweit die Nutzbarkeit des Wohneigentums infolge eines Defektes am Wohneigentum nicht mehr gewährleistet ist und der Defekt nicht repariert werden kann oder die Reparatur unwirtschaftlich ist, können auch die Kosten für eine Ersatzbeschaffung übernommen werden, soweit diese sowie die übrigen Aufwendungen für die Unterkunft angemessen sind.

Soweit aus baurechtlichen oder umweltrechtlichen Gründen eine Anpassung der baulichen Anlagen eines Eigenheimes notwendig ist, sind die Kosten hierüber als Zuschuss bzw. Darlehen zu übernehmen.

Die Erneuerung muss zur Erhaltung der Gebrauchsfähigkeit des Hauses objektiv erforderlich sein.

²¹ BSG Urteil vom 03.03.2009 – B 4 AS 38/08 R

Soweit die Prüfung ergibt, dass die Aufwendungen zu übernehmen sind, ist es un-
schädlich, wenn die erforderliche Erneuerung dem heutigen Stand der Technik ent-
spricht und die Anlage auf Grund des Fortschrittes der Technik moderner und energie-
effizienter als die alte ist.

Festlegung des Verfahrens

Für Fallgestaltungen, die nicht offensichtlich negativ zu bescheiden sind, wird folgen-
des Prüfverfahren im Landkreis Nordwestmecklenburg FD 50 verbindlich festgelegt:

Der Landkreis veranlasst:

- bei einem Investitionsvolumen von bis zu 1.000 € die Vorlage von 3 Kosten-
voranschlägen von Fachfirmen zur Entscheidungsfindung, und entscheidet
über den Leistungsantrag eigenverantwortlich. Ggf. ist auch eine fachliche
Stellungnahme des Betriebes erforderlich, dass eine Reparatur unwirtschaft-
lich wäre. Etwaig anfallende Kosten für die Erstellung der Kostenvoranschlä-
ge sind in der Regel nicht zu erstatten (vgl. § 632 Abs. 3 BGB).
- bei einem Investitionsvolumen zwischen 1.000 und 5.000 € ist neben den
drei Kostenvoranschlägen darüber hinaus das Einbeziehen einer fachkundi-
gen Stelle des Landkreises erforderlich. Die entsprechenden Leistungsanträ-
ge werden zusammen mit den Kostenvoranschlägen an den zuständigen
Sachgebietsleiter FD 50 übergeben, um eine Übernahmefähigkeit der bean-
tragten Kosten zu prüfen und eine Entscheidung zutreffen
- ab 5.000 € ist darüber hinaus vor Abgabe an die Fachdienstleitung 50 die
Einleitung eines Verkehrswertgutachtens über den örtlichen Gutachterauss-
schuss durch den Sachbearbeiter zu veranlassen. Das Gutachten wird dann
zusammen mit den bereits unter dem 2. Spiegelstrich genannten Unterlagen
an die Fachdienstleitung zur Entscheidung zu übergeben. Der Sachbearbeiter
erhält in der Regel nach 4 Wochen eine Entscheidung der Fachdienstleitung.

4.2.3 Beurteilung der Angemessenheit der Hauslasten

Die Aufwendungen gelten als angemessen, wenn sie die nach der Produkttheorie zu
bildende Nichtprüfungsgrenze nicht überschreiten. Hinsichtlich der Einzelheiten zur
Nichtprüfungsgrenze wird auf den Punkt 3.4 verwiesen. Wird die Nichtprüfungsgrenze

überschritten, gelten die allgemeinen Hinweise zum Kostensenkungsverfahren. Zu beachten ist der Grundsatz, dass Eigentümerinnen oder Eigentümer im Rahmen der Angemessenheitsprüfung gegenüber Mieterinnen oder Mietern nicht privilegiert werden dürfen. Die Angemessenheit der Unterkunftsaufwendungen ist für Mieter oder Haus- und Wohnungseigentümer nach einheitlichen Kriterien zu bewerten.

Davon zu trennen ist eine vermögensrechtliche Bewertung im Sinne des § 90 SGB XII. Die gegebenenfalls weitergehende vermögensrechtliche Bewertung führt ausdrücklich nicht dazu, dass die angemessenen Aufwendungen erhöht werden (Beispiel: Bei einer vermögensrechtlich angemessenen Eigentumswohnung mit einer tatsächlichen Wohnfläche von 65 Quadratmetern, die von einer Person bewohnt wird, wird zur Bestim-

mung der Angemessenheit im Rahmen der Produkttheorie eine max. Wohnfläche von 50 Quadratmetern zugrunde gelegt.)

Im Gegensatz zur vermögensrechtlichen Regelung des § 90 SGB XII ist es nicht Zweck des § 35 SGB XII, die Immobilie als Vermögensgegenstand zu schützen, sondern allein die Wohnung als räumlichen Mittelpunkt.

Dies bedeutet letztlich, dass Unterkunfts- und Heizkosten bei selbst bewohntem Eigentum nur im Rahmen der Angemessenheitskriterien für eine Mietwohnung zu übernehmen sind.

4.2.4. Rückzahlungen und Gutschriften aus Nebenkostenabrechnungen

Keine Besonderheiten zum Verfahren bei Mietwohnungen.

4.2.5 Nachforderungen von Nebenkosten

Keine Besonderheiten zum Verfahren bei Mietwohnungen.

5. Kosten für Heizung

Die Heizkosten umfassen die Aufwendungen für die Erwärmung der Wohnung, und sind im Rahmen des § 35 Abs. 4 SGB XII übernahmefähig, insoweit sie angemessen sind. Da die Aufwendungen für die Beheizung der Wohnung neben der Bruttokaltmiete einen eigenständigen Kostenfaktor bilden, ist ihre Angemessenheit gesondert zu prüfen. Hat der Kunde mit dem Versorgungsunternehmen Abschlagszahlungen vereinbart, so sind diese zu übernehmen.

Soweit die Heizkosten in unregelmäßigen Abständen innerhalb des Jahres entstehen, da das Heizmaterial nach Bedarf bezogen wird, sind die Heizkosten im Rahmen der Angemessenheit einmalig zu übernehmen. Die Beantragung erfolgt unter Vorlage von Kostenvoranschlägen oder Rechnungen.

Tritt die Hilfebedürftigkeit erst im Verlaufe des Jahres ein, ist der Verbrauch/sind die Kosten nur nach der Zahl der Monate anteilig zu gewähren.

Beispiele (Erdgas, Fernwärme, Heizöl):

Für eine Bedarfsgemeinschaft, die aus 2 Personen besteht, können Heizkosten bis zu 1.000,80 € ($1,39 \text{ €} \times 60 \text{ m}^2 \times 12 \text{ Monate}$) für 12 Monate bewilligt werden.

2014, 2 Personen, Eigenheim, SGB XII – Bezug seit 01.05.2013

Tabelle 2 Gebäudefläche bis 250 m² → Zeile 2 Personen → letzte Spalte 1.152,00 €/Jahr $1.000,80 \text{ €} \times 8/12 \text{ (05-12/2013)} = 667,20 \text{ €}$ Es können Heizkosten bis zu 667,20 € bewilligt werden.

Nutzt der Kunde die Möglichkeit eines „Wärmekontos“ sind die Heizkosten als monatliche Beträge bis zum Höchstwert nach 4.2 zu übernehmen.

Bei Geltendmachung eines zusätzlichen Betrages hat der Kunde fundiert darzulegen, warum seine Aufwendungen für die Heizung über dem Grenzwert liegen (siehe BSG-Urteil vom 02.07.2009 Az.: B 14 AS 36/08 R, Randziffer 23).

Kommt es im Folgejahr zu einer anteiligen Rückzahlung von Heizkosten aufgrund der Kaminnutzung, so kann die Höhe der zu berücksichtigten Rückzahlung ermittelt werden, indem von dem Rückzahlungsbetrag die nachgewiesenen Kosten für das Kaminholz abgezogen werden.

5.1 Angemessenheitsprüfung Heizkosten

Die am Einzelfall orientierte Angemessenheitsprüfung hat bei den Heizkosten getrennt von der Prüfung der Angemessenheit der Unterkunftskosten zu erfolgen.²² Von der Bildung einer Gesamtangemessenheitsgrenze für Unterkunftskosten und Heizkosten im Sinne einer erweiterten Produkttheorie nach § 35 SGB XII hat der kommunale Träger bislang noch keinerlei Gebrauch gemacht. Nach dem Urteil des Bundessozialgerichtes vom 02.07.2009 müssen auch die ortsüblichen angemessenen Kosten für Heizung durch den Leistungsträger ermittelt werden. Hier wird vom Bundessozialgericht auch eine Unterteilung nach Energieträgern gefordert.²³

5.2 Richtgröße des Höchstwertes der Heizkosten

Der Landkreis Nordwestmecklenburg hat die Firma F+B Forschung und Beratung für Wohnen und Immobilien und Umwelt GmbH mit einer Datenerhebung gem. den Anforderungen des Bundessozialgerichtes beauftragt. Hierbei hat die Firma bei der im Jahr 2014 erfolgten Datenerhebung für die Energieträger Erdöl, Erdgas und Fernwärme Werte zwischen 1,14 € und 1,39 € pro Quadratmeter Wohnfläche festgestellt. Der Landkreis Nordwestmecklenburg hat festgelegt, dass aufgrund dieser Datenerhebung der Höchstwert von 1,39 € pro Quadratmeter Wohnfläche und Monat als angemessene Heizkosten anzusetzen sind.

Der Höchstwert der Heizkosten wurde mit 1,39 €/m² Wohnfläche und Monat festgesetzt. Für alle anderen Brennstoffe gilt 5.3.

