



Landkreis Cuxhaven

Handbuch
**Kosten der
Unterkunft**

Stand: November 2024 (vorläufige Version)

Impressum

Landkreis Cuxhaven
Amt Soziale Leistungen
Fachgebiet Grundsatzangelegenheiten

Hausanschrift:
Vincent-Lübeck-Str. 2
27474 Cuxhaven

Postanschrift:
27470 Cuxhaven

Telefon: 04721/66-0
e-Mail: info@landkreis-cuxhaven.de

Inhaltsverzeichnis

1. ALLGEMEINES	5
1.1 Geltungsbereich	5
1.2 Rechtsgrundlagen	5
2. ERMITTLUNG DER NOTWENDIGEN KOSTEN	10
2.1 Mietwohnungen	10
2.1.1 Grundmiete und Nebenkosten	12
2.1.2 Mieterhöhungen.....	12
2.1.3 Mietminderung	14
2.1.4 Nebenkosten	15
2.1.4.1 Nicht umlagefähige Nebenkosten.....	15
2.1.4.3 Umlagefähige, aber leistungsrechtlich nicht anerkennungsfähige Nebenkosten	16
2.1.4.4 Höhe und Verteilung der Nebenkosten und Heizkosten	17
2.1.4.5 Pauschalmieten.....	17
2.1.5 Mieterberatung.....	18
2.2 Eigenheime und Eigentumswohnungen	18
2.2.1 Kapitalkosten.....	19
2.2.2 Betriebskosten	20
2.2.3 Heizkosten	21
2.2.4 Sonstige mit Wohn- und Grundeigentum verbundene Kosten.....	21
2.2.4.1 Erhaltungs- und Instandhaltungsaufwand.....	21
2.2.4.2a Kanalbaukosten und Anliegerbeiträge	22
2.2.4.2b Versetzung der Hauskläranlage in einen ordnungsgemäßen Zustand	23
3. SONSTIGE WOHNFORMEN	24
3.1 Wohnrechte des Leistungsempfängers/Antragstellers	24
3.2 Obdachlosenunterkünfte und Wohnwagen	26
4. VORRANGIGE EINNAHMEN UND KOSTENVERTEILUNG	27
4.1 Vorrangige Einnahmen	27
4.1.1 Wohngeld.....	27
4.1.2 Eigenheimzulage und Aufwendungsdarlehen.....	27
4.1.3 Mieteinnahmen	27
4.1.4 Rückzahlungen und Guthaben	28
4.1.4.1 fiktive Guthaben wegen nicht gezahlter Vorauszahlungen.....	28
4.1.4.2 fiktive Guthaben bei Verrechnung durch den Vermieter	29
4.2 Aufteilung der Kosten der Unterkunft auf die Haushaltsangehörigen	29
4.3 gemeinsame Wohnformen	30
4.3.1 Antragsteller im Haushalt der Eltern/ anderer Verwandter	30
4.3.2 Wohngemeinschaften	31
4.3.2.1 Wohngemeinschaften im SGB II.....	31
4.3.2.2 Wohngemeinschaften im SGB XII.....	31
4.3.2.3 Wuchermieten und Scheinverträge	31
4.3.3 Beispiele zu gemeinsamen Wohnformen	32
4.4 Teilweise gewerblich genutzter Wohnraum	33
5. FESTSTELLUNG DER ANGEMESSENHEIT VON KOSTEN DER UNTERKUNFT	34

