



Landkreistag Saarland

Handlungsanleitung

**zur Anerkennung der Kosten für Unterkunft und Heizung
nach § 22 SGB II und § 29 SGB XII
im Saarland**

Handlungsanleitung

zur Anerkennung der Kosten für Unterkunft und Heizung nach § 22 SGB II und § 29 SGB XII im Saarland

Stand: 09.09.2009

Vorwort.....	4
I. Unterkunftskosten – Angemessenheit von Unterkunftskosten	5
1. <i>Ermittlung des Richtwertes</i>	5
a) Definition des Richtwertes	5
b) Bestimmung des Richtwertes.....	6
(aa) Quadratmeterzahl	6
(bb) Quadratmeterpreis bzw. Mietzins.....	7
2. <i>Prüfung der Angemessenheit von Unterkunftskosten</i>	8
3. <i>Besonderheiten bei möbliertem Wohnraum</i>	10
a) SGB XII.....	10
b) SGB II	10
4. <i>Anzuerkennende Nebenkosten</i>	11
II. Kostensenkungsverfahren	12
1. Allgemeines.....	12
a) Feststellung der Überschreitung des Richtwertes.....	12
b) Besonderheiten des Einzelfalles.....	12
c) Zumutbarkeit der Kostensenkung	12
(aa) Soziales Umfeld	13
(bb) Längerfristige und vorübergehende Unzumutbarkeit.....	13
d) Alternativen zum Wohnungswechsel	13
e) Wirtschaftlichkeitsprüfung	13
f) Gesamtbetrachtung.....	15
2. Durchführung des Kostensenkungsverfahrens	16
a) Aufforderung zur Senkung der Kosten	16
b) Belehrung.....	16
c) Dokumentation	16
d) Übernahme der angemessenen Kosten.....	17
III. Wohnungswechsel/Umzug	18
1. <i>Zusicherung(en)</i>	18
a) Übernahme künftiger Unterkunftskosten	18
(aa) Zusicherung zur Übernahme der künftigen (angemessenen) Unterkunftskosten (§ 22 Abs. 2 SGB II).....	18
(bb) Zusicherung zur Übernahme der künftigen (unangemessenen) Unterkunftskosten (§ 29 Abs. 1 Satz 5 SGB XII).....	18
b) Zusicherung zur Übernahme der Wohnungsbeschaffungskosten, der Umzugskosten oder der Mietkaution (§ 22 Abs. 3 SGB II und § 29 Abs. 1 Satz 7, 8 SGB XII).....	18

2.	<i>Zusicherung bei trägerübergreifendem Wohnungswechsel</i>	19
3.	<i>Erforderlichkeit</i>	19
a)	Bauliche Mängel bzw. gesundheitliche Gründe.....	19
b)	Erwerbstätigkeit.....	19
c)	Änderung der Familiensituation.....	20
d)	Häusliche Gewalt.....	20
e)	Schwerwiegende soziale Gründe.....	20
f)	drohende Wohnungslosigkeit.....	20
g)	Weitere Gründe.....	20
4.	<i>Umzugskosten</i>	20
5.	<i>Anforderungen an die Beratung</i>	21
6.	<i>Weitere Fälle</i>	21
a)	Mietkaution.....	21
b)	Übernahme von Schulden (Mietschulden und vergleichbare Notlagen).....	21
c)	Menschen mit besonderem Unterstützungsbedarf.....	23
d)	Wohnungsbeschaffungskosten.....	23
IV.	Heizkosten	24
1.	<i>Begriff Heizkosten</i>	24
2.	<i>Angemessenheit von Heizkosten</i>	25
a)	Pauschalierung.....	25
(aa)	SGB II.....	25
(bb)	SGB XII.....	25
b)	Einzelfallentscheidung.....	25
(aa)	Kriterien für die Einzelfallprüfung.....	25
(bb)	Nichtprüfungsgrenze als Anhaltspunkt.....	26
c)	unangemessene Heizkosten.....	26
3.	<i>Einmalige Heizkosten</i>	27
a)	SGB II.....	27
b)	SGB XII.....	28
V.	Leistungen für Unterkunft und Heizung bei Eigenheimen und Eigentumswohnungen	29
1.	<i>Allgemein</i>	29
2.	<i>Leistungen für Unterkunft und Heizung</i>	29
a)	Unterkunftskosten.....	29
(aa)	Schuldzinsen.....	30
(bb)	Erhaltungsaufwand.....	30
(cc)	Weitere Nebenkosten.....	31
(dd)	Tilgungsraten.....	31
b)	Heizkosten.....	31
VI.	Zuschuss für Auszubildende nach § 22 Abs. 7 SGB II	32
VII.	Anlagen	33
1.	<i>Richtwerte der Kosten der Unterkunft im Saarland</i>	33
2.	<i>Prüfung der Angemessenheit der Kosten der Unterkunft</i>	33
3.	<i>Ertragsberechnung bei Haus- und Grundbesitz</i>	33

Vorwort

Die folgende Handlungsanleitung wurde zur Sicherstellung einer einheitlichen Verwaltungspraxis für das SGB II (§ 22) und das SGB XII (§ 29) durch die saarländischen Landkreise und den Regionalverband Saarbrücken unter Mitwirkung des Ministeriums für Justiz, Arbeit, Gesundheit und Soziales und des Landkreistages Saarland erarbeitet.

Gesetzliche Änderungen und höchstrichterliche Rechtsprechung sind vorrangig zu beachten. Die Handlungsanleitung berücksichtigt die veröffentlichte Rechtsprechung des Bundessozialgerichts (BSG) zum Stand 19. Juni 2009.

Saarbrücken, den 24. September 2009

Landkreistag Saarland

Ministerium für Justiz, Arbeit,
Gesundheit und Soziales

Monika Bachmann
Vorsitzende des
Landkreistages Saarland

Prof. Dr. Gerhard Vigener
Minister

I. Unterkunfts-kosten – Angemessenheit von Unterkunfts-kosten

Der Begriff der angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung wird im SGB II und im SGB XII nicht näher definiert. Die Angemessenheit ist ein unbestimmter Rechtsbegriff, dessen gesetzeskonforme Auslegung grundsätzlich eine Einzelfallprüfung voraussetzt ([BSG vom 7. November 2006 – B 7b AS 10/06 R](#), NDV-RD 2007, 47 ff.; FEVS 58, 248 ff.). Die Auslegung des unbestimmten Rechtsbegriffs unterliegt der gerichtlichen Kontrolle. Das Bundessozialgericht hat durch seine Rechtsprechung Kriterien zur Ermittlung der Angemessenheit aufgestellt, auf die sich diese Handlungsanleitung stützt. Die Handlungsanleitung zur Angemessenheit von Unterkunfts-kosten gliedert sich in die Ermittlung des Richtwertes (1.), die Prüfung der Angemessenheit von Unterkunfts-kosten (2.), die Besonderheiten bei möbliertem Wohnraum (3) und die anzuerkennenden Nebenkosten (4.).

1. Ermittlung des Richtwertes

Zur Bestimmung der Angemessenheit von Unterkunfts-kosten ist ein Richtwert zu ermitteln und festzulegen. Dieser Wert hat dabei nicht den Charakter einer Pauschale, weil er keine – absolute oder relative – Abgeltungswirkung (keine Kappungsgrenze) oder eine die tatsächlichen Unterkunfts-kosten begrenzende Wirkung hat. Der ermittelte Richtwert soll im Rahmen der Auskunftspflicht (§§ 13 ff. SGB I) den Leistungsberechtigten zugänglich gemacht werden.

In der **Anlage 1** befinden sich die verbindlich vorgegebenen Richtwerte für die saarländischen Kommunen.

a) Definition des Richtwertes

Der Richtwert bestimmt die abstrakte Angemessenheit. Er ist das Produkt von abstrakt zulässiger Quadratmeterzahl und abstrakt ermitteltem Quadratmeterpreis.

Richtwert = Quadratmeterzahl x Quadratmeterpreis

Dabei ist die Produkttheorie anzuwenden ([BSG vom 7. November 2006 - B 7b AS 10/06 R](#), NDV-RD 2007, 47 ff.; FEVS 58, 248 ff.; BVerwG vom 28. April 2005 - 5 C 15.04, info also 2006, 33 ff.).

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

Bei der Anwendung der Produkttheorie ist nach Auffassung des Bundessozialgerichts von einer Nettokaltmiete auszugehen. In diesem Fall sind zusätzlich die Aufwendungen für Nebenkosten (kalte Betriebskosten) in angemessener Höhe zu übernehmen, soweit sie nicht in der Regelleistung enthalten sind. Alternativ kann die Produkttheorie von vornherein insgesamt auf die Bruttokaltmiete bezogen werden. Im Gegensatz zur Nettokaltmiete sind in der Bruttokaltmiete Nebenkosten (z. B. Müllabfuhr, Kaltwasser, Abwasser, Grundsteuer) enthalten.

b) Bestimmung des Richtwertes

(aa) Quadratmeterzahl

Zur Ermittlung der Quadratmeterzahl ist grundsätzlich auf die Anzahl der Personen in der Bedarfsgemeinschaft abzustellen. Die Unterkunftskosten werden in der Regel nach Köpfen aufgeteilt. Es gibt jedoch Sonderfälle (z. B. Haushaltsgemeinschaften oder Untermietverhältnisse), in denen eine solche Aufteilung nicht angezeigt ist ([BSG vom 23. November 2006 – B 11b AS 1/06 R](#), NDV-RD 2007, 51 ff.; FEVS 58, 353 ff.; [BSG vom 31. Oktober 2007 – B 14/11b AS 7/07 R](#), NDV-RD 2008, 81 ff.).

Bei Wohngemeinschaften, die keine Bedarfsgemeinschaft im Sinne des § 7 Abs. 3 SGB II bzw. § 19 SGB XII bilden, wird der Wohnungsbedarf für einzelne Hilfebedürftige nach dem Typ „Alleinstehend“ bestimmt. Bei Bedarfsgemeinschaften innerhalb einer Wohngemeinschaft wird der Wohnungsbedarf nach der Zahl der Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft ermittelt. In solchen Fällen ist die Aufteilung der Wohnkosten grundsätzlich nach Köpfen vorzunehmen ([BSG vom 18. Juni 2008 – B 14/11b AS 61/06 R](#)).