²² BSG, Urteil vom 02.07.2009 - B 14 AS 36/08 R

²³ siehe vorangegangene Fußnote

5.3 Besondere Brennstoffe

Für folgende Heizmedien ist folgender Brennstoffbedarf je m² angemessener Wohnfläche und Jahr angemessen:

Brennstoff	Angemessene Brennstoffmenge/ angemessener Brennstoffverbrauch je m ² angemessener Wohnfläche und Jahr
1. Braunkohlebriketts	61,5 kg
2. Steinkohle	38,4 kg
3. Koks	42,8 kg
4. Brennholz	0,13 Raummeter ²⁴
5. Holzpellets	63,8 kg
6. Propangasflaschen pro Wohnwagen	alle 50 Tage 1 Propangasflasche zu 33 kg

²⁴ **Umrechnungsformel Brennholz:** Brennholz gibt es in Säcken mit einer Abpackung von 25 dm³. Dies entspricht 0,025 m³. Ein **Raummeter** (RM) entspricht 1 m³. Ein Raummeter ist Holz, das eng gestapelt in einen Würfel von 1x1x1 m Kantenlänge passt. Daneben gibt es noch **Schüttraummeter**. Dort wird das Holz geschüttet, wodurch „Luftnester“ entstehen. Ein Schüttraummeter (SRM) entspricht 0,66 RM. Daraus ergibt sich folgende Umrechnungsformel: 1 dm³ = 0,001 m³

$$1 \text{ RM} = 1 \text{ m}^3$$

$$1 \text{ SRM} = 0,66 \text{ RM}$$

Berechnungsbeispiel für einen Sack Brennholz(= Schüttholz):

In einem Sack Holz ist das Holz geschüttet, d.h. es muss nach Umrechnung in Kubikmeter auch noch in Raummeter umgerechnet werden!

$$25 \text{ dm}^3 = 0,025 \text{ m}^3 = \mathbf{0,0165 \text{ RM}} (= 0,025 \text{ m}^3 \times 0,66 \text{ RM})$$

Berechnungsbeispiel für Raummeter:

$$0,13 \text{ RM} = 0,13 \text{ m}^3 \times 50 \text{ m}^2 (\text{angemessene Wohnfläche}) = 6,5 \text{ m}^3/\text{Jahr} = \mathbf{6,5 \text{ RM/Jahr}}$$

Dem/der Leistungsberechtigten können die Kosten für die Beschaffung von 6,5 RM Brennholz pro Jahr bewilligt werden.

im Sommer, außerhalb <i>der Heizperiode</i>	zum Kochen und zur Warmwasserbereitung; kein Heizbedarf!
7. Propangasflaschen pro Wohnwagen im Winter, d.h. während der Heizperiode vom 01.10. des laufenden Jahres bis zum 31.03. des darauffolgenden Jahres	Alle 50 Tage 1 Propangasflasche zu 33 kg zum Kochen und zur Warmwasserbereitung; für den Heizbedarf alle 50 Tage 4 Propangasflaschen zu 33 kg
8. Flüssiggas	18,6 kg (36,47 l bzw. 9,23 m ³)
9. Normal-Strom	194 kWh
10. Nachtspeicheröfen	Erfolgt die Heizversorgung durch Nachtspeicheröfen <u>nachweislich</u> mit dem entsprechenden Niedrigtarif, sind die Energiekosten für diesen Tarif ohne Abzug als Bedarf zu berücksichtigen.

Soweit neben der Heizung zusätzlich ein Kamin betrieben wird, werden die Kosten für die Beschaffung von Kaminholz nicht übernommen.

Für die unter den Ziffern 1 bis 7 der Tabelle aufgeführten Heizmedien sind vor ihrer Beschaffung 3 Kostenvoranschläge einzureichen.

Sofern der/die Leistungsberechtigte ausschließlich mit Holz oder Kohlen heizen, sind sie unter Kostengesichtspunkten ausdrücklich darauf zu verweisen, Holz bzw. Kohlen grundsätzlich nicht im Bau- oder Gartenmarkt, sondern bei kostengünstigeren Holzanbietern bzw. Kohlehändlern zu erwerben. Kostenvoranschläge von Bau- oder Gartenmärkten sind daher in der Regel nicht zu akzeptieren, es sei denn die nachgewiesenen Kosten sind günstiger als die eines Holz- oder Kohlenhändlers.

Berechnungsformel Heizkostenbeihilfe für die in der Tabelle unter Ziffer 1 bis 5 aufgeführten Brennstoffe:

angemessene Wohnfläche in m² x Brennstoffbedarf x Preis je Einheit gem. Kostenvoranschlag

Berechnungsformel Heizkostenbeihilfe für den in der Tabelle unter Ziffer 8 aufgeführten Brennstoff:

Flüssiggas nach Literwert

Nach einer Empfehlung des Deutschen Vereins für öffentliche und private Fürsorge, der sich auf eine vom Verein Deutscher Ingenieure (VDI) erstellte Formel stützt, ist bei Flüssiggas ein Verbrauch von 18,6 kg/m²/Jahr angemessen. Dies entspricht 36,47 l/m²/Jahr.“

$$36,47 \text{ l/m}^2 : 12 \text{ Monate} = 3,04 \text{ l/m}^2/\text{Monat}$$

3,04 l/Monat x angemessene Wohnfläche = angemessene Menge/angemessene Wohnfläche/Monat

Flüssiggas nach Kubikmeterwert

Der angemessene Jahreswert für Flüssiggas beträgt 36,47 l/m²/Jahr.

Ein Kubikmeter Flüssiggas entspricht 3,93 Litern Flüssiggas²⁵.

Folglich beträgt der Jahreswert in Kubikmeter 9,23 m³/m²/Jahr (= 36,37 l : 3,93 l).

Dies entspricht einem Monatswert von 0,77 m³/m².“

Beispiel für Ermittlung angemessener jährlicher Heizkosten bei Einmalbeschaffung (Regelfall):

$$\text{angemessene Wohnfläche } 50 \text{ m}^2 : \quad 36,47 \text{ l/Jahr} \times 50 \text{ m}^2 = 1.823,50 \text{ l/Jahr}$$

Beispiel für Ermittlung angemessener monatlicher Heizkosten:

$$\text{angemessene Wohnfläche } 50 \text{ m}^2 : \quad 3,04 \text{ l/Monat} \times 50 \text{ m}^2 = 152 \text{ l/Monat}$$

Die Kunden sind aufzufordern, 3 Kostenvoranschläge für die angemessene Menge Flüssiggas einzureichen. Anhand der Kostenvoranschläge ist über die Höhe der zu gewährenden Kosten zu entscheiden. Soweit der Kunde bereits über einen laufenden Liefervertrag verfügt, ist er aufzufordern, für die angemessene Menge Flüssiggas einen Kostenvoranschlag seines aktuellen Lieferanten vorzulegen (in diesem Fall ist also nur ein Kostenvoranschlag einzureichen).

Berechnungsformel zur Ermittlung angemessener Heizkosten für eine Normal-Stromheizung (nicht Nachtspeicheröfen):

²⁵ Quelle: Bund der Energieverbraucher – www.energieverbraucher.de

a) angemessene Wohnfläche x 194 kWh : 12 Monate = kWh/ Monat

b) kWh/ Monat x Kosten für 1 kWh gemäß der letzten Stromrechnung

c) Beispiel: $45 \text{ m}^2 \times 194 \text{ kWh} : 12 \times 17,87 \text{ Ct}$ (laut letzter Stromrechnung) = 13.000,43 Ct = 130,00 €/ Monat

Heizkosten bei kombinierten Heizungen

Zur Ermittlung der Leistungen für die Heizung sollte bei kombinierten Heizungen grundsätzlich das Mischverhältnis berücksichtigt werden. Bezüglich des Mischverhältnisses der verwendeten Energieträger hat der Kunde entsprechende Angaben (entweder prozentuale Anteile oder welche Räume beheizt werden) zu machen. Da sehr unterschiedliche Fallkonstellationen denkbar sind, sind allgemein anwendbare Regelungen schwer möglich. Die nachfolgenden Ausführungen sind daher *lediglich als Anregung* für mögliche Einzelfalllösungen zu verstehen.

Bei nahezu ausgeglichenem Mischverhältnis kann jeweils von der Hälfte der maßgeblichen Richtwerte für das entsprechende Heizmedium ausgegangen werden. Lassen sich die verschiedenen Energieträger bestimmten Räumen zuordnen, sollten die jeweiligen Wohnflächenanteile ermittelt und danach entsprechend die Leistungen für die Heizung bestimmt werden.

Beispiel:

1-Personenhaushalt, Wohnung 45 m², Küche (10 m²) und Bad (5 m²) werden elektrisch beheizt (eine gesonderte Stromrechnung für die Beheizung der Räume mit Strom existiert nicht), die Beheizung der übrigen Räume (30m²) erfolgt über Kohleöfen.

Vorschlag zur Ermittlung der angemessenen Kosten:

Anteil für Stromheizung:

a) $194 \text{ kWh} : 12 \text{ Monate} = 16,17 \text{ kWh/ Monat}$

b) $16,17 \text{ kWh/ Monat} \times 15 \text{ m}^2 \times \text{Kosten für 1 kWh aus der letzten Stromabrechnung in Ct}$

(Umrechnung in € notwendig [100 Ct = 1 €]!)

= Kosten/ Monat/ m²

$194 \text{ kWh} : 12 \times 15 \text{ m}^2 \times 17,87 \text{ Ct} = 4.338,32 \text{ Ct} = 43,38 \text{ €/ Monat}$

Anteil für Braunkohleheizung: $30 \text{ m}^2 \times 61,5 \text{ kg/m}^2 = 1.875 \text{ kg}$ einmalig für die gesamte Heizperiode

Energiekosten, die für den Betrieb von Heizungen erforderlich sind, werden nicht von der Regelleistung abgedeckt (§ 27 a SGB XII). Soweit der Hilfebedürftige vorträgt, dass er neben den Aufwendungen für die Heizung Energiekosten für den Betrieb der Heizung hat, ist eine monatliche Pauschale von 7,50 € in der Heizperiode vom 01.10. bis 30.04. zu den geltend gemachten Heizkosten hinzuzurechnen.

5.4 Übernahme unangemessener (unwirtschaftlicher) Heizkosten

Von unangemessenen Heizkosten ist lediglich dann auszugehen, wenn die Heizkosten bzw. der Verbrauch als unwirtschaftlich zu beurteilen sind.

Dies ist beim Überschreiten des o.g. jeweiligen Höchstbetrages der Fall.

Sind diese Kosten nicht überschritten, ist noch von einem wirtschaftlichen Heizverhalten auszugehen. Eine Absenkung der Heizkosten bei unwirtschaftlichen Heizverhalten ist jedoch erst nach erfolgter Kostensenkungsaufforderung zulässig. Auch hier sind die Ausführungen unter Ziffer 7 anzuwenden.

Nach einschlägiger BSG-Rechtsprechung aus dem Jahre 2013 (*B 14 AS 60/12 R*) markiert dieser Grenzwert jedoch nicht die angemessenen Heizkosten, sondern gibt einen Hinweis darauf, dass von unangemessenen Heizkosten ausgegangen werden kann. Insofern ist das Überschreiten des Grenzwertes lediglich ein Indiz für die fehlende Angemessenheit der Heizkosten. Nur wenn der Hilfebedürftige durch seinen Sachvortrag nicht in der Lage ist, dies zu entkräften, ergibt sich im Anschluss dann eine Pflicht zur Kostensenkung. Zu beachten ist in diesem Zusammenhang aber, dass der Wohnungswechsel als Kostensenkungsmaßnahme nur dann gefordert werden kann, insoweit keine höheren Kosten nach dem Umzug anfallen. Ein Wohnungswechsel, der zwar zu niedrigeren Heizkosten, nicht aber zu niedrigeren Gesamtkosten (Bruttowarmmiete) führt, ist somit unwirtschaftlich und deshalb unzumutbar.

5.5 Rückzahlungen/ Gutschriften aus der Heizkostenabrechnung

Es ist entsprechend der obigen Ausführungen zur Mietwohnung zu verfahren.

Wird neben der Heizung ein Kamin betrieben und kommt es im Folgejahr zu einer anteiligen Rückzahlung von Heizkosten aufgrund der Kaminnutzung, so kann die Höhe

der zu berücksichtigen Rückzahlung ermittelt werden, indem von dem Rückzahlungsbetrag die nachgewiesenen Kosten für das Kaminholz abgezogen werden.