6. KARENZZEIT	36
6.1 Kostensenkungsverfahren	36
6.2 Umzüge während der Karenzzeit	36
7. UNANGEMESSENE KOSTEN DER UNTERKUNFT	38
7.1 Unangemessen hohe Kosten bereits vor Eintritt der Hilfsbedürftigkeit.....	38
7.1.1 Unmöglichkeit einer Kostensenkung	38
7.1.2 Unzumutbarkeit einer Kostensenkung	39
7.1.3 Unwirtschaftlichkeit des Umzuges	40
7.2 Möglichkeiten zur Senkung der Kosten der Unterkunft.....	40
7.3 Kostenübernahme ausgeschlossen	41
8. EINMALIGE KOSTEN DER UNTERKUNFT	42
8.1 Nebenkostenabrechnung.....	42
8.2 Übernahme von rückständigen Kosten der Unterkunft und Energiekosten	43
8.2.1 Allgemeines.....	43
8.2.2 Mietrückstände.....	43
8.2.3 Beibehaltung von Mietwohnungen für Insassen von Justizvollzugsanstalten	45
8.2.4 Übernahme rückständiger Raten und sonstiger Forderungen bei Eigenheimbesitzern.....	45
8.2.5 Übernahme rückständiger Energiekosten (insb. Strom oder Gas).....	48
8.2.6 Vergleichbare Notlagen.....	49
8.2.7 Aufrechnung und Einschränkung der Leistungen.....	50
8.3 Wohnraumbeschaffungskosten und Renovierungskosten	50
8.3.1 Mietkaution	51
8.3.2 Bearbeitungsgebühren	51
8.3.3 Abstandszahlungen.....	51
8.3.4 Renovierungskosten / Kosten der Wohnungseinrichtung.....	51
8.4 Umzug.....	53
8.4.1 Begriffserklärung „Umzugskosten“.....	53
8.4.2 Leistungsbezieher nicht in der Lage den Umzug selbst vorzunehmen	54
8.4.3 Verfahren bei Umzugswünschen von Leistungsberechtigten	54
8.4.4 Zuständige Dienststelle – Zustimmung und Zuständigkeit.....	54
8.4.5 Erforderlichkeit des Umzuges.....	56
8.4.7 Umzugskosten ohne vorherige Zustimmung des (laufenden) Leistungsträgers	58
8.4.8 Übernahme Wohnungskosten ohne vorherige Zustimmung des (laufenden) Leistungsträgers	59
8.4.9 Eintritt der Bedürftigkeit durch Umzug in eine (unangemessene) andere Unterkunft	59
8.5 Aus- und Umbau von Wohnraum.....	60
8.6 Schadensersatz	61
STICHWORTVERZEICHNIS	62

Anmerkung

Besonders wichtige Passagen wurden mit einem Balken auf der linken Seite des jeweiligen Absatzes kenntlich gemacht.

1. Allgemeines

1.1 Geltungsbereich

Dieses Handbuch enthält wichtige Hinweise und Hilfestellungen für die Bearbeitung des umfangreichen und komplexen Themenbereichs der Unterkunftskosten bei Sozialleistungsbeziehern. Die Hinweise sind bei der Gewährung von Kosten der Unterkunft für Leistungsempfänger nach dem Zweiten Sozialgesetzbuch (SGB II), dem Zwölften Sozialgesetzbuch (SGB XII) sowie den analog Leistungsberechtigten nach § 2 des Asylbewerberleistungsgesetzes (AsylbLG) anzuwenden.

1.2 Rechtsgrundlagen

Maßgebend für die Übernahme der Kosten der Unterkunft sind in der **Sozialhilfe § 35, 35a, 35b 42a SGB XII** und in der **Grundsicherung für Arbeitsuchende § 22 SGB II**. Demnach sind grundsätzlich die laufenden Kosten in **tatsächlicher** Höhe zu übernehmen, soweit sie **angemessen** sind. Bei Unangemessenheit sind gemeinsam mit dem Leistungsempfänger sämtliche Möglichkeiten auszuschöpfen, möglichst kostengünstigen Wohnraum zu erhalten