***Beispiel:** Eine Haushaltsgemeinschaft besteht aus einem Ehepaar mit einem minderjährigen Kind (in Bezug von Alg II) und der Großmutter (dem Grunde nach leistungsberechtigt nach IV. Kapitel SGB XII). Die Nettokaltmiete beträgt 520,00 € und wäre für einen 4-Personen-Haushalt unangemessen hoch. Angemessen wäre lediglich ein Betrag von 355,00 €.*

Da jeder Bedarfsgemeinschaft dieser Wohngemeinschaft ein Anteil an den Unterkunftskosten entsprechend der Größe der Bedarfsgemeinschaft zusteht, ergibt sich folgende Berechnung:

angemessene Miete der BG Alg II = für einen 3-Personen-Haushalt: 300,00 €
angemessene Miete der Großmutter = für einen 1-Personen-Haushalt: 220,00 €
Gesamt: 520,00 €

Auch der zukünftige Bedarf ist zu berücksichtigen.

***Erläuterung:** Es ist geboten, einen zukünftigen, erkennbaren Bedarf beispielsweise bei Schwangerschaft schon im Vorfeld zu berücksichtigen. Insbesondere sollte eine Schwangere nicht auf eine kleinere Wohnung verwiesen werden, wenn die derzeitigen Unterkunftskosten der Wohnung nach der Geburt angemessen sein werden.*

Für die Bestimmung der angemessenen Wohnungsgröße werden die Wohnflächen Grenzen nach den saarländischen Verwaltungsvorschriften des Ministeriums der Finanzen über Zuwendungen zur Wohnraumförderung vom 14.4.2007 (Amtsblatt S. 961) in der jeweils geltenden Fassung zugrunde gelegt:

Für Haushalt mit	Maximale Wohnfläche	Maximale Wohnfläche bei Alleinerziehung
1 Person	45 m ²	----
2 Personen	60 m ²	70 m ²
3 Personen	75 m ²	85 m ²
4 Personen	90 m ²	100 m ²

Für Haushalte mit mehr als 4 Personen erhöht sich die Wohnflächengrenze je Person um weitere maximal 15 m².

Bei Alleinerziehung erhöht sich diese Wohnflächengrenze um jeweils 10 m².

(bb) Quadratmeterpreis bzw. Mietzins

Verfügbarer Wohnraum

Bei der Ermittlung des Richtwertes dürfen nicht nur die Bestandsmieten des jeweiligen örtlichen Wohnungsmarktes berücksichtigt werden. Es ist zu prüfen, zu welchem Mietpreis dem Standard entsprechender Wohnraum am Wohnungsmarkt angeboten wird („verfügbare Miete“). Wenn zu dem ermittelten angemessenen Preis keine Wohnungen verfügbar sind, ist der Richtwert ggf. zu überprüfen ([BSG vom 7. November 2006 - B 7b AS 10/06 R](#), NDV-RD 2007, 47 ff.; FEVS 58, 248 ff.).

Wohnstandard

Die Wohnung muss hinsichtlich ihrer Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügen ([BSG vom 7. November 2006 – B 7b AS 18/06 R](#), NDV-RD 2007, 34 ff.; FEVS 58, 271 ff.). Die für die Vergleichsbetrachtung relevanten Wohnungen müssen im unteren Segment der nach der Größe in Betracht kommenden Wohnungen im räumlichen Bezirk liegen, der den Vergleichsmaßstab bildet.

Erläuterung: *Der Vergleichsbereich muss so gestaltet sein, dass – auch nach Berücksichtigung der „Nachfragekonkurrenz“ durch andere Personen mit niedrigem Einkommen (z. B. Studentinnen und Studenten) - alle Leistungsberechtigten eine realistische Möglichkeit haben, eine im Richtwertbereich liegende Unterkunft anmieten zu können.*

Die Kosten für eine Garage oder einen Stellplatz sind nur anzuerkennen, wenn die Anmietung untrennbar mit dem Abschluss des Mietvertrages verbunden ist, eine isolierte Kündigung oder Untervermietung nicht erlaubt ist und die Kosten Bestandteil der insgesamt angemessenen Grundmiete sind ([BSG vom 7. November 2006, B 7b AS 10/06 R](#), NDV-RD 2007, 47 ff.; FEVS 58, 248 ff.).

2. Prüfung der Angemessenheit von Unterkunftskosten

Der ermittelte Richtwert trifft noch keine Aussage über die konkrete Angemessenheit von Unterkunftskosten. Daher ist eine Prüfung der Angemessenheit im Einzelfall erforderlich. Diese sollte in drei Stufen durchgeführt werden. Dadurch wird hervorgehoben, dass nicht jede Miete, die den Richtwert überschreitet, eine unangemessene Miete ist, sondern im Einzelfall angemessen sein kann.

Verfahren zur Ermittlung der Angemessenheit:

- a) Tatsächliche Miete mit Richtwert vergleichen
- b) Besonderheiten des Einzelfalls prüfen
- c) Wohnungsmarkt prüfen

a) *Erste Stufe: Überprüfung der tatsächlichen Miete*

In einem ersten Schritt ist zu prüfen, ob die tatsächlichen Mietkosten den vom Leistungsträger festgelegten Richtwert übersteigen.

Eine Übernahme von unangemessenen Unterkunftskosten kommt beispielsweise dann nicht in Betracht, wenn der Empfänger durch Anmietung einer zu teuren Unterkunft die Hilfebedürftigkeit „sehenden Auges“ herbeigeführt hat (vgl. BVerwG vom 27. November 1986 – 5 C 2.85, FEVS 36, 184 ff.).

b) *Zweite Stufe: Besonderheiten des Einzelfalls*

Aus Gründen der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit kann von einem Kostensenkungsverfahren abgesehen werden, wenn die Nettokaltmiete den Richtwert um bis zu 10 % überschreitet (Bagatellfälle).

Bei der immer erforderlichen Einzelfallprüfung sind etwaige Besonderheiten zu berücksichtigen.

Die Prüfung, ob Besonderheiten des Einzelfalls vorliegen, muss alle Lebensumstände der Leistungsberechtigten berücksichtigen. Dazu sollte frühzeitig ein Beratungsgespräch durchgeführt werden.

Liegen Besonderheiten des Einzelfalls vor, sollte zum abstrakt ermittelten Richtwert ein Zuschlag gewährt werden. Die Höhe des jeweiligen Zuschlags sollte sich nach der Besonderheit des Einzelfalls richten.

Besonderheiten des Einzelfalls, die durch einen Bezug zum Wohnumfeld eine Überschreitung des Richtwertes rechtfertigen, können beispielsweise sein:

- Alleinerziehende (beim Bundessozialgericht ist diese Rechtsfrage anhängig, vgl. B 14 AS 17/08 R),
- lange Wohndauer bei älteren Menschen,
- schwere chronische Erkrankungen,
- Erkrankungen, die die Mobilität erheblich beeinträchtigen,
- besondere Wohngemeinschaften (ambulant betreutes Wohnen, Pflegewohngemeinschaften),

- kurzzeitige Hilfebedürftigkeit (z. B. durch Wiedereingliederung in den Arbeitsmarkt),
- Veränderung der familiären Situation (z. B. bei Schulabschluss und Ausbildungsbeginn des Kindes, Trennung/Tod von Lebenspartnern, festgestellte Schwangerschaft),
- Menschen mit Behinderungen, wenn dadurch ein abweichender Wohnraumbedarf erforderlich ist,
- Menschen, die auf bestimmte soziale Bezüge und Kontakte in ihrem Wohnumfeld angewiesen sind (z. B. suchtkranke Menschen),
- Vermeidung von Wohnungslosigkeit,
- Nutzungsentgelt oder Nutzungsentschädigung einer Not- oder Obdachlosenunterkunft,
- Umstände, die die Annahme rechtfertigen, dass eine Eingliederung vom Erhalt des Wohnraums abhängig ist (z. B. auch eine positive Prognose hinsichtlich des Wechsels von einer Teil- zu einer Vollbeschäftigung, ggf. mit dem voraussichtlichen Wegfall des Leistungsbezuges).
- Personen, die pflegebedürftige Familienangehörige versorgen,
- bei regelmäßiger Ausübung des Umgangsrechts.

Erläuterung: Die Aufzählung soll der Orientierung dienen und ist nicht abschließend.

Bei der Beurteilung von (zuschlagsauslösenden) Besonderheiten des Einzelfalls können fachkompetente Stellen (z. B. soziale Dienste) um Unterstützung gebeten werden, um beispielsweise die Auswirkungen auf den Wohnbedarf zu prüfen.

Erläuterung: Personen, die auf dem freien Wohnungsmarkt aufgrund persönlicher Voraussetzungen oder mit besonderen sozialen Schwierigkeiten schwer vermittelbar sind, bedürfen besonderer Unterstützung bei der Wohnungssuche.

c) Dritte Stufe: Überprüfung des aktuellen Wohnungsmarktes

Zur abschließenden Beurteilung, ob die Kosten für die Unterkunft angemessen sind, muss geprüft werden, ob tatsächlich anderer Wohnraum innerhalb des Richtwerts verfügbar ist. Es muss tatsächlich eine konkrete Möglichkeit bestehen, im Vergleichsgebiet eine angemessene Wohnung auf dem Wohnungsmarkt anmieten zu können ([BSG vom 7. November 2006 – B 7b AS 18/06 R](#), NDV-RD 2007, 34 ff.; FEVS 58, 271 ff.).

3. Besonderheiten bei möbliertem Wohnraum

a) SGB XII

Im Einzelfall ist zu prüfen, ob die Anmietung nicht möblierten Wohnraums und dessen Ausstattung mit Mobiliar durch Gewährung einer einmaligen Leistung kostengünstiger ist.

Bei voll möbliertem Wohnraum sollte das mietvertraglich geschuldete Entgelt einen 20%igen Zuschlag auf die angemessene Nettokaltmiete für die Möblierung nicht übersteigen. Bei Teilmöblierung sollte der Zuschlag 10 % nicht übersteigen.

Bei möbliertem Wohnraum sind die Kosten für die Möbelbenutzung um den im Regelsatz enthaltenen Anteil für „Einrichtungsgegenstände einschl. deren Instandhaltung (ohne Erstausrüstung)“ in Höhe von 7,2 v.H. zu kürzen, bei Teilmöblierung anteilmäßig.

b) SGB II

Eine Differenzierung ist im SGB II nicht möglich ([BSG vom 15. April 2008 – B 14/7b AS 58/06 R](#)).