5.6 Nachzahlungen auf Heizkostenabrechnungen

Es ist entsprechend der obigen Ausführungen zur Mietwohnung zu verfahren.

6. Mehrbedarf Warmwasser bei dezentraler Warmwasserversorgung

zentrale Warmwasserversorgung

Seit dem 01.01.2011 zählen zu den Kosten der Heizung auch die Kosten einer zentralen Warmwasseraufbereitung (§ 35 Abs. 4 SGB XII). Bei einer zentralen Warmwasseraufbereitung erfolgt die Erwärmung des gesamten benötigten Warmwassers zentral und ist daher Bestandteil der Heizkosten. Dies ist nachweislich der Fall, wenn die jährliche Betriebskostenabrechnung eine Position für den Warmwasserverbrauch beinhaltet. Soweit die Kosten der Heizung auch die Kosten der Erzeugung von Warmwasser enthalten, ist von einer zentralen Warmwasserversorgung auszugehen. Bei zentraler Warmwasserversorgung wird der Angemessenheitswert der Heizkosten um einen Zuschlag in Höhe des Mehrbedarfes Warmwasser erhöht.

dezentrale Warmwasserversorgung

Soweit Warmwasser durch in der Unterkunft installierte Vorrichtungen erzeugt wird (dezentrale Warmwasserversorgung) wird ein **Mehrbedarf nach § 30 Abs. 7 SGB XII** anerkannt.

Bei der dezentralen Warmwasserversorgung erfolgt die Warmwasseraufbereitung z.B. mit kleineren Elektrospeichern (Boiler) oder Durchlauferhitzern am Ort des Bedarfes. Dies gilt nur, soweit die Kosten der Warmwasseraufbereitung nicht Bestandteil der Heizkosten (z.B. wenn die Betriebskostenabrechnung nur den Kaltwasserverbrauch ausweist).

Die **Höhe des** nach § 30 Abs. 7 SGB XII gültigen **Mehrbedarfes** ist der **Anlage 3** zu entnehmen.

7. Unangemessenheit der Aufwendungen für Unterkunft

7.1. Grundsatz; Kostensenkungsverfahren

Ergibt die Angemessenheitsprüfung, dass die tatsächlichen Aufwendungen den angemessenen Umfang übersteigen, werden sie so lange übernommen, wie es der Antragstellerin oder dem Antragsteller nicht möglich oder zumutbar ist, sie zu senken (Übergangszeitraum). Dabei sind insbesondere folgende Maßnahmen denkbar:

- a) Vereinbarung mit der Vermieterin oder dem Vermieter, die Miete zu reduzieren (Nettokaltmiete; nicht Betriebskostenvorauszahlungen)
- b) (Unter-)Vermietung
- d) Wohnungswechsel (Kündigungsfristen beachten!)

Der Übergangszeitraum beträgt in der Regel jedoch längstens sechs Monate (Regelfrist), soweit der Antragsteller die Bereitschaft zur Senkung gegenüber dem Leistungsträger erklärt.²⁶ In diesen Fällen soll auch der zwölfmonatige Bewilligungszeitraum für die sonstigen Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhaltes auf sechs Monate verkürzt werden.

Verringert sich die Mietobergrenze in einem laufenden Senkungsverfahren, so wird das Verfahren neu eingeleitet. Dem Antragsteller muss ermöglicht werden, die gewährte Frist auch unter den neuen Bedingungen voll auszuschöpfen.

Das Verfahren beginnt ebenfalls neu, wenn ein Wechsel zwischen SGB II und SGB XII erfolgt.

Ist dem Antragsteller bekannt, dass die Aufwendungen gesenkt werden müssen, und sind entsprechende Maßnahmen sowohl zumutbar als auch tatsächlich und rechtlich möglich, gilt nach ergebnislosem Verstreichen der Übergangsfrist folgendes:

²⁶ BSG, Urteil vom 19.3.2008, B 11b AS 41/06 R, Urteil vom 19.2.2009, B 4 AS 30/08 R und Urteil vom 7.5.2009, B 14 AS 14/08 R

Ab dem Zeitpunkt, zu dem entsprechende Maßnahmen wirksam werden (in der Regel nach 6 Monaten) können, sind nur noch angemessene Aufwendungen als Bedarf zu berücksichtigen (Mietobergrenze). Das bedeutet, dass auch eine kürzere Übergangsfrist als sechs Monate festgelegt werden kann.

Es besteht kein genereller Anspruch auf Übernahme der unangemessenen Aufwendungen für den Gesamtzeitraum von sechs Monaten (Formulierung in § 35 Abs. 2 SGB XII „längstens“). Es gibt insoweit keine generelle Schon- oder Übergangsfrist. Liegen besondere Umstände vor, die es erschweren, verhindern oder unzumutbar erscheinen lassen, die Aufwendungen in der Regelfrist zu senken, kann der Zeitraum angemessen verlängert werden.

Insoweit können unangemessene Aufwendungen nicht von vornherein unbefristet anerkannt werden. Vielmehr ist regelmäßig in geeigneten Zeitabständen zu prüfen, ob es weiterhin erschwert, unmöglich oder unzumutbar ist, die Kosten zu senken. An die Auslegung der Tatbestandsvoraussetzungen „Erschwernis“, „Unmöglichkeit“ und „Unzumutbarkeit“ sind strenge Anforderungen zu stellen. Nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes bleibt die Übernahme unangemessener Aufwendungen der durch sachliche Gründe zu rechtfertigende Ausnahmefall.

Der Landkreis muss ebenfalls die konkrete Verfügbarkeit von angemessenem Wohnraum prüfen, um gegenüber dem Betroffenen und im Falle eines Gerichtsverfahrens belegen zu können, dass eine angemessene Wohnung erhältlich ist. Deshalb ist zum Zeitpunkt der beabsichtigten Absenkung der unangemessenen Kosten z.B. im Internet zu recherchieren, ob Wohnungen mit angemessenen Kosten im zumutbaren Umzugsbereich des Kunden vorhanden sind. Soweit angemessener Wohnraum verfügbar ist, sind ein bis drei angemessene Mietangebote in der Akte zu dokumentieren.

Das Verfahren zur Senkung der Aufwendungen soll parallel mit Ablauf des jeweiligen Bewilligungsabschnittes verlaufen. Das darf nicht dazu führen, dass kurzfristig mögliche und zumutbare Maßnahmen zur Senkung der Aufwendungen oder die ansonsten sachlich begründbare Festsetzung einer Übergangsfrist von weniger als sechs Monaten unterlaufen werden.

Der/die Leistungsberechtigte ist im Rahmen eines Kostensenkungsverfahrens schriftlich auf die Verpflichtung zur Senkung der Unterkunftskosten hinzuweisen. Im Schreiben ist neben dem Hinweis auf die Unangemessenheit der Aufwendungen für die Unterkunft auch auf die angemessene Höhe der Aufwendungen sowie auf den bestimmten Tag, bis zu dem die höheren Unterkunftskosten längstens gewährt werden können hinzuweisen.²⁷

²⁷ BSG, Urteil vom 17.12.2009, B 4 AS 27/09 R, Rd. - Nr. 31 der Urteilsbegründung

7.2 Unangemessenheit bei Eintritt der Hilfebedürftigkeit

Bewohnt der Leistungsberechtigte bei Eintritt der Hilfebedürftigkeit bereits eine hilfe-rechtlich unangemessene Unterkunft, sind die tatsächlichen Kosten gemäß § 35 SGB XII solange (in der Regel längstens für sechs Monate) als Bedarf anzuerkennen, wie es ihm nicht möglich oder nicht zuzumuten ist, durch die o.a. Maßnahmen die Aufwen-dungen auf die angemessene Höhe zu senken.

Die Bedarfsgemeinschaft ist auf ihre individuell angemessenen Kosten für Unterkunft und Heizung schriftlich durch eine Aufforderung zur Kostensenkung hinzuweisen.

Bei Unterbrechung des Leistungsbezuges ist das Kostensenkungsverfahren jeweils er-neut einzuleiten.

7.3 Unangemessenheit während des Leistungsbezuges

Ist die Unterkunft während der Dauer des Leistungsbezugs infolge Auszug oder Tod eines oder mehrerer Haushaltsangehöriger, wegen Mietsteigerungen oder auf Grund von neu festgelegten Höchstwerten (inkl. Nichtprüfungsgrenze) nicht mehr angemessen, findet Ziffer 7.1 entsprechend Anwendung. Die Bearbeitung dieser Fälle erfordert neben der wirtschaftlichen Abwägung auch eine besondere Sensibilität, insbesondere bei Todesfällen. Hier ist die Kostensenkungsaufforderung grundsätzlich erst 6 Monate nach dem Tod des Haushaltsangehörigen zu erstellen.

7.4 Verfahren

Maßnahmen zur Senkung der Aufwendungen werden in der Regel nicht zuzumuten sein bei:

- behinderten Menschen bei einem Grad der Behinderung von mindestens 50 % und die bereits schon länger als 5 Jahre in ihrer Wohnung leben,
- lediglich einmaligen Bedarfen oder absehbar kurzfristigem Leistungsbezug,
- Haushalten mit minderjährigen Kindern, wenn die sozialen Bezüge der Kinder dadurch gefährdet wären (Gefährdung muss im Einzelfall dargelegt werden),
- bestehenden Schwangerschaften, wenn der Höchstwert der nächst höheren Stufe nicht überschritten wird,
- Unwirtschaftlichkeit des Umzuges; dies ist der Fall, wenn ein Ausscheiden aus dem Leistungsbezug in naher Zukunft absehbar ist, z.B. bei Aufnahme einer Arbeit oder unmittelbarem Bevorstehen des Rentenbezuges; sollte sich die Prog-nose jedoch ändern, ist eine Kostensenkungsaufforderung zu einem späteren Zeitpunkt nicht ausgeschlossen

Kann eine Senkung der Aufwendungen von dem Leistungsberechtigten nach entsprechender Einzelfallprüfung erwartet werden, ist er hierzu unter Fristsetzung (4 volle Kalendermonate) schriftlich aufzufordern. Bei diesem Schreiben handelt es sich nicht um einen Verwaltungsakt, so dass eine Rechtsbehelfsbelehrung nicht erforderlich ist. Der Leistungsberechtigte hat seine Bemühungen zur Senkung der Kosten der Unterkunft glaubhaft schriftlich nachzuweisen.

Als Nachweise für fehlende Möglichkeiten der Kostensenkung können anerkannt werden:

- die schriftliche Bestätigung des Vermieters, dass der Mieter mit ihm Verhandlungen mit Ziel der Mietpreisreduzierung erfolglos geführt hat und die schriftliche Bestätigung des Vermieters, dass ein Wohnungstausch innerhalb des Wohnungsbestands des Vermieters nicht möglich ist und
- die Vorlage von 3 -5 Anzeigen über die Untervermietung (soweit dies zumutbar ist) und
- die Vorlage von 3 – 5 Anzeigen über ein eigenes Mietgesuch und
- die schriftliche Bestätigung von 5 größeren Wohnungsbaugesellschaften und anderen Vermietern, dass kein angemessener Wohnraum zur Verfügung steht.