22 SGB II Bedarfe für Unterkunft und Heizung

(1) Bedarfe für Unterkunft und Heizung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit diese angemessen sind. Für die Anerkennung der Bedarfe für Unterkunft gilt eine Karenzzeit von einem Jahr ab Beginn des Monats, für den erstmals Leistungen nach diesem Buch bezogen werden. Innerhalb dieser Karenzzeit werden die Bedarfe für Unterkunft in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt; Satz 6 bleibt unberührt. Wird der Leistungsbezug in der Karenzzeit für mindestens einen Monat unterbrochen, verlängert sich die Karenzzeit um volle Monate ohne Leistungsbezug. Eine neue Karenzzeit beginnt, wenn zuvor mindestens drei Jahre keine Leistungen nach diesem oder dem Zwölften Buch bezogen worden sind. Erhöhen sich nach einem nicht erforderlichen Umzug die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung, wird nur der bisherige Bedarf anerkannt. Soweit die Aufwendungen für Heizung und, nach Ablauf der Karenzzeit, die Aufwendungen der Unterkunft den der Besonderheit des Einzelfalles angemessenen Umfang übersteigen, sind sie als Bedarf so lange anzuerkennen, wie es der oder dem alleinstehenden Leistungsberechtigten 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. Nach Ablauf der Karenzzeit ist Satz 7 mit der Maßgabe anzuwenden, dass der Zeitraum der Karenzzeit nicht auf die in Satz 7 genannte Frist anzurechnen ist. Verstirbt ein Mitglied der Bedarfs- oder Haushaltsgemeinschaft und waren die Aufwendungen für die Unterkunft und Heizung davor angemessen, ist die Senkung der Aufwendungen für die weiterhin bewohnte Unterkunft für die Dauer von mindestens zwölf Monaten nach dem Sterbemonat nicht zumutbar. Eine Absenkung der nach Satz 1 unangemessenen Aufwendungen muss nicht gefordert werden, wenn diese unter Berücksichtigung der bei einem Wohnungswechsel zu erbringenden Leistungen unwirtschaftlich wäre.

(1a) (weggefallen)

(2) Als Bedarf für die Unterkunft werden auch unabweisbare Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur bei selbst bewohntem Wohneigentum im Sinne des § 12 Absatz 1 Satz 2 Nummer 5 anerkannt, soweit diese unter Berücksichtigung der im laufenden sowie den darauffolgenden elf Kalendermonaten anfallenden Aufwendungen insgesamt angemessen sind. Übersteigen unabweisbare Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur den Bedarf für die Unterkunft nach Satz 1, kann der kommunale Träger zur Deckung dieses Teils der Aufwendungen ein Darlehen erbringen, das dinglich gesichert werden soll. Für die Bedarfe nach Satz 1 gilt Absatz 1 Satz 2 bis 4 nicht.

(3) Rückzahlungen und Guthaben, die dem Bedarf für Unterkunft und Heizung zuzuordnen sind, mindern die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nach dem Monat der Rückzahlung oder der Gutschrift; Rückzahlungen, die sich auf die Kosten für Haushaltsenergie oder nicht anerkannte Aufwendungen für Unterkunft und Heizung beziehen, bleiben außer Betracht.

(4) Vor Abschluss eines Vertrages über eine neue Unterkunft soll die leistungsberechtigte Person die Zusicherung des für die neue Unterkunft örtlich zuständigen kommunalen Trägers zur Berücksichtigung der Aufwendungen für die neue Unterkunft einholen. Innerhalb der Karenzzeit nach Absatz 1 Satz 2 bis 5 werden nach einem Umzug höhere als angemessene Aufwendungen nur dann als Bedarf anerkannt, wenn der nach Satz 1 zuständige Träger die Anerkennung vorab zugesichert hat. Der kommunale Träger ist zur Zusicherung verpflichtet, wenn die Aufwendungen für die neue Unterkunft angemessen sind.

(5) Sofern Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, umziehen, werden Bedarfe für Unterkunft und Heizung für die Zeit nach einem Umzug bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres nur anerkannt, wenn der kommunale

Träger dies vor Abschluss des Vertrages über die Unterkunft zugesichert hat. Der kommunale Träger ist zur Zusicherung verpflichtet, wenn

1. die oder der Betroffene aus schwerwiegenden sozialen Gründen nicht auf die Wohnung der Eltern oder eines Elternteils verwiesen werden kann,
2. der Bezug der Unterkunft zur Eingliederung in den Arbeitsmarkt erforderlich ist oder
3. ein sonstiger, ähnlich schwerwiegender Grund vorliegt.