Nach § 20 Abs. 1 Satz 1 SGB II gehören die Ausgaben für Hausrat zu dem aus der Regelleistung zu deckenden Bedarf. Es ist zu prüfen, ob die Wohnung nur mit dem Möbelzuschlag anmietbar war und der Mietpreis sich auch unter Einschluss des Zuschlags noch innerhalb des Rahmens der Angemessenheit für den maßgeblichen Wohnort hält; vgl. BSG zu den Kosten für eine Garage ([BSG vom 7. November 2006 – B 7b AS 10/06 R](#), RdNr. 28).

4. Anzuerkennende Nebenkosten

Mietvertraglich geschuldete Betriebskosten, soweit diese rechtlich wirksam auf den/die Mieter/in umgelegt werden können ([§ 55 6 Abs. 1 BGB i.V.m. der Betriebskostenverordnung vom 25.11.2003, BGBl. I S. 2346](#)) ([BSG vom 19. Februar 2009 – B 4 AS 48/08 R](#)).

Darunter fallen z. B. Wassergeld; Gebühren für Kanalisation; Müllabfuhr; gemeinschaftliche Treppenbeleuchtung; Schornsteinreinigung; Wasserschaden- und Haftpflichtversicherung; laufende Kosten für Sondereinrichtungen wie z. B. Einbaumöbel, Müllschlucker, Fahrstuhl; Straßenreinigungsgebühren, soweit Leistungsberechtigte aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht in der Lage sind, die Straßenreinigung selbst zu übernehmen; Grundsteuer, soweit diese nicht schon in der Miete enthalten ist; Kosten für Gemeinschaftsantennen und Kabelanschlussgebühren bei entsprechender Verpflichtung aus dem Mietvertrag.

Aufwendungen für Schönheitsreparaturen, soweit sie mietvertraglich geschuldet werden und demnach nicht von Vermieterseite zu tragen sind, sind nicht durch die Regelleistung/den Regelsatz abgegolten, sondern den Kosten für Unterkunft zuzurechnen ([BSG vom 19. März 2008 - B 11b AS 31/06 R](#)). Hierzu gehören auch monatlich zu zahlende Modernisierungszuschläge.

Kosten für Einzugsrenovierung sind als Nebenkosten vom aufnehmenden Träger zu übernehmen, soweit sie mietvertraglich vereinbart und angemessen sind ([BSG vom 16. Dezember 2008 – B 4 AS 49/07 R](#)). Gleiches gilt für die Auszugsrenovierung mit der Maßgabe, dass der abgebende Träger für die Kostenübernahme zuständig ist.

Rückzahlungen und Guthaben, die sich aus dem Mietvertrag ergeben, mindern nach § 22 Abs. 1 Satz 4 SGB II die nach dem Monat der Rückzahlung oder der Gutschrift entstehenden Aufwendungen.

Im Bereich des SGB XII sind Zuflüsse aus Rückerstattungsansprüchen für die Leistungsberechtigten nicht verfügbar im Sinne von § 82 Abs. 1 SGB XII. Bei fortlaufender Erbringung von Leistungen für Unterkunft sind die Rückerstattungsbeträge vom Leistungsträger in Abzug zu bringen. Sind Wohnungsinhaber nicht mehr im Leistungsbezug, haben sie den Rückerstattungsbetrag an den Leistungsträger weiter zu leiten. Die Aufwendungen für Unterkunft sollten deshalb bei Bewilligung in Höhe etwaiger Rückerstattungsansprüche unter den Vorbehalt der Abrechnung mit dem Leistungsträger gestellt werden.

II. Kostensenkungsverfahren

1. Allgemeines

Das Gesetz beschreibt das Kostensenkungsverfahren wie folgt:

„Soweit die Aufwendungen für die Unterkunft den der Besonderheit des Einzelfalls angemessenen Umfang übersteigen, sind sie als Bedarf des allein stehenden Hilfebedürftigen oder der Bedarfsgemeinschaft so lange zu berücksichtigen, wie es dem allein stehenden Hilfebedürftigen oder der Bedarfsgemeinschaft nicht möglich oder nicht zuzumuten ist, durch einen Wohnungswechsel, durch Vermieten oder auf andere Weise die Aufwendungen zu senken, in der Regel jedoch längstens für sechs Monate.“ (§ 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II; § 29 Abs. 1 Satz 3 SGB XII).

Die tatsächlichen Unterkunftskosten werden in der Regel **bis zu** sechs Monate übernommen. „In der Regel“ bedeutet, dass nur in atypischen Fällen von der Sechs-Monatsfrist abgewichen werden kann (z. B. durch Wohnraumangebot).

Dem Kostensenkungsverfahren geht die unter I. beschriebene Prüfung voraus. Diese Prüfung muss folgende Schritte beinhalten:

a) Feststellung der Überschreitung des Richtwertes

Es ist zunächst festzustellen, dass die tatsächliche Miete oberhalb des Richtwertes (abstrakte Angemessenheit) liegt. Leistungsberechtigte sollten darauf aufmerksam gemacht werden, dass sie sich zu ggf. bestehenden Besonderheiten ihres Einzelfalls unmittelbar äußern können.

***Erläuterung:** Gegenüber den Leistungsberechtigten sollte die Formulierung „oberhalb des Richtwertes“ statt „unangemessen“ oder „nicht angemessen“ verwendet werden, weil noch Besonderheiten des Einzelfalles vorgetragen werden können.*

b) Besonderheiten des Einzelfalles

Die Prüfung, ob Besonderheiten des Einzelfalles vorliegen, erfolgt spätestens an dieser Stelle. Soweit Tatsachen nach Aktenlage bereits bekannt sind, die Besonderheiten eines Einzelfalles darstellen, sind diese bereits früher zu berücksichtigen (vgl. I.2.b), sodass es erst gar nicht zur Einleitung eines Kostensenkungsverfahrens kommt. Es können fachkompetente Stellen (z. B. Gesundheitsamt, soziale Dienste) beteiligt werden. Es wird vorgeschlagen, diese Prüfung in einem persönlichen Gespräch durchzuführen und in einer „Gesprächsniederschrift“ zu dokumentieren.

Wenn Besonderheiten des Einzelfalles vorliegen, werden die Kosten der Unterkunft über den Richtwert hinaus in angemessener Höhe anerkannt.

c) Zumutbarkeit der Kostensenkung

Ist ein Wohnungswechsel nicht zumutbar und scheidet eine anderweitige Kostensenkung aus, sind weiterhin die tatsächlichen Kosten zu übernehmen. Mögliche Gründe hierfür können sein:

(aa) Soziales Umfeld

Im Regelfall kann nicht verlangt werden, dass der Wohnort gewechselt wird, wenn damit die Aufgabe des sozialen Umfelds verbunden ist ([BSG vom 7. November 2006 – B 7b AS 18/06 R](#), NDV-RD 2007, 34 ff.; FEVS 58, 271 ff.). Es kommt auf die gesamten das Leben prägenden Umstände an.

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

(bb) Längerfristige und vorübergehende Unzumutbarkeit

Bei der Prüfung der Zumutbarkeit der Kostensenkung kann zwischen einer längerfristigen Unzumutbarkeit und einer vorübergehenden Unzumutbarkeit unterschieden werden. Entfallen die Gründe für die vorübergehende Unzumutbarkeit innerhalb des Bewilligungszeitraums, so kann der Dauerverwaltungsakt nach § 48 SGB X (im Bereich der Sozialhilfe gilt dies nur für die Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung nach §§ 41 ff. SGB XII) geändert werden. Es wird daher empfohlen, die Unzumutbarkeit regelmäßig zu überprüfen. Als Nachweis für eine medizinisch begründete Unzumutbarkeit kann ein fachärztliches Attest genügen, um für Leistungsberechtigte mehrfache Vorstellungen beim Amtsarzt zu vermeiden.

d) Alternativen zum Wohnungswechsel

Können die Kosten nicht auf andere Weise gesenkt werden, kommt ein Umzug erst als letzte Möglichkeit in Betracht. Zunächst sollte versucht werden, die Wohnung zu erhalten.

***Erläuterung:** Leistungsberechtigte können nur zur Kostensenkung, nicht aber zu einem Umzug aufgefordert werden. Letzteres ist vom Wortlaut des Gesetzes nicht gedeckt. Es sind hier alle im Gesetz genannten Möglichkeiten zur Kostensenkung zu nennen.*

Weitere Möglichkeiten zur Kostensenkung:

- Es kann mit dem Vermieter bzw. der Vermieterin über eine Mietsenkung verhandelt werden.
- Eine zum Umzug alternative Kostensenkungsmethode ist die Untervermietung. Sie kann erfolgen, wenn Leistungsberechtigte und die (Haupt-)Vermieter damit einverstanden sind und geeignete Räume zur Verfügung stehen.

e) Wirtschaftlichkeitsprüfung

Es sollte eine Wirtschaftlichkeitsprüfung durchgeführt werden. Die Wirtschaftlichkeitsprüfung unterscheidet sich hier von den oben beschriebenen Bagatellfällen insoweit, als die Bagatellfälle lediglich eine geringe Abweichung vom Richtwert beinhalten. Die Wirtschaftlichkeitsprüfung hingegen ist eine individuelle Prüfung, bei welcher voraussichtliche Kosten des Wohnungswechsels festgestellt und der Überschreitung der individuell festgestellten Angemessenheit (mögliche Einsparung) gegenübergestellt werden (siehe Anlage 2).

Erläuterung: Die Prüfung entspricht dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit. Soweit die Kosten für einen Wohnungswechsel höher sind als die Differenz zwischen den tatsächlichen Kosten der bisherigen Wohnung und der individuell festgestellten Angemessenheit für **einen angemessenen Zeitraum** sollte wegen Unwirtschaftlichkeit nicht zur Kostensenkung aufgefordert werden.