Die tatsächlichen Mietkosten können nach 6 Monaten nur noch übernommen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass trotz ausreichender Bemühungen eine Kostensenkung nicht möglich ist (BSG-Urteil vom 07.11.2006, Az: B 7b AS 18/06 R). Dies ist in regelmäßigen Zeitabständen zu überprüfen.

Es besteht spätestens nach 6 Monaten kein Anspruch mehr auf die weitere Übernahme der *unangemessenen* Aufwendungen für die bisherige Wohnung, wenn sich der Leistungsberechtigte nicht oder nicht ausreichend um die Senkung der Aufwendungen bemüht oder er einen Umzug in eine zumutbare Wohnung ablehnt.

Die zu erwartenden Mietschulden sind in diesen Fällen grundsätzlich nicht nach § 36 SGB XII übernehmen. Der Leistungsberechtigte ist rechtzeitig eindringlich **schriftlich** auf diese Konsequenz hinzuweisen.

8. Übernahme von Schulden

Die Übernahme von Schulden im Zusammenhang mit den Aufwendungen für Unterkunft und Heizung ist in § 36 SGB XII geregelt. Bei Vorliegen der Voraussetzungen werden Mietschulden ausschließlich als Darlehen übernommen. Mietschulden können übernommen werden, wenn

- der Antragsteller Leistungen für Unterkunft und Heizung bezieht

Ausreichend ist hier ein Anspruch – eine erfolgte positive Bescheidung ist nicht nötig.

und

- die Übernahme der Schulden gerechtfertigt ist

Insbesondere ist diese dann nicht gerechtfertigt, 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, zum Beispiel bei fehlender Inanspruchnahme von Angeboten der Schuldnerberatung,
- trotz ausreichenden Einkommens Mietrückstände gezielt herbeigeführt werden (Missbrauchsfälle),
- die Vermieterin oder der Vermieter auch aus anderen Gründen ein Räumungsurteil erwirkt hat und nicht bereit ist, das Mietverhältnis fortzusetzen oder

- die Leistung eingesetzt werden soll, um eine unangemessene Unterkunft zu sichern
- die Antragstellerin oder der Antragsteller nicht glaubhaft macht, dass sie beziehungsweise er die Selbsthilfemöglichkeiten ausgeschöpft hat, um die Notlage zu beseitigen.
- die Möglichkeit besteht, ein Ratenzahlungsangebot der Vermieterin oder des Vermieters in Anspruch zu nehmen.

und zwar zweckgerichtet

- o zur Sicherung der Unterkunft oder
- o zur Behebung einer vergleichbaren Notlage.

Eine vergleichbare Notlage kann in Schulden bei den Versorgungsunternehmen liegen.

Stromschulden können als Darlehen nach § 36 SGB XII übernommen werden und findet dann Anwendung, wenn der Rückstand

- vor Eintritt der Hilfebedürftigkeit entstanden ist (Altschulden) oder
- während des laufenden Leistungsbezuges entstanden ist und die Androhung der Ankündigung zur Einstellung der Energieversorgung erfolgt ist oder bereits eingestellt wurde.

Sind Hilfen nach § 35 SGB XII zu prüfen, ist zu beachten, dass Bedarfe der Haushaltsenergie Bestandteil des Regelbedarfes und insofern, einschließlich der Nachzahlung aufgrund der Jahresabrechnung, aus der laufenden Regelleistung zu zahlen ist. Insofern ist vorrangig ein Darlehen nach § 36 SGB XII zu prüfen, um eine drohende Zähler-sperrung aufgrund von Haushaltsenergieschulden, die während des Leistungsbezuges entstanden sind, abzuwenden.

Weiterhin müssen die bestehenden Stromschulden zur Stromsperre führen bzw. geführt haben, so dass die Wohnung dadurch unbewohnbar wird. Ob die Wohnung unbewohnbar ist und damit eine vergleichbare Notlage vorliegt, hängt von den Umständen des Einzelfalls, d.h. von der Wohnung und der Person des Leistungsberechtigten, ab. Von der Unbewohnbarkeit der Wohnung ist z.B. auszugehen, wenn

- sie unbeheizbar und die Heizung aufgrund der Jahreszeit erforderlich ist,
- dort nicht gekocht werden kann (auch nicht durch alternative Möglichkeiten wie z.B. Gas),
- aus anderen Gründen in der BG auf Haushaltsenergie nicht verzichtet werden kann (Kleinkinder, Krankheiten)

Wenn eine vergleichbare Notlage gegeben ist, ist zu prüfen, ob die Übernahme der Schulden gerechtfertigt ist. Gerechtfertigt kann die Übernahme bei einer positiven Prognose sein. Dafür ist im Rahmen einer ermessensfehlerfreien Entscheidung u.a. zu prüfen bzw. berücksichtigen:

- ob insgesamt eine Überschuldung vorliegt,
- ob die Schuldnerberatung bei der Regulierung beteiligt ist,
- ob eine Wiederholung droht, da die Ursache der Verschuldung (z.B. Sucht) weiterhin besteht.
- die Höhe der Rückstände
- das in der Vergangenheit gezeigte Verhalten (erstmalige oder wiederholte Rückstände, Bemühungen ein ggf. unangemessenes Heizverhalten anzupassen)
- betroffener Personenkreis (z.B. Kleinkinder)

Grundsätzlich ist der Hilfebedürftige auf den Vorrang der Selbsthilfe hinzuweisen. Die Übernahme der Schulden kommt nicht in Betracht, wenn es dem Hilfebedürftigen möglich und zumutbar ist,

- mit dem Gläubiger eine angemessene Ratenzahlung zu vereinbaren (in der Regel nur bei Endabrechnungen möglich, da Abschlagszahlungen bereits de facto Raten sind)
- unter dem Freibetrag liegendes und damit geschütztes Vermögen vorrangig einzusetzen. Gleiches gilt für anrechnungsfreies Einkommen.
- zivilrechtlich im Wege des einstweiligen Rechtsschutzes beim zuständigen Amtsgericht gegen die Sperre vorzugehen, wenn die Energiesperre zu Unrecht erfolgt oder eine besondere Härte bedeutet und damit hohe Erfolgsaussichten für ein Obsiegen im Prozess bestehen (nicht aber in komplizierten Fällen, wenn ein hohes Prozess- und Kostenrisiko vorliegt).

Mietschulden sollen übernommen werden, wenn sonst Wohnungslosigkeit einzutreten droht. Wohnungslosigkeit droht,

- wenn der Vermieter die Wohnung wegen Mietschulden fristlos gekündigt hat (§ 543 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3, § 569 BGB) oder
- die Klage auf Räumung der Wohnung bei einem Gericht erhoben worden ist.

Wenn die Mietschulden übernommen werden oder sich der Leistungsträger dazu verpflichtet, wird die Kündigung unwirksam, wenn dies bis zum Ablauf von zwei Monaten nach Erhebung der Räumungsklage durch den Vermieter bei Gericht erfolgt (§ 569 Abs. 3 Nr. 2 Satz 1 BGB).

Das gilt nicht, wenn der aktuellen Kündigung vor nicht länger als zwei Jahren bereits eine auf diese Weise unwirksam gewordene Kündigung vorausgegangen ist (§ 569 Abs. 3 Nr. 2 Satz 2 BGB).

Die Entscheidung über die Übernahme von Schulden erfolgt unter Beteiligung des Sachgebietsleiters.

Eine Übernahme von Schulden in einer Höhe von mehr als 5.000 € bedarf der Zustimmung des Trägers der Leistung. Diese Fälle sind über die Fachdienstleitung 50 des Landkreises NWM zur Entscheidung vorzulegen, wobei der Antrag des Kunden (inkl. Begründung), eine fachliche Stellungnahme/Entscheidungsvorschlag der Teamleitung neben den rückstands begründenden Unterlagen beizufügen sind. Der kommunale Träger entscheidet dann umgehend und teilt dem Landkreis seine Entscheidung schriftlich mit.

9. Verfahren bei Wohnungswechsel

9.1 Allgemein

Im Rahmen der grundgesetzlich geschützten Freizügigkeit innerhalb des Bundesgebietes (Artikel 11 Grundgesetz) ist auch während des Leistungsbezuges grundsätzlich jederzeit ein Umzug in eine andere Unterkunft möglich (in der Regel Kündigung des Mietvertrages für die bisherige Wohnung und Neuabschlusses eines Mietvertrages). Ein mit zusätzlichen Kosten verbundener Umzug während des Leistungsbezuges kann allerdings nur unter engen Voraussetzungen finanziert werden (§ 35 SGB XII). Bei der Bedarfsprüfung und Kostenübernahmeentscheidung ist zu unterscheiden zwischen

- a) den laufenden Aufwendungen für eine neue Unterkunft und
- b) den anlässlich des Wohnungswechsels anfallenden Wohnungsbeschaffungs- und Umzugskosten (Folgekosten).

Wohnungsbeschaffungskosten sind in der Regel solche Kosten, die mit dem Finden und Anmieten einer konkreten Unterkunft verbunden sind. Umzugskosten sind die Kosten, die einmalig durch die besondere Bedarfslage „Umzug“ verursacht werden.

9.2 Zusicherung

Vor einem Wohnungswechsel beziehungsweise Abschluss eines Vertrages über eine neue Unterkunft sollen die Antragstellerinnen und Antragsteller eine Zusicherung der zuständigen Leistungsträgerin oder des zuständigen Leistungsträgers einholen (Zusicherung).

Der Antragstellerin oder dem Antragsteller soll Klarheit über die Angemessenheit der Aufwendungen für die neue Unterkunft und die Übernahme von Wohnungsbeschaffungs- und Umzugskosten verschafft werden (Aufklärungsfunktion). Darüber hinaus soll die Zusicherung die Antragstellerin oder den Antragsteller bei der Wohnungssuche unterstützen in dem die anerkennungsfähigen Aufwendungen und übernahmefähigen Kosten schriftlich benannt werden (Unterstützungsfunktion).

Die Zusicherung kann von den Antragstellerinnen und Antragstellern bei Dritten vorgelegt werden (beispielsweise einer Vermieterin oder einem Vermieter).

Die Antragstellerin oder der Antragsteller hat keinen Anspruch auf eine pauschale Zusicherung für einen Umzug in eine beliebige Unterkunft mit angemessenen Aufwendungen.

Die Zusicherung muss daher die Zustimmung zum eigentlichen Umzug im Hinblick auf die Anerkennung von laufenden Aufwendungen als Bedarf für eine konkret bezeichnete neue Wohnung beinhalten.

Die Zusicherung ist keine Voraussetzung für die Anerkennung von angemessenen Aufwendungen als Bedarf für die Unterkunft.