Unter den Voraussetzungen des Satzes 2 kann vom Erfordernis der Zusicherung abgesehen werden, wenn es der oder dem Betroffenen aus wichtigem Grund nicht zumutbar war, die Zusicherung einzuholen. Bedarfe für Unterkunft und Heizung werden bei Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, nicht anerkannt, wenn diese vor der Beantragung von Leistungen in eine Unterkunft in der Absicht umziehen, die Voraussetzungen für die Gewährung der Leistungen herbeizuführen.

(6) Wohnungsbeschaffungskosten und Umzugskosten können bei vorheriger Zusicherung durch den bis zum Umzug örtlich zuständigen kommunalen Träger als Bedarf anerkannt werden; Aufwendungen für eine Mietkaution und für den Erwerb von Genossenschaftsanteilen können bei vorheriger Zusicherung durch den am Ort der neuen Unterkunft zuständigen kommunalen Träger als Bedarf anerkannt werden. Die Zusicherung soll erteilt werden, wenn der Umzug durch den kommunalen Träger veranlasst oder aus anderen Gründen notwendig ist und wenn ohne die Zusicherung eine Unterkunft in einem angemessenen Zeitraum nicht gefunden werden kann. Aufwendungen für eine Mietkaution und für Genossenschaftsanteile sollen als Darlehen erbracht werden.

(7) Soweit Bürgergeld für den Bedarf für Unterkunft und Heizung geleistet wird, ist es auf Antrag der leistungsberechtigten Person an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte zu zahlen. Es soll an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte gezahlt werden, wenn die zweckentsprechende Verwendung durch die leistungsberechtigte Person nicht sichergestellt ist. Das ist insbesondere der Fall, wenn

1. Mietrückstände bestehen, die zu einer außerordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses berechtigen,
2. Energiekostenrückstände bestehen, die zu einer Unterbrechung der Energieversorgung berechtigen,
3. konkrete Anhaltspunkte für ein krankheits- oder suchtsbedingtes Unvermögen der leistungsberechtigten Person bestehen, die Mittel zweckentsprechend zu verwenden, oder
4. konkrete Anhaltspunkte dafür bestehen, dass die im Schuldnerverzeichnis eingetragene leistungsberechtigte Person die Mittel nicht zweckentsprechend verwendet.

Der kommunale Träger hat die leistungsberechtigte Person über eine Zahlung der Leistungen für die Unterkunft und Heizung an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte schriftlich zu unterrichten.

(8) Sofern Bürgergeld für den Bedarf für Unterkunft und Heizung erbracht wird, können auch Schulden übernommen werden, soweit dies zur Sicherung der Unterkunft oder zur Behebung einer vergleichbaren Notlage gerechtfertigt ist. Sie sollen übernommen werden, wenn dies gerechtfertigt und notwendig ist und sonst Wohnungslosigkeit einzutreten droht. Vermögen nach § 12 Absatz 2 Satz 1 und Absatz 4 Satz 1 ist vorrangig einzusetzen. Geldleistungen sollen als Darlehen erbracht werden.

(9) Geht bei einem Gericht eine Klage auf Räumung von Wohnraum im Falle der Kündigung des Mietverhältnisses nach § 543 Absatz 1, 2 Satz 1 Nummer 3 in Verbindung mit § 569 Absatz 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs ein, teilt das Gericht dem örtlich zuständigen Träger nach diesem Buch oder der von diesem beauftragten Stelle zur Wahrnehmung der in Absatz 8 bestimmten Aufgaben unverzüglich Folgendes mit:

1. den Tag des Eingangs der Klage,
2. die Namen und die Anschriften der Parteien,
3. die Höhe der monatlich zu entrichtenden Miete,
4. die Höhe des geltend gemachten Mietrückstandes und der geltend gemachten Entschädigung und
5. den Termin zur mündlichen Verhandlung, sofern dieser bereits bestimmt ist.

Außerdem kann der Tag der Rechtshängigkeit mitgeteilt werden. Die Übermittlung unterbleibt, wenn die Nichtzahlung der Miete nach dem Inhalt der Klageschrift offensichtlich nicht auf Zahlungsunfähigkeit der Mieterin oder des Mieters beruht.