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

- mit dem Umzug verbundene Ausgaben,
- Renovierungskosten,
- Mietkaution,
- Wohnungsbeschaffungskosten,
- Genossenschaftsbeiträge,
- erforderliche Neuanschaffungen, die im Rahmen der Erstausrüstung nach § 23 Abs. 3 Nr. 1 SGB II / § 31 Abs. 1 Nr. 1 SGB XII übernommen werden (z. B. Einrichtungsgegenstände für die Küche),
- Umbau der Wohnung (z. B. behindertengerechter Wohnraum),
- unvermeidbare doppelte Mieten (z. B. wegen Einhaltung der Kündigungsfrist der alten Wohnung).

Es kann davon ausgegangen werden, dass ein Umzug unwirtschaftlich ist, wenn innerhalb eines Zeitraumes von 18 Monaten die Kosten eines Wohnungswechsels nicht durch die ersparten Unterkunftskosten abgedeckt sind. Bei Leistungsberechtigten nach dem SGB XII kann je nach Besonderheit des Einzelfalles von den 18 Monaten nach oben abgewichen werden.

Beispiel 1:

2-Pers.-Haushalt	
angemessene Grundmiete 60 qm x 4,60 €	276,00 €
tatsächliche Grundmiete	326,00 €
<hr/>	
übersteigende Grundmiete	50,00 €
geschätzte Wohnungsbeschaffungskosten (gemietetes Umzugsauto und Renovierungskosten)	700,00 €
 <u>Prüfung der Wirtschaftlichkeit:</u>	
18 Monate à 50,00 €	900,00 €
Umzugskosten	700,00 €
<hr/>	
ersparte Unterkunftskosten	200,00 €

Ergebnis:

Der Umzug ist aus wirtschaftlichen Gründen geboten.

Beispiel 2:

2-Pers.-Haushalt, HE 75 und 77 Jahre alt	
angemessene Warmmiete (276,00 € + 70,00 € Nk + 90,00 € Hzg)	436,00 €
tatsächliche Warmmiete	520,00 €
<hr/>	
übersteigende Warmmiete	84,00 €
geschätzte Wohnungsbeschaffungskosten (Umzugsfirma erforderlich)	1.800,00 €
<u>Prüfung der Wirtschaftlichkeit:</u>	
18 Monate à 84,00 €	1.512,00 €
Wohnungsbeschaffungskosten	1.800,00 €

Ergebnis:

Der Umzug ist aus wirtschaftlichen Gründen nicht geboten.

f) Gesamtbetrachtung

Es erscheint sinnvoll, vor einer abschließenden Entscheidung eine Gesamtbetrachtung von Kaltmiete, Betriebskosten und Heizkosten vorzunehmen. So sollten beispielsweise bei einer Neuanmietung die künftigen Betriebskosten berücksichtigt werden.

Erläuterung: Diese Vorgehensweise berücksichtigt, dass auf dem Wohnungsmarkt zwar unter Umständen kostengünstige Mietwohnungen (bezogen auf die Nettokaltmiete) angeboten werden, deren Betriebskosten aber im Vergleich zu Wohnungen mit z. B. günstigerer Energiebilanz deutlich höher liegen. Dies ist insbesondere dann von Interesse, wenn als einzige Alternative zur Kostensenkung der Umzug verbleibt. Es kann so verhindert werden, dass durch den Umzug erhoffte Einsparungen durch hohe Betriebskosten aufgezehrt werden. Zu der Angemessenheit von Heizkosten wird auf Kapitel IV. verwiesen.

2. Durchführung des Kostensenkungsverfahrens

a) Aufforderung zur Senkung der Kosten

Liegen keine Besonderheiten des Einzelfalls vor, nach denen über dem Richtwert liegende Unterkunftskosten angemessen sind, und ist ein Wohnungswechsel grundsätzlich zumutbar und wirtschaftlich, werden Leistungsberechtigte aufgefordert, ihre Kosten zu senken. Erst jetzt beginnt die Frist (bis zu sechs Monaten) zu laufen, da erst zu diesem Zeitpunkt die Prüfung für die Einleitung des Kostensenkungsverfahrens abgeschlossen ist. Ausnahmsweise beginnt die Sechs-Monatsfrist früher, wenn die Unangemessenheit der Unterkunftskosten durch frühere, zureichende Informationen durch den Leistungsträger offenkundig ist ([BSG vom 7. November 2006 - B 7b AS 10/06 R](#)), NDV-RD 2007, 47 ff.; FEVS 58, 248 ff.).

Erläuterung: Bei dieser Aufforderung und der Mitteilung der maßgebenden, individuellen Angemessenheit handelt es sich lediglich um ein Informationsschreiben und nicht um einen Verwaltungsakt (BSG a.a.O., [BSG vom 27. Februar 2008 - B 14/7b AS 70/06 R](#)). Darin soll dargestellt werden, welche Möglichkeiten zur Kostensenkung bestehen (z. B. Gespräch mit Vermieter/in, Untervermietung). Die Leistungsberechtigten müssen darauf hingewiesen werden, dass nach Ablauf der Kostensenkungsfrist nur noch die individuell angemessenen Aufwendungen übernommen werden und der Wohnungswechsel nur eine Möglichkeit ist, die Kosten zu senken.

b) Belehrung

Die Aufforderung zur Kostensenkung muss eine Belehrung darüber enthalten, dass die tatsächlichen Kosten zunächst bis zu sechs Monate übernommen werden können.

Es ist hilfreich, bereits mit der Aufforderung zur Kostensenkung einen konkreten Wohnraum anzubieten (möglichst 3 Angebote). Im Einzelfall kann von der Sechs-Monatsfrist nach unten abgewichen werden.

c) Dokumentation

Die Bemühungen um Alternativen zur Kostensenkung sollten dokumentiert werden.

Erläuterung: Die Leistungsberechtigten müssen nachweisen und systematisch dokumentieren, dass sie sich ausreichend bemühen, die Kosten zu senken. Dazu gehören beispielsweise: Recherchen im Internet, Anschreiben an Wohnungsbaugesellschaften, Wohnungsannoncen, Rücklauf des Wohnungsangebotes. Die Übernahme der tatsächlichen Kosten – als angemessene Kosten – wegen fehlender Unterkunftsalternative setzt ausreichende Bemühungen voraus. Können Leistungsberechtigte verfügbaren Wohnraum trotz nachweislicher Bemühungen nicht anmieten, sind die tatsächlichen Aufwendungen als konkret angemessen zu berücksichtigen ([BSG vom 7. November 2006 – B 7b AS 18/06 R](#)) und mindestens so lange zu übernehmen, bis eine konkrete Alternative besteht.

Der Leistungsträger sollte seinerseits ebenfalls die Verfügbarkeit konkreten Wohnraums nachweisen können. Dazu empfiehlt es sich, den Wohnungsmarkt zu beobachten. Es sollten regelmäßig die Vermietungsanzeigen, bspw. in der Presse oder im Internet, geprüft und systematisch dokumentiert werden, um sowohl den Betroffene

nen gegenüber als auch im Falle eines gerichtlichen Verfahrens konkret belegen zu können, dass eine günstigere Wohnung erhältlich war. Eine entsprechende Aufbereitung des Wohnungsangebotes kann die zuständigen Leistungsträger zudem in die Lage versetzen, die Leistungsberechtigten, deren Umzug aus Kostengründen erforderlich ist, auf Unterkunftsalternativen hinzuweisen und sie bei der Senkung der Unterkunftskosten zu unterstützen. Dies ist besonders geboten bei Personen mit gravierenden Wohnungsmarkthindernissen oder eingeschränkter Selbsthilfekompetenz.

d) Übernahme der angemessenen Kosten

Sofern die Kosten der Unterkunft die individuell festgestellte Angemessenheit übersteigen und Leistungsberechtigte sich nicht ausreichend um Kostensenkungsalternativen bemühen, werden nur noch die – individuell festgestellten – angemessenen Kosten der Unterkunft übernommen.

Erläuterung: Solange sich Leistungsberechtigte ausreichend um Alternativen bemühen und eine konkrete Alternative nicht besteht, sind die tatsächlichen Kosten auch über die Sechs-Monatsfrist hinaus zu übernehmen.

III. Wohnungswechsel/Umzug

Es bestehen grundsätzlich zwischen einem Umzug zur Kostensenkung wegen unangemessener Unterkunfts-kosten der bisherigen Wohnung und einem Wohnungswechsel aus anderen Gründen keine wesentlichen Unterschiede bezüglich der Anforderungen an die Zusicherung zur Kostenübernahme bei Wohnungswechsel.

Erläuterung: Ein Umzug erfolgt immer freiwillig. Die Leistungsträger dürfen niemanden zum Umzug auffordern.

1. Zusicherung(en)

a) Übernahme künftiger Unterkunfts-kosten

(aa) Zusicherung zur Übernahme der künftigen (angemessenen) Unterkunfts-kosten (§ 22 Abs. 2 SGB II)

Die Zusicherung zu den Aufwendungen für die neue Unterkunft ist keine Anspruchsvoraussetzung ([BSG vom 7. November 2006 – B 7b AS 10/06 R](#)). Holen Leistungsberechtigte diese Zusicherung nicht ein, schließt dies eine Kostenübernahme für die neue Unterkunft nicht aus. Die Erforderlichkeit des Umzuges ist auch nach nicht erteilter Zusicherung im Nachhinein zu prüfen und zu dokumentieren. Bei einem nicht erforderlichen Umzug begrenzt § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II die erstattungsfähigen Kosten der Höhe nach auf die bis zum Umzug zu tragenden angemessenen Aufwendungen. Nach dem Wortlaut der Regelung gilt dies sowohl für die Kosten der Unterkunft als auch der Heizung. Das gilt nicht für Umzüge unter 25-jähriger erwerbsfähiger Leistungsberechtigter. Ohne Zusicherung werden, soweit kein Ausnahmefall vorliegt, die Kosten nicht übernommen, § 22 Abs. 2 a SGB II (vgl. [Empfehlungen des Deutschen Vereins zu § 22 Abs. 2 a SGB II](#), NDV 2007, 4).