Entscheidungstabelle zur Zusicherung:

	Die Zusicherung für die...		erteilt der Träger des...
1.	Aufwendungen für die neue Unterkunft....	ist zu erteilen, wenn die Aufwendungen der neuen Wohnung angemessen sind. Bei Umzügen innerhalb des Landkreises muss dieser zudem erforderlich sein.	neuen Wohnortes
2.	Wohnungsbeschaffungskosten und Umzugskosten	Soll erteilt werden a) wenn der Umzug vom Träger des bisherigen Wohnortes veranlasst wurde oder a2) aus sonstigen Gründen notwendig ist (Erforderlichkeit?) <u>und</u> b) wenn ohne die Zusicherung eine Wohnung in angemessener Zeit nicht gefunden werden kann. Eine bereits getroffene und vorliegende Entscheidung des aufnehmenden Trägers (i.d.R. im Rahmen der Kautionsbeantragung) zur Erforderlichkeit wird insoweit gefolgt.	bisherigen Wohnortes

3.	Kaution oder Genossenschaftsanteile	Siehe unter Pkt. 2 Liegt danach eine Entscheidung des abgebenden Trägers zur Erforderlichkeit des Umzuges vor (z.B. im Rahmen der Beantragung von Umzugskosten), wird diese im Regelfall übernommen.	neuen Wohnortes
----	--	---	------------------------

9.3 Anerkennung der laufenden Aufwendungen als Bedarf

a) Umzüge innerhalb des Landkreises Nordwestmecklenburg

aa) innerhalb der Region

Bei Umzügen innerhalb des Kreisgebietes ergeben sich anknüpfend an die Beurteilung der Angemessenheit der tatsächlichen Aufwendungen der neuen Unterkunft und die Erforderlichkeit eines Umzuges folgende Fallkonstellationen:

a 1) Die Aufwendungen der neuen Unterkunft sind angemessen. Der Umzug war erforderlich.

Rechtsfolge: Die tatsächlichen Aufwendungen der neuen Unterkunft sind als Bedarf anzuerkennen.

Das gilt auch dann, wenn sie die Aufwendungen der bisherigen Unterkunft übersteigen.

a 2) Die Aufwendungen der neuen Unterkunft sind angemessen. Sie übersteigen die Kosten für die bisherige angemessene Unterkunft. Der Umzug war nicht erforderlich.

Rechtsfolge: Es sind höchstens die angemessenen Aufwendungen für die bisherige Unterkunft als Bedarf anzuerkennen.

Es sind auch dann keine höheren Aufwendungen als Bedarf anzuerkennen, wenn die Aufwendungen der bisherigen Unterkunft zwar angemessen waren, die Mietobergrenze jedoch nicht voll ausgeschöpft wurde.

Dies gilt jedoch zeitlich nicht unbegrenzt. Wird die Mietobergrenze angehoben, so ist der auf die Aufwendungen der bisherigen Unterkunft gedeckelte Bedarf

um den Prozentsatz der Erhöhung aufzustocken (Dynamisierung) (vgl. BSGE vom 17. Februar 2016– B 4 AS 12/15 R, nachfolgend BSG v. 29.4.15 – B 14 AS 6/14 R). Aufgrund der Mietwerterhebung der Firma Analyse und Konzepte aus dem Jahr 2017 ergibt sich ein Faktor von 5 %.

Bei Veränderungen nach einem Umzug in den persönlichen Verhältnissen, die zur Erhöhung der Anzahl der Personen in der Einsatz- oder Bedarfsgemeinschaft führen, ist im Einzelfall zu entscheiden (beispielsweise bei Geburt eines Kindes), ob ein Umzug jetzt erforderlich wäre.

Nach einer mindestens einmonatigen Leistungsunterbrechung, in der die Lebenshaltungskosten eigenfinanziert waren, sind die angemessenen Aufwendungen der neuen Unterkunft zu übernehmen.

- a 3)** Die Aufwendungen der neuen Unterkunft sind angemessen.
Sie übersteigen die Kosten für die bisherige Unterkunft nicht.
Rechtsfolge: Die tatsächlichen Aufwendungen der neuen Unterkunft sind als Bedarf anzuerkennen. Dabei ist unerheblich, ob der Umzug erforderlich war oder nicht.
- a 4)** Die Aufwendungen der neuen Wohnung sind nicht angemessen.
Die Aufwendungen der bisherigen Wohnung waren angemessen.
Rechtsfolge: Es sind höchstens die angemessenen Aufwendungen für die bisherige Unterkunft als Bedarf anzuerkennen.
- a 5)** Die Aufwendungen der neuen Wohnung sind nicht angemessen.
Die Aufwendungen der bisherigen Wohnung waren unangemessen.
Rechtsfolge: Die tatsächlichen Aufwendungen für die neue Unterkunft können nur insoweit anerkannt werden, als sie den angemessenen Umfang nicht übersteigen. Es gilt die Mietobergrenze. Dabei ist es unerheblich, ob der Umzug erforderlich war oder nicht.

bb) in eine andere Region

Hier gelten die Regelungen zum Zuzug in den Landkreis Nordwestmecklenburg.

b) Wegzug aus dem Landkreis Nordwestmecklenburg

Bei einem Umzug in den Bereich eines anderen Trägers richtet sich die Angemessenheit der Aufwendungen nach den am neuen Wohnort geltenden Vorgaben. Zuständig

für die Beurteilung der Angemessenheit ist ausschließlich der Träger des neuen Wohnortes (§ 35 Abs. 2 SGB XII).

c) Zuzug in den Landkreis Nordwestmecklenburg

Bei einem Zuzug aus dem Bereich eines anderen Trägers in den Landkreis Nordwestmecklenburg richtet sich die Angemessenheit der Aufwendungen allein nach den für das Kreisgebiet geltenden Vorgaben.

Die tatsächlichen Aufwendungen der neuen Unterkunft können nur als Bedarf anerkannt werden, soweit sie im Sinne dieser Vorgaben angemessen sind (Mietobergrenze). Das gilt sowohl bei einem erforderlichen, als auch bei einem nicht erforderlichen Umzug.

Unangemessene Aufwendungen bleiben unberücksichtigt. Es sei denn, einer Anerkennung der unangemessenen Aufwendungen wurde im ganz besonderen Einzelfall vor dem Umzug durch den Landkreis NWM zugestimmt.

Die tatsächlichen Aufwendungen für die bisherige Unterkunft oder die Vorgaben des bisherigen Trägers zur Angemessenheit haben keinen Einfluss auf die für das Kreisgebiet zu treffende Entscheidung.

Folgende Antragsvordrucke sind verbindlich durch die Leistungsempfänger zu nutzen:



Wegzug SGB XII
NWM.doc



Zuzug SGB XII
NWM.doc



Umzug innerhalb SGB
XII NWM.doc

9.4 **Allgemeine Voraussetzungen für die Übernahme von Wohnungsbeschaffungs- und Umzugskosten**

Wohnungsbeschaffungs- und Umzugskosten können nur übernommen werden, wenn der Umzug von einer Trägerin oder einem Träger veranlasst wurde, oder notwendig beziehungsweise erforderlich ist.

Darüber hinaus gilt grundsätzlich, dass die Aufwendungen für die neue Unterkunft angemessen sein müssen. Ein Umzug in eine Unterkunft mit unangemessenen laufenden Aufwendungen, die auf Dauer nicht vom Antragsteller finanziert werden können, kann nicht mit öffentlichen Mitteln unterstützt werden.

Weitere Voraussetzung für die Übernahme ist grundsätzlich, dass eine Zusicherung erteilt wurde (§ 35 SGB XII). Hiervon kann nur dann abgesehen werden, wenn es der Antragstellerin oder dem Antragsteller im Einzelfall aus einem wichtigen Grund nicht

zumutbar war, die Zusicherung einzuholen (Öffnungstatbestand). Hier ist aber ein sehr restriktiver Maßstab anzulegen.

Bei der Beurteilung des Umfangs der erforderlichen Wohnungsbeschaffungs- und Umzugskosten sind die Gesamtumstände des Einzelfalls unter Einhaltung der Grundsätze der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit zu berücksichtigen.

9.5 Erforderlichkeit

Die Erforderlichkeit (Notwendigkeit) ist bei Umzügen innerhalb des Kreisgebietes beziehungsweise bei der Entscheidung über die Gewährung von Wohnungsbeschaffungs- und Umzugskosten von Bedeutung.

Ob ein Umzug erforderlich ist, bestimmt sich danach, ob für ihn ein plausibler, nachvollziehbarer und verständlicher Grund vorliegt, von dem sich auch eine Bürgerin oder ein Bürger,

- der keine Leistungen für den Lebensunterhalt nach dem SGB XII bezieht und
- in einer mit Transferleistungsbeziehenden vergleichbaren Einkommenssituation lebt,

leiten lassen würde.

Der Wunsch lediglich nach einer Anhebung und Verbesserung des Lebens- und Wohnstandards reicht jedoch nicht aus, sondern es muss ein individueller, plausibler, verständlicher und nachvollziehbarer Grund gegeben sein, von dem sich auch Nichthilfeempfänger mit niedrigem Einkommen in vergleichbarer Lage leiten lassen würden.²⁸

Beispiele für einen in diesem Sinne erforderlichen Wohnungswechsel:

- a) Der Umzug ist erforderlich, weil die bisherige Unterkunft den Unterkunftsbedarf nicht mehr ausreichend deckt (Nachweis ggf. durch Stellungnahme des Gesundheitsamtes), zum Beispiel

wegen

- erheblicher baulicher Mängel,
- unzureichender sanitärer Verhältnisse bei der Versorgung eines Kleinkindes oder
- Anhäufung unterwertiger Wohnverhältnisse (zum Beispiel undichte Fenster, mangelhaft isolierte Stromleitungen).

²⁸ OVG Bremen, Beschluss vom 24.11.2008 - 2 B 558/08, 2 S 559/08; LSG Baden-Württemberg, Urteil vom 17.07.2008, L 7 AS 1300/08

In diesen Fällen ist zu prüfen, ob der Vermieter verpflichtet ist, die Mängel zu beseitigen.

Insbesondere dann, wenn sie sich -ohne dass die Mieterin oder der Mieter darauf einen Einfluss hatte- erst während der Mietzeit ergeben haben und bei Anmietung der Wohnung nicht bestanden.

Lassen sich die unzureichenden Zustände auch über diesen Weg (Selbsthilfe der Antragstellerin oder des Antragstellers) langfristig nicht abstellen, kann trotz der Verpflichtung der Vermieterin oder des Vermieters ein Wohnungswechsel in Betracht kommen. Es ist zu prüfen, ob es zumutbar ist, abzuwarten bis die unzureichenden Zustände abgestellt sind.

Schimmelbildung führt nicht grundsätzlich zur Erforderlichkeit eines Umzuges. Insbesondere dann nicht, wenn es sich nur um kleinere farblose Feuchtigkeitsflecken handelt (zum Beispiel im Fensterbereich).

Bei erheblichem Schimmelbefall, der zu einer gesundheitlichen Gefährdung führen kann und der zum Beispiel nicht durch das Lüftungs- und Heizungsverhalten der Mieterin oder des Mieters zu beeinflussen ist, ist eine Erforderlichkeit einzelfallbezogen zu prüfen.