(10) Zur Beurteilung der Angemessenheit der Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nach Absatz 1 Satz 1 ist die Bildung einer Gesamtangemessenheitsgrenze zulässig. Dabei kann für die Aufwendungen für Heizung der Wert berücksichtigt werden, der bei einer gesonderten Beurteilung der Angemessenheit der Aufwendungen für Unterkunft und der Aufwendungen für Heizung ohne Prüfung der Angemessenheit im Einzelfall höchstens anzuerkennen wäre. Absatz 1 Satz 6 bis 10 gilt entsprechend.

(11) Die für die Erstellung von Mietspiegeln nach § 558c Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs nach Landesrecht zuständigen Behörden sind befugt, die in Artikel 238 § 2 Absatz 2 Nummer 1 Buchstabe a, d und e des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche genannten Daten zu verarbeiten, soweit dies für die Erstellung von Übersichten über

die Angemessenheit von Aufwendungen für eine Unterkunft nach Absatz 1 Satz 1 erforderlich ist. Erstellen die nach Landesrecht zuständigen Behörden solche Übersichten nicht, so sind sie befugt, die Daten nach Satz 1 auf Ersuchen an die kommunalen Träger der Grundsicherung für Arbeitsuchende für ihren örtlichen Zuständigkeitsbereich zu übermitteln, soweit dies für die Erstellung von Übersichten über die Angemessenheit von Aufwendungen für die Unterkunft erforderlich ist. Werden den kommunalen Trägern der Grundsicherung für Arbeitsuchende die Übersichten nicht zur Verfügung gestellt, so sind sie befugt, die Daten nach Satz 1 für ihren örtlichen Zuständigkeitsbereich bei den nach Landesrecht für die Erstellung von Mietspiegeln zuständigen Behörden zu erheben und in sonstiger Weise zu verarbeiten, soweit dies für die Erstellung von Übersichten über und die Bestimmung der Angemessenheit von Aufwendungen für die Unterkunft nach Absatz 1 Satz 1 erforderlich ist.

(12) Die Daten nach Absatz 11 Satz 1 und 3 sind zu löschen, wenn sie für die dort genannten Zwecke nicht mehr erforderlich sind.

§ 35 SGB XII Unterkunft und Heizung

(1) Bedarfe für Unterkunft und Heizung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit diese angemessen sind. Für die Anerkennung der Bedarfe für Unterkunft gilt eine Karenzzeit von einem Jahr ab Beginn des Monats, für den erstmals Leistungen nach diesem Buch bezogen werden. Innerhalb dieser Karenzzeit werden abweichend von Satz 1 Bedarfe für Unterkunft in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt; § 35a Absatz 2 Satz 2 bleibt unberührt. Wird der Leistungsbezug in der Karenzzeit für mindestens einen Monat unterbrochen, verlängert sich die Karenzzeit um volle Monate ohne Leistungsbezug. Eine neue Karenzzeit beginnt nur, wenn zuvor mindestens drei Jahre keine Leistungen nach diesem Kapitel, dem Vierten Kapitel oder dem Zweiten Buch bezogen worden sind. Bei Leistungsberechtigten, die in den letzten zwei Jahren vor dem Bezug von Leistungen nach dem Dritten oder Vierten Kapitel Leistungen nach dem Zweiten Buch bezogen haben, wird die nach § 22 Absatz 1 Satz 2 bis 4 des Zweiten Buches bereits in Anspruch genommene Karenzzeit für die weitere Dauer der Karenzzeit nach den Sätzen 2 bis 5 berücksichtigt.

(2) Der Träger der Sozialhilfe prüft zu Beginn der Karenzzeit nach Absatz 1 Satz 2 bis 6 die Angemessenheit der Aufwendungen für Unterkunft und Heizung. Übersteigen die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung den der Besonderheit des Einzelfalles angemessenen Umfang, teilt der Träger der Sozialhilfe dies den Leistungsberechtigten mit dem ersten Bewilligungsbescheid mit und unterrichtet sie über die Dauer der Karenzzeit nach Absatz 1 Satz 2 bis 6 sowie über das Verfahren nach Ablauf der Karenzzeit nach Absatz 3 Satz 2.