(bb) Zusicherung zur Übernahme der künftigen (unangemessenen) Unterkunfts-kosten (§ 29 Abs. 1 Satz 5 SGB XII)

Stehen Leistungsberechtigte im laufenden Bezug nach dem SGB XII, haben sie frühzeitig vor Abschluss eines Vertrages über eine neue Unterkunft (Umzug) den für die neue Unterkunft zuständigen Träger der Sozialhilfe, unabhängig davon, ob es der bisherige oder ein anderer Träger ist, hierüber in Kenntnis zu setzen. Erfolgt dies nicht, besteht kein Anspruch auf Übernahme der tatsächlichen Unterkunfts-kosten; in diesen Fällen sind lediglich die angemessenen Kosten anzuerkennen (OVG Münster vom 30. September 1996 – 8 B 2066/96; OVG Hamburg vom 5. Dezember 1996 – Bs IV 322/96; OVG Rheinland-Pfalz vom 14. Mai 1997 – 12 B 11127/97; VG des Saarlandes vom 27.02.1998 – 4 F 136/97).

b) Zusicherung zur Übernahme der Wohnungsbeschaffungskosten, der Umzugskosten oder der Mietkaution (§ 22 Abs. 3 SGB II und § 29 Abs. 1 Satz 7, 8 SGB XII)

Die Zusicherung nach § 22 Abs. 3 SGB II / § 29 Abs. 1 Satz 7 SGB XII ist eine Anspruchsvoraussetzung ([BSG vom 7. November 2006 – B 7b AS 10/06 R](#)); sie ist vor dem anspruchsbegründenden Ereignis (Maklervertrag, Mietvertrag, Vereinbarung über Umzugskosten) einzuholen. Bei der Prüfung, ob eine Zusicherung erteilt werden kann, muss als ungeschriebene Gesetzesvoraussetzung die Angemessenheit der anfallenden Kosten vorliegen.

Erläuterung: Die Entscheidung über die Zusicherung muss nach § 34 Abs. 1 Satz 1 SGB X schriftlich erteilt werden. Die Ablehnung der Zusicherung sollte ebenfalls schriftlich erfolgen.

2. Zusicherung bei trägerübergreifendem Wohnungswechsel

Bei einem trägerübergreifenden Wohnungswechsel ist festzustellen, welcher Träger für welche Zusicherung zuständig ist.

Die Zusicherung zu den Aufwendungen der neuen Wohnung erteilt der bisherige Träger, da nur er beurteilen kann, ob ein Wohnungswechsel erforderlich ist. Der künftige Leistungsträger ist in diese Entscheidung einzubeziehen (z. B. durch – formlose – Bestätigung der Angemessenheit der neuen Unterkunft), weil nur dort die örtlichen Angemessenheitskriterien bekannt sind und eine Zusicherung nur erteilt werden kann, wenn der zukünftige Wohnraum den Angemessenheitskriterien am neuen Wohnort entspricht. Alternativ können bei einem Umzug innerhalb des Saarlandes die in der Anlage 1 beigefügten Richtwerte zur Prüfung der angemessenen Kosten der neuen Wohnung herangezogen werden.

Die Zusicherungen für Wohnungsbeschaffungskosten und Umzugskosten erteilt der bisherige Träger. Der zukünftige Träger ist für die Zusicherung zur Übernahme der Mietkaution zuständig.

Für den zukünftigen Träger entfaltet die Entscheidung des bisherigen Trägers über die Erforderlichkeit des Wohnungswechsels Bindungswirkung.

Zwischen den Trägern ist eine nahtlose Erbringung von Leistungen sicherzustellen.

3. Erforderlichkeit

Der Leistungsträger ist zur Zusicherung verpflichtet, wenn der Umzug erforderlich ist und die Aufwendungen für die neue Unterkunft nach der Besonderheit des Einzelfalls angemessen sind.

Erläuterung: Wird ein Umzug wegen einer Kostensenkung notwendig, weil die tatsächlichen Kosten die individuelle Angemessenheitsgrenze übersteigen und die Differenz sonst nicht finanziert werden kann und es keine Alternativen zum Wohnungswechsel gibt, erübrigt sich eine Erforderlichkeitsprüfung. Soweit die künftigen Kosten am Ort des Zuzugs angemessen sind, ist eine Zusicherung zu erteilen.

Weitere Gründe, die für die Erforderlichkeit eines Wohnungswechsels sprechen und den Träger zur Erteilung einer Zusicherung verpflichten, sind z. B.:

a) Bauliche Mängel bzw. gesundheitliche Gründe

Bestimmte bauliche Mängel oder ein schlechter Wohnungszustand können die Gesundheit beeinträchtigen (z. B. starker Schimmelbefall). Es sollte an eine eventuell vorrangige Verpflichtung des Vermieters/der Vermieterin gedacht werden.

b) Erwerbstätigkeit

Ein Wohnortwechsel kann erforderlich sein, wenn Leistungsberechtigte einer Erwerbstätigkeit nachgehen bzw. eine solche in naher Zukunft aufnehmen werden und

die Anfahrtszeiten und -wege unzumutbar sind (ein Anhaltspunkt könnte der Tagespendelbereich nach SGB III sein, vgl. § 121 Abs. 4 SGB III).

Erläuterung: Eine Kostenübernahme gemäß § 16 SGB II i.V.m. § 45 SGB III ist zu prüfen.

c) Änderung der Familiensituation

Eine Änderung der Familiensituation kann einen Wohnungswechsel erforderlich machen. Das ist insbesondere der Fall, wenn sich die Anzahl der Bewohner erhöht. Bei festgestellter Schwangerschaft besteht ebenfalls ein Anspruch auf zusätzlichen Wohnraum.

d) Häusliche Gewalt

Bei häuslicher Gewalt oder Auszug aus einem Frauenhaus sollte die Zusicherung wegen Erforderlichkeit des Umzugs grundsätzlich erteilt werden (vgl. die [Empfehlungen des Deutschen Vereins zu Hilfeleistungen an von häuslicher Gewalt betroffene Frauen und ihre Kinder insbesondere im Rechtskreis des SGB II - DV 10/08 - vom 18. Juni 2008](#), NDV 2008, 365).

e) Schwerwiegende soziale Gründe

Bei Vorliegen schwerwiegender sozialer Gründe ist ein Umzug erforderlich, z. B.

- bei Wohnungslosen,
- wenn Haftentlassene nicht mehr in ihrem bisherigen sozialen Umfeld wohnen können oder sollten.

f) drohende Wohnungslosigkeit

Wenn Wohnungslosigkeit droht und der Erhalt der Wohnung nicht möglich ist, ist ein Wohnungswechsel erforderlich (z. B. bei Räumungsklage).

g) Weitere Gründe

Neben den nicht abschließend genannten Gründen, können weitere Umstände einen Wohnungswechsel erforderlich machen, die in der Person oder in ihrem Umfeld liegen.

4. Umzugskosten

Die Umzugskosten können vom zuständigen Träger übernommen werden. Sie sind grundsätzlich so gering wie möglich zu halten. Daher können Leistungsberechtigte, soweit sie dazu in der Lage sind, auf ihre Selbsthilfeverpflichtung verwiesen werden.

Auch Selbsthilfe verursacht Kosten (z. B. Mietwagen, Kraftstoffkosten, Verpflegungsaufwand für Umzugshelfer). Als Pauschale für Helferinnen und Helfer können bis zu 20,00 EUR pro Person, maximal 140,00 EUR, anerkannt werden. Können Selbsthilferessourcen aus im Einzelfall anzuerkennenden Gründen (z. B. körperliche Konstitution, Behinderung, Alter) nicht genutzt werden, sind alternative Lösungen erforderlich (z. B. Beauftragung eines Umzugsunternehmens). Dann sind diese (angemessenen) Kosten zu übernehmen.

Von den Leistungsberechtigten ist die Vorlage von i.d.R. drei Kostenvoranschlägen zu verlangen.

5. Anforderungen an die Beratung

Den Leistungsberechtigten muss bei trägerübergreifendem Wohnungswechsel erläutert werden, welcher Träger für welche Leistungen zuständig ist und welche Zusicherungen erforderlich sind (vgl. § 14 SGB I). Darüber hinaus sind die Betroffenen darauf hinzuweisen, welche Rechtsfolgen damit verbunden sind, wenn eine Zusicherung nicht eingeholt bzw. nicht erteilt wird. Es ist zu klären, aus welchem Grund der Wohnungswechsel erforderlich ist. Eine entsprechende Dokumentation ist vorzunehmen.

6. Weitere Fälle

a) Mietkaution

Zunächst ist zu prüfen, ob eine Wohnung ohne Zahlung einer Mietkaution angemietet werden kann.

Weitere Voraussetzungen für die Übernahme der Mietkaution sind:

(aa) die vorherige Zustimmung des Leistungsträgers

(bb) Veranlassung des Umzuges durch den Leistungsträger

(cc) aus anderen Gründen notwendiger Auszug aus der bisherigen Wohnung

Bei der Prüfung, ob eine Zusicherung erteilt werden kann, muss auch hier als ungeschriebene Gesetzesvoraussetzung die Angemessenheit der anfallenden Unterkunftskosten vorliegen.

Die Übernahme der Mietkaution soll als Darlehen erfolgen (§ 22 Abs. 3 Satz 3 SGB II, § 29 Abs. 1 Satz 7 SGB XII). Die Sicherung des Rückzahlungsanspruchs durch Abzug von Tilgungsraten von den laufenden Leistungen ist unzulässig. Eine analoge Anwendung von § 23 Abs. 1 Satz 3 SGB II ist rechtswidrig (vgl. [Hessisches LSG Darmstadt vom 29. Januar 2008 - L 9 AS 421/07 ER](#)).

Die Rückzahlung des Darlehens sollte für den Fall der Beendigung des Leistungsbezugs und für den Fall eines Auszuges der Leistungsberechtigten aus der Wohnung bereits bei Gewährung des Darlehens fällig gestellt werden, weil der Vermieter bzw. die Vermieterin die Rückzahlung der Mietkaution schuldet.

Örtlich zuständig ist der Leistungsträger, in dessen Bereich die neu angemietete Wohnung liegt.

b) Übernahme von Schulden (Mietschulden und vergleichbare Notlagen)

Sind Menschen von Wohnungslosigkeit durch Mietrückstände bedroht, kann bzw. soll der zuständige Leistungsträger die Mietschulden nach den Vorgaben des § 22 Abs. 5 SGB II / § 34 Abs. 1 SGB XII übernehmen. Eine der Sicherung der Unterkunft vergleichbare Notlage kann z. B. vorliegen, wenn Leistungsberechtigte Energieschulden (Heizungsenergie, nicht Haushaltsstrom) haben. Bei nicht bestehender Hilfebedürftigkeit nach SGB II ist § 22 Abs. 5 nicht anwendbar. Mietschulden können dann ggf. vom Sozialhilfeträger im Rahmen von § 34 SGB XII i.V.m. § 21 Abs. 1 Satz 2 SGB XII übernommen werden.