- b) Der Umzug ist aus gesundheitlichen beziehungsweise dringenden persönlichen Gründen erforderlich, beispielsweise wegen
- Bedrohung durch die Partnerin oder den Partner, die Ex-Partnerin oder den Ex-Partner oder eine andere Person (Nachweis)
 - Familienzuwachs: eine Erforderlichkeit zum Umzug ist ohne weitere Einzelfallprüfung allein aus diesem Umstand gegeben, soweit bereits in der bisherigen Unterkunft die für die bestehende Personenzahl festgelegten Maximalwerte (Wohngröße) nicht ausgeschöpft werden.
Ist die bisherige Wohnung von der Quadratmeteranzahl als unangemessen anzusehen, bleibt eine Einzelfallprüfung möglich.
Im Falle einer Schwangerschaft wird der Umzug ab dem 4. bzw. 5. Schwangerschaftsmonat (Kündigungsfristen) als erforderlich angesehen.
 - Bildung einer ehelichen, eheähnlichen Lebensgemeinschaft oder Lebenspartnerschaft nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz,
 - Umzug an einen Ort besonderer medizinischer Behandlung
 - persönlicher Pflege eines nahen Angehörigen oder
 - Trennung/Scheidung.

- c) Der Umzug ist erforderlich, weil Wohnungsverlust droht, bzw. die Räumung unmittelbar bevorsteht und die Kündigung nicht durch eigenes Verschulden selbst herbeigeführt worden ist.
Voraussetzung hierbei ist, dass die Kündigung nicht mehr durch Übernahme der Mietschulden abgewendet werden kann bzw. ein rechtskräftiges Räumungsurteil vorliegt.
- Bei der Kündigung ist der Nachweis zu erbringen, dass Versuche zur Abwendung der Kündigung unternommen wurden und erfolglos blieben (telef. Rücksprache mit dem Vermieter). Bei offensichtlich unberechtigter Kündigung ist dem Mieter die Einschaltung eines Rechtsanwaltes zu empfehlen.
- d) der Hilfebedürftige ohne festen Wohnsitz ist
- e) die Senkung der unangemessenen Kosten in der bisherigen Wohnung nicht möglich ist,

Die Aufzählung ist nicht abschließend.

Nicht erforderlich ist ein Wohnungswechsel insbesondere dann, wenn

- lediglich der Wunsch nach einer besseren Wohnungsausstattung oder Wohnumgebung besteht,
- Streitigkeiten mit den Nachbarn vorliegen.

Eine tatsächlich kleinere Wohnung, die die Richtwerte für eine angemessene Wohnungsgröße unterschreitet begründet keinen Anspruch auf Umzug in eine noch angemessene größere Wohnung.

Um eine von einer Antragstellerin oder einem Antragsteller vorsätzlich herbeigeführte Erforderlichkeit eines Umzuges durch Provokation eines Räumungsurteils (zum Beispiel durch Nichtzahlung der Mieten, mietvertragswidriges Verhalten, Störung des Hausfriedens) zu vermeiden, sind bei Vorliegen eines rechtskräftigen Räumungsurteils strenge Prüfmaßstäbe anzulegen.

Insbesondere ist zu prüfen, ob und inwieweit Ersatzansprüche nach § 34 SGB II bestehen (Ersatzansprüche bei sozialwidrigem beziehungsweise schuldhaftem Verhalten).

10. Umzugskosten, Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkaution

10.1. Besondere Voraussetzungen für die Übernahme einzelner Kosten

a) Umzugskosten

Soweit der Umzug erforderlich ist und die Aufwendungen für die neue Unterkunft angemessen sind, kommt dem Grunde nach eine Übernahme von Umzugskosten durch den Sozialträger in Betracht.

Hinsichtlich der **Umzugskosten** ist der Hilfebedürftige vorrangig auf die Selbsthilfemöglichkeiten zu verweisen. Es ist davon auszugehen, dass ein Umzug -wie in weiten Bevölkerungskreisen allgemein üblich und in unteren Einkommensgruppen die Regel- in Eigenregie, mit Hilfe von Verwandten, Freunden oder Freundinnen und/oder Nachbarinnen und Nachbarn durchgeführt wird.

Als Umzugskosten können daher in der Regel nur die Aufwendungen für die Anmietung eines geeigneten Fahrzeugs und für Umzugskartons übernommen werden. Hinsichtlich des Mietfahrzeugs sind 3 Vergleichsangebote vorzulegen, von denen das günstigste zu berücksichtigen ist.

In besonders gelagerten Fällen, in denen die übliche Unterstützung aus dem Verwandten- und Freundeskreis nachvollziehbar nicht unentgeltlich in Anspruch genommen

werden kann, kann die Übernahme der Kosten für Umzugshelferinnen oder Umzugshelfer von bis zu 100,00 EUR (insgesamt für den jeweiligen Umzug) in Betracht kommen (Nachbarschaftshilfe).

Kann die Antragstellerin oder der Antragsteller glaubhaft erläutern und gegebenenfalls belegen, dass der Umzug nicht in Eigenregie durchgeführt werden kann, können im Ausnahmefall auch Kosten für ein Umzugsunternehmen übernommen werden. Ein Ausnahmefall kann immer dann angenommen werden, wenn ein plausibler, nachvollziehbarer und verständlicher Grund für die Nutzung eines Umzugsunternehmens vorliegt, von dem sich auch ein Bürger in einer mit Transferleistungsbeziehenden vergleichbaren Einkommenssituation, jedoch ohne Leistungsanspruch leiten lassen würde.

Dies kommt insbesondere in Betracht, wenn der Hilfebedürftige an der Selbsthilfe gehindert ist

- aufgrund eigener Krankheit oder Behinderung oder
- aufgrund der Krankheit oder Behinderung des Partners oder
- aufgrund der alleinerziehenden Betreuung eines Kindes bis zu 6 Jahren.

Auch hier sind 3 Vergleichsangebote vorzulegen. Es steht im Ermessen des Landkreises, die Notwendigkeit der in den Angeboten aufgeführten Kosten (z.B. für Personal) zu prüfen. Von den Angeboten mit den notwendigen Kosten ist das günstigste zu berücksichtigen.

Nach der Bewilligung der Kosten für ein Umzugsunternehmen ist dieses durch den Antragsteller zu beauftragen. Die Zahlung erfolgt ausschließlich per Rechnung an das beauftragte Unternehmen.

b) Wohnungsbeschaffungskosten

Wohnungsbeschaffungskosten, wie z.B. Maklergebühren (Bestellprinzip seit dem 1.6.2015 gem. § 2 des Wohnungsvermittlungsgesetzes (WoVermittG), Eintrittsgelder bei Genossenschaften und Abstandszahlungen, können nur ausnahmsweise, in besonders begründeten Einzelfällen gewährt werden. Sie sind als Beihilfe zu übernehmen.

Aus dem Regelbedarf zu finanzieren und somit nicht zu den Wohnungsbeschaffungskosten gehören die Kosten für:

- Internetrecherchen, Zeitungskäufe und Telefonkosten,
- Besichtigungsfahrten,

c) Kaution

Eine Mietkaution im Sinne von § 551 BGB ist eine Sicherheit für den Vermieter. Er kann eine Kaution von den Mietern fordern, um deren Pflichten, die sich aus dem Mietvertrag ergeben, abzusichern.

Die Kaution darf grundsätzlich höchstens drei Nettokaltmieten betragen (Miete ohne die als Pauschale oder als Vorauszahlung ausgewiesenen Betriebs- und Heizkosten). Die Höhe kann ansonsten individuell vereinbart werden, solange die gesetzlich festgelegte Obergrenze von drei Nettokaltmieten nicht überschritten wird.

Der Vermieter hat eine ihm als Sicherheit überlassene Geldsumme bei einem Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz anzulegen.

Die Vertragsparteien können eine andere Anlageform vereinbaren.

Sobald das Mietverhältnis endet, muss der Vermieter zwischenzeitlich angefallene Zinsen und Zinseszinsen zurückzahlen.

Ein Rückbehaltungsrecht des Vermieters besteht nur in der Höhe, in der er noch Forderungen an den Mieter hat. Über diese muss er baldmöglichst abrechnen.

Wird die Kaution nicht wie vereinbart gestellt, kann das Mietverhältnis gekündigt werden.

Die Mieterin oder der Mieter ist berechtigt, die Kaution in drei gleichen Raten zu zahlen; die erste Rate ist zu Beginn des Mietverhältnisses zu leisten. Der Beginn des Mietverhältnisses richtet sich nach der vertraglich geregelten Überlassung der Mietsache. Bei der Berechnung des Leistungsanspruches sind diese gesetzlich vorgesehenen Ratenzahlungsmöglichkeiten einzelfallbezogen zu berücksichtigen. Das gilt insbesondere dann, wenn in den auf den Beginn des Mietverhältnisses folgenden drei Monaten Änderungen in den Einkommens- und Vermögensverhältnissen zu erwarten sind, die voraussichtlich zum Wegfall der Hilfebedürftigkeit führen können.

Das Mietkautionsdarlehen wird nur erbracht, wenn kein Schonvermögen im Sinne von § 90 SGB XII der Bedarf nicht auf andere Weise (ggf. Abtretung der Kautionsrückzahlung aus vorherigem Mietverhältnis) gedeckt werden kann.

Die Kaution soll direkt an die Vermieterin oder den Vermieter überwiesen werden. Soweit für eine Direktzahlung keine Gründe nach § 35 SGB XII vorliegen, ist das Einverständnis der Mieter erforderlich.

Während des Leistungsbezuges des Darlehensnehmers (= der/die Leistungsberechtigte) wird der Rückzahlungsanspruch aus dem Darlehen ab dem Monat, der auf die Auszahlung folgt, durch monatliche Aufrechnung in Höhe von 5 Prozent des maßgebenden Regelbedarfes getilgt. Die Aufrechnung ist gegenüber den Darlehensnehmern schriftlich durch Verwaltungsakt zu erklären (§ 37 Abs. 4). Der Rückzahlungsanspruch aus

einem Mietkautionsdarlehen ist bei Rückzahlung durch den Vermieter sofort in Höhe des noch nicht getilgten Darlehensbetrages fällig.

11. Besondere Fälle

11.1 Obdachlosenunterkünfte, Frauenhäuser, vergleichbare Einrichtungen

Nach dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes (BVG, Urteil vom 12. 12. 1995) gelten die öffentlich-rechtlichen Nutzungsgebühren für eine Obdachlosenunterkunft als tatsächliche Aufwendungen für die Unterkunft. Dieser Grundsatz ist auf Frauenhäuser und vergleichbare Einrichtungen entsprechend anzuwenden. Das gleiche gilt für Kosten, die durch eine ordnungsbehördliche Inanspruchnahme von Dritten, z.B. durch Rücküberweisung in die durch Gerichtsvollzieher geräumte Wohnung oder durch Beschaffung einer Hotelunterkunft entstehen. Voraussetzung ist aber, dass dem Landkreis die drohende Obdachlosigkeit und damit die Hilfebedürftigkeit bekannt war.

Sucht eine Person Zuflucht in einem Frauenhaus, das sich im Zuständigkeitsbereich eines anderen Landkreises befindet, ist der andere (aufnehmende) Landkreis örtlich zuständig. Jedoch ist der abgebende Landkreis NWM verpflichtet, dem aufnehmenden Landkreis die Kosten für Unterkunft und Heizung für die Zeit des Aufenthaltes im Frauenhaus zu erstatten (§ 75 SGB XII).

Als Gemeinschaftsunterkünfte gelten:

- Zentrale Obdachlosenunterkünfte

Die Nutzungsgebühr wird per Satzung geregelt. Zur Zeit beträgt die monatliche Nutzungsgebühr 468,46 Euro. Sie unterliegt jährlichen Anpassungen und wird per Verfügung geändert. Die Gebühren sind in € je Person und Monat festgelegt. Die Abrechnung erfolgt per Rechnungslegung.

Zu beachten: Ein Teil der Unterkunftskosten sind bereits mit dem Regelbedarf abgegolten.

- Frauenhaus

Das Entgelt für das Frauenhaus der Hansestadt Wismar wird vom Fachdienst Soziales des Landkreises Nordwestmecklenburg festgelegt. Die Abrechnung erfolgt per Rechnungslegung.

- Dezentrale Unterbringungsmöglichkeiten zur Vermeidung von Obdachlosigkeit

Das Entgelt für dezentrale Unterbringungsmöglichkeiten zur Vermeidung von Obdachlosigkeit wird vom Fachdienst Soziales des Landkreises Nordwestmecklenburg unter Berücksichtigung der jeweils gültigen angemessenen Kaltmiete und angemessenen Betriebskosten gemäß Anlage 1 i.V.m. Pkt. 11.3 der Richtlinie festgelegt.

11.2 Anmietung einzelner Zimmer und Mitbenutzung weiterer Räume, Wohngemeinschaft

Aufgrund der BSG-Rechtsprechung ist die Kappung der angemessenen Kosten bei Anmietung einzelner Zimmer nicht zu rechtfertigen.²⁹ Für diese Fälle gelten daher die Angemessenheitsgrenzen wie für Personen in einer eigenen Wohnung.

Demnach kann eine Person z.B. trotz Anmietung nur eines Zimmers Kosten wie für eine Wohnung bis 50 m² beanspruchen. Bei Unangemessenheit ist ggf. ein Kostensenkungsverfahren einzuleiten.

Ausgangspunkt der Prüfung der Angemessenheit der Kosten für Unterkunft und Heizung ist der vorgelegte Mietvertrag (Haupt- oder Untermietvertrag).

Ohne Mietvertrag sind die Kosten für Unterkunft und Heizung wie folgt zu ermitteln: Die tatsächlichen Unterkunfts-kosten lt. Mietvertrag bilden den Ausgangspunkt der Berechnung. Die Unterkunfts-kosten sind durch die Gesamtzahl der Bewohner zu teilen und mit der Anzahl der Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft zu multiplizieren.

Die Angemessenheit der Kosten für den/die Leistungsberechtigte/n wird durch den Abgleich mit den Werten zur Wohnungsgröße, der hierfür angemessenen Bruttokaltmiete (Anlage 1) sowie den hierfür angemessenen Heizkosten ermittelt. In diesen Beträgen sind Zuschläge für die Nutzung von Gemeinschaftsflächen, Betriebskosten und Heizkosten bereits enthalten.

Beispiel:

3 Personen, davon 1 SGB XII-Bezieher, Erdgas, Region 1

²⁹ BSG-Urteil vom 18.06.2008, Az.: B 14/11b AS 61/06 R

angemessene Wohnungsgröße für 1 Person:	50 m ²
angemessene Bruttokaltmiete für 50 m ² gem. Anlage 1:	315,50 €
angemessene Heizkosten für 50 m ² :	69,50 €

Übersteigen die kopfanteilige Bruttokaltmiete oder/und die kopfanteiligen Heizkosten die o.g. Werte, ist die Unterkunft für den Leistungsberechtigten nicht angemessen.

11.3 Möblierte Wohnungen bzw. Zimmer

Die Aufwendungen für die Überlassung von Möbeln werden regelmäßig nicht als notwendiger Unterkunftsbedarf übernommen, es sei denn, die Wohnung/ das Zimmer ist ohne diese Möbel nicht anmietbar, und der gesamte Mietpreis (Bruttokaltmiete) hält sich bei fehlender Abtrennbarkeit noch innerhalb der Angemessenheit (vgl. BSGE v. 7.11.2006, B 7b AS 10/06 R, Randz. 28).

Eine Erstausstattung Wohnung ist hier nicht mehr bzw. nur noch eingeschränkt zu gewähren.

11.4 Mietzahlungen für 2 Wohnungen

Nach einem Umzug, insbesondere wenn dieser im Laufe eines Monats oder vor Ablauf der Kündigungsfrist erfolgt, muss ein Hilfebedürftige unter Umständen die Miete sowohl für die alte als auch für die neue Wohnung zahlen. Angesichts der Tatsache, dass nur die tatsächlichen Kosten der Unterkunft zu übernehmen sind, kommt eine Kostenübernahme in der Regel nur für die tatsächlich bewohnte Wohnung in Betracht.

Eine Übernahme der Miete für zwei Wohnungen kann nur dann erfolgen, wenn der Umzug durch den Landkreis veranlasst worden ist und eine begründete Notwendigkeit besteht, vor Ablauf der Kündigungsfrist in die neue Wohnung zu ziehen. Als Beispiele seien genannt die Möglichkeit der kurzfristigen Arbeitsaufnahme und die des Bezuges einer erheblich preiswerteren Wohnung innerhalb einer ersten Frist von drei Monaten, wenn die bisherigen Aufwendungen unangemessen hoch sind.

11.5 Staffelmieten

Im Falle der Vereinbarung eines gestaffelten Mietzinses sind die Kosten für Unterkunft und Heizung angemessen, wenn sie unter Zugrundelegung des aktuell zu zahlenden Mietzinses und unter Berücksichtigung der Steigerung im Zeitraum von 5 Jahren die Richtwerte nicht überschreiten.

11.6. Direktüberweisung der Leistungen

Wenn die Antragstellerin oder der Antragsteller es beantragen, sind die zu gewährenden Leistungen für Lebensunterhalt direkt an die Vermieterin oder den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte (beispielsweise Energieversorgungsunternehmen, die die Heizenergie liefern) zu überweisen (§ 35 Abs. 1 SGB XII).

Sie sollen direkt überwiesen werden, wenn nicht sichergestellt ist, dass die Antragstellerin oder der Antragsteller sie zweckentsprechend verwendet. Dies gilt auch für Leistungen, die den Bedarf für die Unterkunft nur anteilig decken.

Dadurch, dass die Leistungen für den Lebensunterhalt direkt gezahlt werden, werden keine Rechte und Pflichten des Leistungsträgers gegenüber dem Vermieter begründet. Denn das privatrechtliche Mietverhältnis besteht nur zwischen dem Antragsteller und dem Vermieter.

Leitet der Mieter die ausgezahlten Leistungen nicht an den Vermieter weiter, so ist der Vermieter -ebenso wie im Fall der Direktauszahlung- allein auf den Zivilrechtsweg zu verweisen.

Die ausdrückliche Antragsregelung verpflichtet den Leistungsträger, die bewilligten Leistungen an den Vermieter oder Empfangsberechtigten zu zahlen, wenn die Antragstellerin dies so begehrt.

Wünscht der Antragsteller, dass die Leistungen an den Vermieter gezahlt werden, so berechtigt dies den Leistungsträger nicht, mit schuldbefreiender Wirkung Zahlungen aus den anzuerkennenden Regelbedarfen in Höhe der Differenz zwischen den tatsächlichen und angemessenen Aufwendungen für die Wohnung an den Vermieter zu leisten.

Direktzahlungen an Vermieter oder andere Empfangsberechtigte sollen erfolgen, wenn die zweckentsprechende Verwendung durch die leistungsberechtigte, dass die leistungsberechtigte Person die Leistungen zweckentsprechend verwendet.

Das ist insbesondere der Fall, wenn

- a) Mietrückstände bestehen, die dazu berechtigen, das Mietverhältnis außerordentlich zu kündigen (§ 35 Abs. 1 Satz 3 Nr. 1 SGB XII)
- b) Energiekostenrückstände bestehen, die dazu berechtigen, die Energieversorgung zu unterbrechen (§ 35 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 SGB XII)
- c) konkrete Anhaltspunkte für ein krankheits- oder suchtbedingtes Unvermögen der leistungsberechtigten Person bestehen, die Mittel zweckentsprechend zu verwenden (§ 35 Abs. 1 Satz 3 Nr. 3 SGB XII), oder
- d) konkrete Anhaltspunkte dafür bestehen, dass die im Schuldnerverzeichnis eingetragene leistungsberechtigte Person die Mittel nicht zweckentsprechend verwendet (§ 35 Abs. 1 Satz 3 Nr. 4 SGB XII).

Die vorgenannten Regelungen sollen das Grundrecht der Leistungsberechtigten auf informationelle Selbstbestimmung sichern und sie vor Wohnungslosigkeit schützen. Gleichzeitig dienen sie dem öffentlichen Interesse, Doppelzahlungen aus Steuermitteln zu vermeiden. Dies rechtfertigt es, direkt an einen Vermieter und andere Empfangsberechtigte zu zahlen, wenn die konkrete Gefahr besteht, dass die Transferleistungen zu den Wohnkosten nicht zweckentsprechend verwendet werden und daraus resultierend Wohnungslosigkeit der Betroffenen droht.

Die leistungsberechtigte Person ist schriftlich zu benachrichtigen, wenn direkt an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte gezahlt wird (§ 35 Abs. 1 SGB XII). Die Informationspflicht stärkt die Rechte der leistungsberechtigten Person und soll Wohnungslosigkeit vermeiden sowie die Wohnung sichern.

Die leistungsberechtigte Person wird hierdurch darüber informiert, ab welchem Zeitpunkt der Landkreis die Pflicht, den Mietzins zu zahlen, erfüllt.

Zusätzlich zu der gesetzlich geregelten Informationspflicht gilt, dass der Vermieter ebenfalls unverzüglich darüber zu informieren ist, wann die Überweisung beginnt und wann sie endet.

Da die Datenübermittlung der Aufgabenwahrnehmung dient (§ 69 SGB X - Übermittlung für die Erfüllung sozialer Aufgaben), ist eine datenschutzrechtliche Einwilligungserklärung der leistungsberechtigten Person nicht erforderlich.

12. Inkrafttreten

Diese Richtlinie tritt mit Wirkung zum 01.11.2019 in Kraft.

Gleichzeitig tritt die bisherige Richtlinie vom 01.03.2018 des Landkreises Nordwestmecklenburg außer Kraft.