Bei der Prüfung, ob die Schuldenübernahme gerechtfertigt ist, sind der Umfang des Bedarfs, die Ursachen des Bedarfs, das Verhalten der Leistungsberechtigten, ihre

Selbsthilfemöglichkeiten, ihre wirtschaftliche Situation und ihre Vermögensverhältnisse zu berücksichtigen.

Zur Abwendung bzw. Aufhebung einer Energieversorgungssperre hat die betroffene Person folgende vorrangigen Möglichkeiten:

- Zahlung der Rückstände aus seinem ansonsten geschützten Vermögen (§ 22 Abs. 5 Satz 3 SGB II).
- Abschluss einer Stundungs- bzw. Ratenzahlungsvereinbarung. Hierbei muss gewährleistet sein, dass neben der Tilgung der Schulden auch die laufenden Abschlagszahlungen sichergestellt sind, z. B. durch direkte Zahlung des Leistungsträgers aus dem Leistungsanspruch an den Energieversorger. Das Energieversorgungsunternehmen darf keine Mindesthöhe der Rate verlangen. Sofern die Zahlung der laufenden Abschläge durch den Leistungsträger sichergestellt ist, besteht für das Energieversorgungsunternehmen auch keine wirtschaftliche Unzumutbarkeit, die nach § 36 Abs. 1 Satz 2 EnWG die Pflicht zur Grundversorgung mit Strom und Gas entfallen lässt.
- Hinweis auf die Unverhältnismäßigkeit der Liefersperre mit Darlegung von Gründen.
- Darlegung von Umständen, die darauf hinweisen, dass der Rückstand kurzfristig ausgeglichen wird.
- Beantragung einer einstweiligen Verfügung beim zuständigen Amtsgericht zur Wiederherstellung der Energieversorgung bei rechtswidriger Verhängung der Liefersperre.

Die Grundversorgungspflicht von Haushaltskunden mit Elektrizität und Gas ist in § 36 Abs. 1 des Energiewirtschaftsgesetzes -EnWG- geregelt. Danach darf sich ein Versorgungsunternehmen seiner Lieferverpflichtung nur entziehen, wenn ihm die Versorgung aus wirtschaftlichen Gründen nicht zumutbar ist. Konkretisiert werden die Rechte und Pflichten des Versorgers in verschiedenen Verordnungen. Für die Elektrizitätsversorgung galt bis 2005 die Verordnung für allgemeine Bedingungen für die Elektrizitätsversorgung von Tarifkunden (AVBEltV). Die dort getroffenen Regelungen wirken für Altverträge noch fort. Für Lieferverträge, die nach dem 12. Juli 2005 abgeschlossen wurden, gelten die Stromgrundversorgungsverordnung (StromGVV) bzw. die Gasgrundversorgungsverordnung (GasGVV).

Eine Unterbrechung der Belieferung kommt nach den genannten Vorschriften nur bei schwerwiegenden Verstößen des Kunden gegen Bestimmungen der jeweiligen Verordnung in Betracht. Grundsätzlich ist auch bei Nichterfüllung einer Zahlungsverpflichtung eine Liefersperre möglich. Dies gilt jedoch nicht, wenn die Folgen der Unterbrechung außer Verhältnis zur Schwere der Zuwiderhandlung stehen und der Kunde darlegt, dass hinreichende Aussicht besteht, dass er seinen Verpflichtungen nachkommt (§ 19 Abs. 2 StromGVV und GasGVV). Eine Versorgungssperre setzt im Wesentlichen voraus:

- Die Versorgung darf erst unterbrochen werden, wenn ein fälliger Anspruch angemahnt wurde. Fälligkeit tritt nach § 17 StromGVV/GasGVV frühestens zwei Wochen nach Zugang der Zahlungsaufforderung ein.
- Die Liefersperre muss (formlos) angedroht werden. Eine Verbindung von Mahnung und Sperrandrohung ist zulässig (§ 19 Abs. 2 Satz 3 StromGVV/GasGVV).

- Ab Zugang der Sperrandrohung muss die gesetzliche Nachfrist von vier Wochen ungenutzt verstrichen sein.
- Der Rückstand im Bereich der Stromversorgung muss mindestens 100 € betragen. Im Gasbereich gibt es keine Regelung eines Mindestbetrages.
- Der Beginn der Sperre muss nochmals mindestens drei Werktage im Voraus angekündigt werden. Die Ankündigung darf erst nach Ablauf der 4-wöchigen Nachfrist erfolgen (§ 19 Abs. 3 StromGVV/GasGVV).

Die fristlose Kündigung des Vertrages durch das Energieversorgungsunternehmen ist möglich, wenn bei einem Kunden die Voraussetzungen für eine Energiesperre wiederholt, also mindestens zweimal, vorlagen (§ 21 StromGVV). Die Vertragsauflösung muss mindestens zwei Wochen angedroht worden sein.

Um die Entstehung von Rückständen zu vermeiden, können vom Energieversorgungsunternehmen auch folgende Maßnahmen ergriffen werden:

- Verkürzung der Ablesezeiträume gemäß § 12 Abs. 1 StromGVV/GasGVV,
- Verlangen nach einer Sicherheitsleistung gemäß § 15 StromGVV/GasGVV,
- Festsetzung einer höheren Vorauszahlung gemäß § 14 Abs. 2 StromGVV/GasGVV,
- Einrichtung eines Bargeld- oder Chipkartenzählers oder sonstige vergleichbare Vorkassensysteme gemäß § 14 Abs. 3 StromGVV/GasGVV.

Für die Belieferung mit Wasser gilt die Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWasserV).

c) Menschen mit besonderem Unterstützungsbedarf

Bei der Wohnungssuche von Menschen aus einer Einrichtung (z. B. Justizvollzugsanstalt, Einrichtungen der Wohnungsnotfallhilfe oder bei Wechsel von einer stationären Einrichtung in eine ambulante Wohnform) bestehen Besonderheiten, die beachtet werden sollten.

Menschen, die aus einer Einrichtung kommen, haben meist schlechte Chancen auf dem Wohnungsmarkt oder benötigen ein besonderes Umfeld (z. B. betreute Wohngemeinschaften). Zudem ist der Bedarf an Erstausrüstung rechtzeitig zu klären.

d) Wohnungsbeschaffungskosten

Unter den Begriff der Wohnungsbeschaffungskosten fällt neben den Maklergebühren die Übernahme doppelter Mietaufwendungen.

Voraussetzungen für die Übernahme sind:

- notwendiger Wohnungswechsel und Unvermeidbarkeit (z. B. im Zusammenhang mit der Aufnahme in eine stationäre Einrichtung, insbesondere im SGB XII; bei kurzfristigem Arbeitsplatzwechsel),
- vorherige Zustimmung des Leistungsträgers.

IV. Heizkosten

Neben den Leistungen für die Unterkunft sind die Leistungsträger zuständig für Leistungen für Heizung. Der Leistungsträger übernimmt die Heizkosten in tatsächlicher Höhe, soweit sie angemessen sind.

1. Begriff Heizkosten

Von den Heizkosten im Sinne des § 22 Abs. 1 SGB II und § 29 Abs. 3 SGB XII sind auch Vorauszahlungen an Vermieter/innen oder an Energieversorgungsunternehmen erfasst.

Erläuterung: *Vorauszahlungen sind aber zunächst nur der vermutete Verbrauch. Der tatsächliche und für die Bewertung der Angemessenheit maßgebliche Verbrauch wird regelmäßig erst in der Abrechnung eines repräsentativen Verbrauchszeitraums festgestellt werden können. Rückzahlungen und Guthaben mindern nach § 22 Abs. 1 Satz 4 SGB II die nach dem Monat der Rückzahlung oder der Guthabenschrift entstehenden Aufwendungen.*

Im Bereich des SGB XII sind Zuflüsse aus Rückerstattungsansprüchen für Leistungsberechtigte nicht verfügbar im Sinne von § 82 Abs. 1 SGB XII. Bei fortlaufender Erbringung von Leistungen für Heizung sind die Rückerstattungsbeträge vom Leistungsträger in Abzug zu bringen. Sind Wohnungsinhaber nicht mehr im Leistungsbezug, haben sie den Rückerstattungsbetrag an den Leistungsträger weiter zu leiten. Die Aufwendungen für Heizung sollten deshalb bei Bewilligung in Höhe etwaiger Rückerstattungsansprüche unter dem Vorbehalt der Abrechnung mit dem Leistungsträger gestellt werden.

Nicht zu den Heizkosten im Sinne des § 22 SGB II und § 29 SGB XII zählt die Aufwendung für die Warmwasserbereitung. Diese Kosten sind Bestandteil der Regelleistung/des Regelsatzes und gegebenenfalls von den Heizkosten abzusetzen, wenn die monatlichen Kosten/Abschläge Anteile für eine Warmwasserbereitung enthalten. Bereiten Leistungsempfänger ihr Warmwasser mit Strom zu, kann kein Abschlag von den Leistungen für Unterkunft und Heizung vorgenommen werden ([BSG vom 23. November 2006 – B 11b AS 1/06 R](#), NDV-RD 2007, 51 ff.; FEVS 58, 353 ff.). Zur Höhe des Anteils der Warmwasserzubereitung in der Regelleistung hat das Bundessozialgericht entschieden ([BSG vom 27. Februar 2008 - B 14/11b AS 15/07 R](#)).

Erläuterung: *Das Bundessozialgericht lehnt einen pauschalen Abzug von der Regelleistung ab. Soweit man die tatsächlichen Aufwendungen für die Warmwasserbereitung ermitteln kann, sind diese in der ermittelten Höhe von den Kosten der Unterkunft in Abzug zu bringen. Soweit man die tatsächlichen Aufwendungen nicht ermitteln kann, sind die Heizkosten um den in der Regelleistung/dem Regelsatz enthaltenen Warmwasseranteil zu kürzen.*

Die Heizperiode umfasst im Regelfall den Zeitraum 1. Oktober bis 30. April.