**Anlage 1 Angemessene Kaltmiete und angemessene Betriebskosten ab 2019
Anpassung unseres schlüssigen Konzeptes auf der Grundlage der
BSG–Rechtsprechung von Ende Januar 2019**

Vergleichsräume	Größe der Bedarfsgemeinschaften	maximale Wohnungsgröße in m ²	Nettokaltmiete €/ m ²	kalte Betriebskosten €/ m ²	abstrakte Angemessenheit bruttokalt	
					in €/m ²	in €
Vergleichsraum Stadt Grevesmühlen Amt Grevesmühlen Land Amt Klützer Winkel Amt Schönberger Land Amt Rehna	1 Person	50	5,35	1,42	6,77	338,50
	2 Personen	60	5,25	1,29	6,54	392,40
	3 Personen	75	5,04	1,23	6,27	470,25
	4 Personen	90	5,19	1,20	6,39	575,10
	5 Personen	105	5,26	1,04	6,30	661,50

Jede weitere Person

+ 94,50

Vergleichsraum Amt Gadebusch Amt Lützw-Lübstorf	1 Person	50	5,35	1,37	6,72	336,00
	2 Personen	60	5,35	1,27	6,62	397,20
	3 Personen	75	5,35	1,23	6,58	493,50
	4 Personen	90	5,35	1,28	6,63	596,70
	5 Personen	105	5,33	1,11	6,44	676,20

Jede weitere Person

+ 96,60

Vergleichsraum Amt Neukloster-Warin Amt Dorf Mecklenburg/ Bad Kleinen Amt Neuburg Insel Poel	1 Person	50	5,16	1,28	6,44	322,00
	2 Personen	60	5,10	1,26	6,36	381,60
	3 Personen	75	4,80	1,14	5,94	445,50
	4 Personen	90	4,93	1,10	6,03	542,70
	5 Personen	105	5,27	1,11	6,38	669,90

Jede weitere Person

+ 95,70

Vergleichsraum Hansestadt Wismar	1 Person	50	5,23	1,24	6,47	323,50
	2 Personen	60	5,15	1,23	6,38	382,80
	3 Personen	75	5,09	1,21	6,30	472,50
	4 Personen	90	4,99	1,14	6,13	551,70
	5 Personen	105	5,15	1,13	6,28	659,40

Jede weitere Person

+ 94,20

Anlage 2 Anzuerkennende kalte Betriebskosten

Zu den Kosten der Unterkunft (KdU) gehört nach neuester Rechtsprechung des Bundessozialgericht (BSG) grundsätzlich, was im Mietvertrag wirksam vereinbart wurde. Wirksam sind all jene Vereinbarungen, die sich an § 2 der Betriebskostenverordnung (BetrKV) orientieren.³⁰

Nach den Bestimmungen der Betriebskostenverordnung dürfen als kalte Betriebskosten nur folgende nachfolgende Kostenarten umgelegt werden:

1. **Grundsteuer:** Wird von der jeweiligen Kommune erhoben, teilweise steht in Mietverträgen auch "öffentliche Lasten des Grundstücks".
2. **Wasserkosten:**
Hierzu gehören die Kosten des Wasserverbrauchs, Grundgebühren, Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung von Wasserzählern sowie ihrer Verwendung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Berechnung und Aufteilung, Kosten der Wartung von Wassermengenreglern, des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungstoffe.
3. **Abwasser:** Gebühren für die Nutzung einer öffentlichen Entwässerungsanlage oder die Kosten der Abfuhr und Reinigung einer eigenen Klär- oder Sickergrube.
4. die Kosten
 - a) des Betriebes der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage hierzu gehören, die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, des Betriebsstroms, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraumes, die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz, der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung

oder

³⁰ Betriebskostenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), die durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Mai 2012 (BGBl. I S. 958) geändert wurde (Stand 2018)

- b) des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage
hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, des Betriebsstromes und der Überwachung sowie der Reinigung der Anlage und des Betriebsraumes

oder

- c) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstaben a,
hierzu gehören das Entgelt für die Wärmelieferung und des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Buchstabe a
- d) der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten,
hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen in der Anlage, der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft sowie der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz

5. die Kosten

- a) des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage
hierzu gehören die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind und der Wassererwärmung entsprechend Nummer 4 Buchstabe a

oder

- b) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstaben a
hierzu gehören das Entgelt für die Lieferung des Warmwassers und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a

oder

- c) der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten
hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen im Innern der Geräte sowie die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft

6. die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen

- a) bei zentralen Heizungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind
- oder**
- b) bei der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme entsprechend Nummer 4 Buchstabe c und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind
- oder**
- c) bei verbundenen Etagenheizungen und Warmwasserversorgungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe d und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind.
7. **Fahrrad:** Kosten des Betriebsstroms, der Beaufsichtigung, Bedienung, Überwachung, Pflege und Reinigung sowie regelmäßige Prüfung der Betriebssicherheit und Betriebsbereitschaft.
8. **Straßenreinigung und Müllabfuhr:** Kosten, die die Stadt der Vermieterin oder dem Vermieter durch Abgabenbescheid in Rechnung stellt.
9. **Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung:** zum Beispiel Kosten für eine Reinigungskraft, die die Flure, Treppen, Keller, Waschküche usw. reinigt. Kosten der Ungezieferbekämpfung sind nur die laufenden und wiederkehrenden Kosten
10. **Gartenpflege:** Sach- und Personalkosten, die durch die Pflege der hauseigenen Grünanlage entstehen. Kosten für die Erneuerung von Pflanzen oder die Pflege von Spielplätzen zählen mit.
11. **Beleuchtung:** Stromkosten für Außenbeleuchtung, Treppenhaus, Waschküche.
12. **Schornsteinreinigung:**
hierzu gehören die Kehrgebühren nach der maßgebenden Gebührenordnung, soweit sie nicht bereits als Kosten nach Nummer 4 Buchstabe a berücksichtigt wurden
13. **Versicherungen:** Gebäudeversicherungen gegen Feuer-, Sturm- und Wasser- sowie Elementarschäden, Glasversicherung sowie Haftpflichtversicherungen für Gebäude, Öltank und Aufzug.
14. **Hauswart:**
hierzu gehören die Vergütung, die Sozialbeiträge und alle geldwerten Leistungen, die der Eigentümer oder Erbbauberechtigte dem Hauswart für seine Arbeit gewährt, soweit diese nicht die Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen oder die Hausverwaltung betrifft;
soweit Arbeiten von Hauswart ausgeführt werden, dürfen Kosten für Arbeitsleistung nach den Nummer 2 bis 10 und 16 nicht angesetzt werden

15. **Gemeinschaftsantenne und Breitbandkabel:** Bei der Antenne können Betriebs-, Strom- und Wartungskosten auf die Mieterin oder den Mieter umgelegt werden. Beim Kabel kommt noch die an die Telekom zu zahlende Grundgebühr hinzu. Anders, wenn die Mieterin oder der Mieter einen Vertrag direkt mit der Kabelgesellschaft geschlossen haben.
16. **Wascheinrichtungen:** Kosten für Gemeinschaftswaschmaschinen, das heißt Strom, Reinigung und Wartung der Geräte.
17. **Sonstige Kosten:** Hierzu gehören Betriebskosten, die zwischen Vermieterin oder Vermieter und Mieterin oder Mieter im Mietvertrag ausdrücklich vereinbart werden müssen (zum Beispiel Wartungskosten für Wasseruhren und/oder Gasthermen).

Für öffentlich geförderte Wohnungen (Sozialwohnungen) darf zusätzlich ein Betrag von maximal zwei Prozent der im Abrechnungszeitraum anfallenden Betriebskosten als Umlageausfallwagnis gefordert werden.

Es muss sich um laufende, regelmäßig wiederkehrende Kosten im Zusammenhang mit dem Haus oder Grundstück handeln. Verwaltungs- und Instandhaltungskosten muss der Mieter nie als Nebenkosten zahlen. Die Umsatzsteuer eines Dritten darf nicht angesetzt werden.

Pauschale

Haben die Mietparteien zur Abgeltung der Betriebskosten die Zahlung einer monatlichen Pauschale vereinbart, sind damit die anfallenden Nebenkosten abgegolten, d. h., eine Abrechnung findet nicht statt. Selbst wenn die Kosten tatsächlich höher sind, braucht der Mieter deshalb keine Nachzahlung zu leisten. Eine Erhöhung der Pauschale durch einseitige Erklärung des Vermieters ist nur möglich, sofern dies im Mietvertrag vereinbart ist (§ 560 Abs. 1 BGB).

Vorauszahlungen, Erstattung von Guthaben

Haben die Mietparteien eine Vorauszahlung vereinbart, hat der Mieter monatlich mit der Grundmiete einen Abschlag zu zahlen, den der Vermieter jährlich abzurechnen hat. Sind die tatsächlichen Kosten höher, muss der Mieter nachzahlen. Sind sie geringer, erhält er das Guthaben erstattet.

Ausschlussfrist

Betriebskostenvorauszahlungen müssen spätestens 12 Monate nach Ende des Abrechnungszeitraumes abgerechnet werden. Später können auf Grund dieser Ausschlussfrist keine Nachforderungen durch den Vermieter mehr erhoben werden.

**Anlage 3 Höhe des Mehrbedarfes bei dezentraler Warmwasserversorgung
nach § 30 Abs. 7 SGB XII**

Ab 01.01.2012:

Regelbedarfsstufe	Betrag Mehrbedarf in Euro
1 374 €	8,60
2 337 €	7,75
3 299 €	6,88
4 287 €	4,02
5 251 €	3,01
6 219 €	1,75

Ab 01.01.2013:

Regelbedarfsstufe	Betrag Mehrbedarf in Euro
1 382 €	8,79
2 345 €	7,94
3 306 €	7,04
4 289 €	4,05
5 255 €	3,01
6 224 €	1,79

Ab 01.01.2014:

Regelbedarfsstufe	Betrag Mehrbedarf in Euro
1 391 €	8,99
2 353 €	8,12
3 313 €	7,20
4 296 €	4,14
5 261 €	3,13

6	229 €	1,83
----------	-------	------

Ab 01.01.2015:

Regelbedarfsstufe		Betrag Mehrbedarf in Euro
1	399 €	9,18
2	360 €	8,28
3	320 €	7,36
4	302 €	4,23
5	267 €	3,20
6	234 €	1,87

Ab 01.01.2016

Regelbedarfsstufe		Betrag Mehrbedarf in Euro
1	404 €	9,29
2	364 €	8,37
3	324 €	7,45
4	306 €	4,28
5	270 €	3,24
6	237 €	1,90

Ab 01.01.2017

Regelbedarfsstufe		Betrag Mehrbedarf in Euro
1	409 €	9,41
2	368 €	8,46
3	327 €	7,52
4	311 €	4,35
5	291 €	3,49
6	237 €	1,90

Ab 01.01.2018

Regelbedarfsstufe		Betrag Mehrbedarf in Euro
1	416 €	9,57
2	374 €	8,60
3	332 €	7,64
4	316 €	4,42
5	296 €	3,55
6	240 €	1,92

(Sozialministerium MV Rundschreiben Nr. 2017-32 v. 06.11.2017)

Ab 01.01.2019

Regelbedarfsstufe		Betrag Mehrbedarf in Euro
1	424 €	9,75
2	382 €	8,79
3	339 €	7,80
4	322 €	4,51
5	302 €	3,62
6	245 €	1,96