2. Angemessenheit von Heizkosten

Die Leistungsträger übernehmen die tatsächlichen Heizkosten, soweit diese angemessen sind.

a) Pauschalierung

(aa) SGB II

Eine Pauschalierung ist mit der derzeitigen Rechtslage nicht vereinbar und daher unzulässig (vgl. BT-Drucks. 16/4785; [BSG vom 16. Mai 2007 – B 7b AS 40/06 R](#), NDV-RD 2007, 98 ff.). Auch die Verwendung von Richtwerten als „Kappungsgrenzen“ entspricht nicht der derzeitigen Rechtslage.

(bb) SGB XII

Nach § 29 Abs. 3 Satz 2 SGB XII können die Leistungen für Heizung auch durch eine monatliche Pauschale abgegolten werden.

b) Einzelfallentscheidung

(aa) Kriterien für die Einzelfallprüfung

Ob Heizkosten angemessen sind, hängt für jeden Einzelfall von unterschiedlichen Kriterien ab. Diese lassen sich in bauliche und subjektive bzw. persönliche unterteilen. Die nachstehende Aufzählung ist nicht abschließend und benennt lediglich Beispiele.

(1) Bauliche Kriterien

Der bauliche Zustand und die Lage der Wohnung können den Heizbedarf beeinflussen. Dies sind insbesondere:

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

Hilfreich kann dabei die Vorlage eines Energiepasses sein.

(2) Subjektive Kriterien

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

- der gesundheitliche Zustand der Bewohner, der einen erhöhten Heizbedarf erforderlich macht (bspw. sehr niedriger Blutdruck, Alter),
- spezielle Bedürfnisse der Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft (Kleinkindalter, Behinderung usw.),
- ein längerer Aufenthalt nicht erwerbstätiger Leistungsberechtigter in der Wohnung im Vergleich zu Erwerbstätigen.

(bb) Nichtprüfungsgrenze als Anhaltspunkt

Allenfalls zur Verwaltungsökonomie ist es vertretbar, eine Nichtprüfungsgrenze vorzusehen, die zur Orientierung oder als Anhaltspunkt dienen kann. Liegen die Kosten unterhalb des Wertes, kann von angemessenen Heizkosten ausgegangen werden (sog. Nichtprüfungsgrenze). Dann sind die tatsächlichen Kosten zu übernehmen. Es handelt sich nicht um eine Kappungsgrenze. Folge der Überschreitung des Wertes ist daher nicht, dass die Heizkosten unangemessen sind. Bei Überschreitung des Wertes muss eine konkrete Einzelfallprüfung vorgenommen werden.

Folgende jahresbezogene Bedarfseckwerte sind bei der Nichtprüfungsgrenze zu berücksichtigen:

Haushaltsgröße	Feste Brennstoffe	Heizöl	Flüssiggas
1-Personenhaushalt	1.400 kg	1.100 l	700 kg
2-Personenhaushalt	1.600 kg	1.300 l	900 kg
3-Personenhaushalt	2.000 kg	1.700 l	1.100 kg
4-Personenhaushalt	2.200 kg	1.900 l	1.200 kg
5-Personenhaushalt	2.400 kg	2.000 l	1.300 kg
6-Personenhaushalt	2.500 kg	2.100 l	1.400 kg
7-Personenhaushalt	2.600 kg	2.200 l	1.400 kg
8-Personenhaushalt	2.900 kg	2.400 l	1.500 kg
9-Personenhaushalt	3.200 kg	2.600 l	1.700 kg
10-Personenhaushalt	3.500 kg	2.900 l	1.900 kg
Untermietverhältnis	1.050 kg	840 l	560 kg

Bei gleichzeitiger Benutzung verschiedener Brennstoffe ist der Bedarfseckwert im prozentualen Verhältnis der vorgenannten Werte anzusetzen.

Bei Untermietverhältnissen wird der Bedarfseckwert auf 70 % des Eckwertes eines Ein- bis Zwei-Personen-Haushaltes festgelegt.

c) unangemessene Heizkosten

(aa) Sind die Heizkosten unangemessen hoch, ist entsprechend dem bereits beschriebenen Kostensenkungsverfahren bei den Kosten der Unterkunft vorzugehen ([BSG vom 19. September 2008 – B 14 AS 54/07 R](#)).

Dies gilt in den Fällen

- unangemessener Unterkunft und unangemessener Heizkosten oder
- angemessener Kosten der Unterkunft und unangemessener Heizkosten aufgrund erhöhter Wohnfläche in Abweichung von der angemessenen Wohnungsgröße.

(bb) Liegen die tatsächlichen Heizkosten über der ermittelten Angemessenheitsgrenze und ist der Mehrverbrauch auf **unwirtschaftliches Heizverhalten** zurückzuführen, so ist der Leistungsträger nicht zur Übernahme der unangemessenen Mehrkosten verpflichtet.

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

Leistungsberechtigten sollte mitgeteilt werden,

- dass ihre Heizkosten unangemessen hoch sind,
- welcher Verbrauch angemessen wäre,
- dass sie ihr Heizverhalten ändern sollten,
- dass zukünftig Heizkosten nur noch bis zu der konkret bezifferten angemessenen Höhe übernommen werden,
- dass eine künftige Übernahme von unangemessenen Nachforderungen aus der Heizkostenabrechnung nicht mehr möglich sein wird.

Erläuterung: *Frühestens nach der Mitteilung, dass die Kosten zu hoch sind und der Möglichkeit der Leistungsberechtigten, ihre Kosten zu senken, sind nur noch die angemessenen Kosten zu übernehmen. Für zurückliegende Zeiträume kann die Höhe der Kostenübernahme wegen Unangemessenheit nicht beschränkt werden.*

Wichtig ist hier das Angebot von Beratungsgesprächen oder der Hinweis auf geeignete Ansprechpartner.

3. Einmalige Heizkosten

a) SGB II

Einmalige Heizkosten sind im Monat der Beschaffung als Bedarf zu berücksichtigen ([BSG vom 16. Mai 2007 – B 7b AS 40/06 R](#), NDV-RD 2007, 98 ff.; FEVS 58, 481 ff.). Unter einmalige Heizkosten fallen beispielsweise die Betankung eines Öltanks oder die Lieferung von Kohle oder Holz. Auf die Art des Heizstoffes kommt es nicht an. Entscheidend ist die einmalige Anlieferung.

Einmalige Heizkosten sind Kosten, die unter § 22 Abs. 1 SGB II fallen und in tatsächlicher Höhe zu übernehmen sind, wenn sie angemessen sind. Die Beschaffung von Heizmaterial soll den zukünftigen Heizbedarf decken. Dabei ist auch eine mehrmonatige Bevorratung möglich und ggf. aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten ratsam. Maßgeblich ist i. d. R. der Bewilligungszeitraum. Eine weitergehende Bevorratung kann dann sinnvoll sein, wenn ein weiterer Leistungsbezug hinreichend wahrscheinlich ist. Ein Bedarf besteht nicht, wenn Leistungsberechtigte noch über Heizmittel verfügen ([BSG vom 16. Mai 2007 – B 7b AS 40/06 R](#) a.a.O.). Dem Zweck des § 22 Abs. 1 SGB II läuft die Gewährung monatlicher Teilbeträge anstelle der Erstattung der tatsächlichen, in einem Betrag anfallenden Aufwendungen für die Beschaffung von Heizmaterial zuwider ([BSG vom 16. Mai 2007 – B 7b AS 40/06 R](#), a.a.O.).

Erläuterung: *Es ist in der Regel nicht möglich, Lieferanten des Heizmaterials auf monatliche Abschlagszahlungen durch die Leistungsberechtigten zu verweisen. Wird die fällige Gesamtrechnung nicht beglichen, besteht die Gefahr, dass künftig keine weiteren Lieferungen erbracht werden.*

Bei Personen, die nicht im laufenden Leistungsbezug stehen, ist fiktiv eine Aufteilung der Kosten auf den Zeitraum vorzunehmen, für den das Heizmaterial vorgesehen ist; dabei ist sich am Bewilligungszeitraum bzw. Bevorratungszeitraum für laufende Leistungsbezieher zu orientieren. Nur wenn bei Berechnung der monatlich umgelegten Heizkosten Hilfebedürftigkeit besteht, können die Kosten für das Heizmaterial vom Grundsicherungsträger übernommen werden (vgl. [LSG Baden-Württemberg vom 24.04.2009 – L 12 AS 4195/08](#)).

b) SGB XII

Gemäß § 29 Abs. 3 SGB XII können die Leistungen für Heizung pauschaliert werden.

Die jahresbezogenen Pauschalen bei Bevorratung von Heizmaterial werden auf der Basis folgender Bedarfseckwerte ermittelt:

Haushaltsgröße	Feste Brennstoffe	Heizöl	Flüssiggas
1-Personenhaushalt	1.400 kg	1.100 l	700 kg
2-Personenhaushalt	1.600 kg	1.300 l	900 kg
3-Personenhaushalt	2.000 kg	1.700 l	1.100 kg
4-Personenhaushalt	2.200 kg	1.900 l	1.200 kg
5-Personenhaushalt	2.400 kg	2.000 l	1.300 kg
6-Personenhaushalt	2.500 kg	2.100 l	1.400 kg
7-Personenhaushalt	2.600 kg	2.200 l	1.400 kg
8-Personenhaushalt	2.900 kg	2.400 l	1.500 kg
9-Personenhaushalt	3.200 kg	2.600 l	1.700 kg
10-Personenhaushalt	3.500 kg	2.900 l	1.900 kg
Untermietverhältnis	1.050 kg	840 l	560 kg

Bei gleichzeitiger Benutzung verschiedener Brennstoffe ist der Bedarfseckwert im prozentualen Verhältnis der vorgenannten Werte anzusetzen.

Die Höhe der Pauschale ist von den zuständigen Leistungsträgern unter Berücksichtigung der örtlichen Durchschnittspreise für jede Heizperiode spätestens zum 15. September eines jeden Jahres neu festzusetzen.

Angemessene Zuschläge sind im Einzelfall zu leisten, wenn besondere Umstände dies erfordern (vgl. Ziffer 2 Buchstabe b Unterpunkt aa).

Wird bei Bevorratung von Heizmaterial die Jahrespauschale als einmalige Leistung gewährt, ist nur das Einkommen im jeweiligen Bedarfsmonat, wenn die Kosten angefallen sind, zu berücksichtigen. Die Jahrespauschale kann mit dem Divisor 12 auch auf Monatsbeträge umgerechnet werden (§ 29 Abs. 3 Satz 2 SGB XII).

V. Leistungen für Unterkunft und Heizung bei Eigenheimen und Eigentumswohnungen

1. Allgemein

Im Vergleich zu den Kosten für Unterkunft und Heizung bei Mietwohnungen bestehen zu denen bei Wohneigentum (Eigenheimen und Eigentumswohnungen) zwei grundsätzliche Unterschiede. Zum einen haben Eigentümer/Eigentümerinnen zum Teil andere Kosten der Unterkunft als zur Miete Wohnende (z. B. Schuldzinsen statt Miete). Zum anderen schützt § 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 SGB II / § 90 Abs. 2 Nr. 8 SGB XII das selbst genutzte Wohneigentum, soweit es eine angemessene Größe hat. Dennoch ist der Grundsatz zu beachten, dass bei Leistungen für Unterkunft und Heizung keine Privilegierung des leistungsberechtigten Eigentümers bzw. der Eigentümerin eines selbst genutzten Wohneigentums gegenüber einem Mieter bzw. einer Mieterin eintreten darf ([BSG vom 15. April 2008 – B 14/7b AS 34/06 R](#) und vom [7. November 2006 – B 7b AS 2/05 R](#), NDV-RD 2007, 23 ff.; FEVS 58, 241 ff.).

2. Leistungen für Unterkunft und Heizung

Soweit festgestellt wird, dass das selbst genutzte Wohneigentum aufgrund seiner Größe geschütztes Vermögen nach § 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 SGB II / § 90 Abs. 2 Nr. 8 SGB XII ist, muss geprüft werden, in welchem Umfang die Kosten für Unterkunft und Heizung zu übernehmen sind. Um dem Grundsatz der Nichtprivilegierung des Eigentümers bzw. der Eigentümerin gerecht zu werden, sind grundsätzlich die in dieser Handlungsanleitung aufgestellten Anforderungen an die Leistungen für Unterkunft und Heizung für Mieter und Mieterinnen auch auf die Eigentümer und Eigentümerinnen eines selbst genutzten und angemessenen Wohneigentums anzuwenden. Einige Besonderheiten sind jedoch zu beachten:

a) Unterkunftskosten

Die Unterkunftskosten für selbst genutztes Wohneigentum unterscheiden sich von denen eines Mietverhältnisses. Anstelle der Miete zählen zu den Unterkunftskosten bei Wohneigentum die damit verbundenen Belastungen. Zur Ermittlung der Belastungen kann im Bereich des SGB II auf die Regelung des § 7 Abs. 2 Satz 1 der Verordnung zur Durchführung des § 82 SGB XII zurückgegriffen werden. Dazu gehören insbesondere:

- die Schuldzinsen für Hypotheken und dauernde Lasten (z. B. Erbbauzins),
- Steuern vom Grundbesitz, sonstige öffentliche Abgaben und Versicherungsbeiträge,
- der Erhaltungsaufwand,
- sonstige Aufwendungen zur Bewirtschaftung des Haus- und Grundbesitzes sowie
- darüber hinaus gehende Nebenkosten (umlagefähige Betriebskosten und Heizkosten) wie bei Mietwohnungen.

Im Bereich des SGB XII findet § 7 Abs. 2 der Verordnung zur Durchführung des § 82 SGB XII unmittelbar Anwendung.

(aa) Schuldzinsen

Bei der Feststellung der Angemessenheit von Schuldzinsen kann auf die Ausführung zur Angemessenheit von Mieten verwiesen werden.

Wie bei der Frage der Angemessenheit der Unterkunftskosten von Mietwohnungen sind auch bei Eigenheim und Eigentumswohnung die Besonderheiten des Einzelfalls zu prüfen. Neben den zu den bei einer Mietwohnung genannten Kriterien sind bei leistungsberechtigten Eigentümern und Eigentümerinnen weitere (eigentumsspezifische) Kriterien zu berücksichtigen. Die nachstehende Aufzählung ist nicht abschließend:

- die Perspektive des Leistungsbezugs,
- Zeitraum zwischen Eigentumserwerb und Eintritt der Hilfebedürftigkeit,
- die Dauer der Restfinanzierung,
- Bedingungen bei Abschluss des Kreditvertrages.

(bb) Erhaltungsaufwand

(1) Keine Vermögensbildung

Zu den weiteren Unterkunftskosten bei Wohneigentum zählen auch die Instandhaltungskosten (für die Bewohnbarkeit des Wohneigentums). Bei der Kostenübernahme muss der Grundsatz beachtet werden, dass eine Vermögensbildung oder eine Vermögenssteigerung durch finanzielle Mittel aus dem SGB II bzw. SGB XII ausgeschlossen ist. Instandhaltungskosten werden daher bei Bedarf übernommen, wenn sie angemessen und erforderlich sind und wenn sie der Vermögenserhaltung dienen. Eine Anpassung an den Stand der Technik bei notwendigen Maßnahmen kann möglich sein, ohne dass sie von vornherein zur Vermögensbildung beiträgt. Erhaltungsaufwand wird im Bereich des SGB II nicht als monatliche Pauschale mit dem Ziel der Rücklagenbildung erbracht; dies gilt auch für Aufwendungen für die Bewirtschaftung ([BSG vom 3. März 2009 – B 4 AS 38/08 R](#)). Auch im Bereich des SGB XII sollte keine monatliche Pauschale erbracht werden.

(2) Umfang der Instandhaltung

Die Kosten für die Instandhaltung müssen vom hilfebedürftigen Eigentümer bzw. der hilfebedürftigen Eigentümerin auf ein notwendiges Maß beschränkt werden. Zur Beurteilung der angemessenen Höhe der Kosten dienen Kostenvoranschläge.

Die Fachkompetenz des Bauamtes kann hinzugezogen werden.

Erläuterung: *Bei der Prüfung der Angemessenheit von Instandhaltungskosten sollte darauf geachtet werden, dass hilfebedürftige Eigentümer/innen von Eigentumswohnungen keinen großen Entscheidungsspielraum im Hinblick auf Art, Umfang und Kosten der Instandhaltungsmaßnahme haben. Darüber entscheidet in der Regel die Eigentümergemeinschaft, an deren Beschluss der/die hilfebedürftige Eigentümer/in einer Eigentumswohnung gebunden ist.*

(3) Versicherungsschutz

Die Leistungsberechtigten sollen zielorientiert beraten werden, einen geeigneten Versicherungsschutz gegen Schäden (z. B. gegen Sturm, Wohngebäudeversicherung) abzuschließen, um die Kosten für die Reparatur für den Leistungsträger gering zu halten.

Erläuterung: Die Versicherungsbeiträge sind im Rahmen der Unterkunftskosten als Nebenkosten zu übernehmen.

(cc) Weitere Nebenkosten

Neben Schuldzinsen und dem Erhaltungsaufwand entstehen für den Eigentümer bzw. die Eigentümerin weitere Kosten. Welche davon erfasst sind, lässt sich beispielhaft der Regelung des § 7 Abs. 2 Satz 1 der Verordnung zur Durchführung des § 82 SGB XII entnehmen. Dazu zählen insbesondere Steuern vom Grundbesitz, sonstige öffentliche Abgaben und Versicherungsbeiträge (Gebäude, Haftpflicht). Zu den Kosten der Unterkunft gehört im Falle einer Eigentümergemeinschaft grundsätzlich auch das monatliche Hausgeld (Instandhaltungsrücklage, -pauschale) ([LSG Baden-Württemberg, Urteil vom 26. Januar 2007 – L 12 AS 3932/06](#), FEVS 58, 461 ff.).

(dd) Tilgungsraten

Das BSG hat mit seinem Urteil vom 18. Juni 2008 ([B 14/11b AS 67/06 R](#)) festgestellt, dass eine Übernahme der gesamten Finanzierungskosten bis zur Höhe der abstrakt angemessenen Kosten einer Mietwohnung in Betracht kommt, wenn ohne eine (gegebenenfalls anteilige) Übernahme von Tilgungsraten der Eigentümer bzw. die Eigentümerin gezwungen wäre, das Eigentum bzw. die Eigentumswohnung aufzugeben. Das BSG schränkt insoweit seine Aussage im Urteil vom 7. November 2006 ([BSG vom 7. November 2006 – B 7b AS 8/06 R](#)) ein, wonach Tilgungsleistungen (generell) nicht als KdU vom Grundsicherungsträger zu übernehmen seien.

Erläuterung: In Zusammenhang mit der Übernahme der Tilgungsraten für den Erhalt der Immobilie ist auch die Möglichkeit einer Tilgungsaussetzung oder –streckung zu prüfen.

b) Heizkosten

Wie bei den Unterkunftskosten kann auch bezüglich der Heizkosten bei Wohneigentum auf die oben genannten Kriterien verwiesen werden.

Dabei ist abzustellen auf den Verbrauch von vergleichbar großem Wohnraum für Mietwohnungen. Im Vordergrund steht auch hier die Einzelfallprüfung.

VI. Zuschuss für Auszubildende nach § 22 Abs. 7 SGB II

Auszubildende, die Leistungen der Ausbildungsförderung erhalten, sind gem. § 7 Abs. 5 S. 1 SGB II grundsätzlich vom Bezug von Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhaltes nach dem SGB II ausgeschlossen – sie haben jedoch in den in § 22 Abs. 7 SGB II genannten Fällen Anspruch auf einen Zuschuss zu ihren ungedeckten angemessenen Kosten der Unterkunft und Heizung. Nach § 19 S. 2 SGB II gilt der Zuschuss nicht als Arbeitslosengeld II. Diese gesetzliche Feststellung dient u. a. dem Ausschluss der Sozialversicherungspflicht. Die Aufzählung der Zuschussberechtigten nach § 22 Abs. 7 SGB II ist abschließend.

Die Höhe des Zuschusses muss konkret-individuell berechnet werden: Das nach den Maßstäben des SGB II zu bereinigende Gesamteinkommen wird dem fiktiven SGB II-Gesamtbedarf (Regelleistung zuzüglich angemessene Unterkunftskosten) gegenübergestellt.

VII. Anlagen

- 1. Richtwerte der Kosten der Unterkunft im Saarland**
- 2. Prüfung der Angemessenheit der Kosten der Unterkunft**
- 3. Ertragsberechnung bei Haus- und Grundbesitz**