(3) Übersteigen die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung den der Besonderheit des Einzelfalles angemessenen Umfang, sind sie in tatsächlicher Höhe als Bedarf der Personen, deren Einkommen und Vermögen nach § 27 Absatz 2 zu berücksichtigen sind, anzuerkennen. Satz 1 gilt für die Aufwendungen für Heizung und nach Ablauf der Karenzzeit nach Absatz 1 Satz 2 bis 6 für die Aufwendungen für Unterkunft so lange, bis es diesen Personen 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. Eine Absenkung der nach Absatz 1 Satz 1 unangemessenen Aufwendungen muss nicht gefordert werden, wenn diese unter Berücksichtigung der bei einem Wohnungswechsel zu erbringenden Leistungen unwirtschaftlich wäre. Stirbt ein Mitglied der Haushaltsgemeinschaft und waren die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung davor angemessen, ist die Senkung der Aufwendungen für die weiterhin bewohnte Unterkunft für die Dauer von mindestens zwölf Monaten nach dem Sterbemonat nicht zumutbar.

(4) Der Träger der Sozialhilfe kann für seinen örtlichen Zuständigkeitsbereich für die Höhe der Bedarfe für Unterkunft eine monatliche Pauschale festsetzen, wenn auf dem örtlichen Wohnungsmarkt hinreichend angemessener freier Wohnraum verfügbar und in Einzelfällen die Pauschalierung nicht unzumutbar ist. Bei der Bemessung der Pauschale sind die tatsächlichen Gegebenheiten des örtlichen Wohnungsmarkts, der örtliche Mietspiegel sowie die familiären Verhältnisse der Leistungsberechtigten, insbesondere Anzahl, Alter und Gesundheitszustand der in der Unterkunft lebenden Personen, zu berücksichtigen. Absatz 3 Satz 1 gilt entsprechend.

(5) Bedarfe für Heizung umfassen auch Aufwendungen für zentrale Warmwasserversorgung. Die Bedarfe können durch eine monatliche Pauschale festgesetzt werden. Bei der Bemessung der Pauschale sind die persönlichen und familiären Verhältnisse, insbesondere Anzahl, Alter und Gesundheitszustand der in der Unterkunft lebenden Personen, die Größe und Beschaffenheit der Wohnung, die vorhandenen Heizmöglichkeiten und die örtlichen Gegebenheiten zu berücksichtigen.

(6) Leben Leistungsberechtigte in einer Unterkunft nach § 42a Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 und Satz 3, so sind Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nach § 42a Absatz 5 und 6 anzuerkennen. Leben Leistungsberechtigte in einer sonstigen Unterkunft nach § 42a Absatz 2 Satz 1 Nummer 3, so sind Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nach § 42a Absatz 7 anzuerkennen. Für die Bedarfe nach den Sätzen 1 und 2 gilt Absatz 1 Satz 2 bis 6 nicht.

(7) Zur Beurteilung der Angemessenheit der Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nach Absatz 1 Satz 1 ist die Bildung einer Gesamtangemessenheitsgrenze zulässig. Dabei kann für die Aufwendungen für Heizung der Wert berücksichtigt werden, der bei einer gesonderten Beurteilung der Angemessenheit der Aufwendungen für Unterkunft und der

Aufwendungen für Heizung ohne Prüfung der Angemessenheit im Einzelfall höchstens anzuerkennen wäre. Absatz 3 und § 35a Absatz 2 Satz 2 gelten entsprechend.

(8) § 22 Absatz 11 und 12 des Zweiten Buches gelten entsprechend.

§ 35a SGB XII Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur, Aufwendungen bei Wohnungswechsel, Direktzahlung

(1) Als Bedarf für Unterkunft werden auch die unabweisbaren Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur bei selbst bewohntem Wohneigentum im Sinne des § 90 Absatz 2 Nummer 8 anerkannt, soweit diese unter Berücksichtigung der im laufenden sowie in den darauffolgenden elf Kalendermonaten anfallenden Aufwendungen insgesamt angemessen sind. Übersteigen die unabweisbaren Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur den Bedarf für die Unterkunft nach Satz 1, kann zur Deckung dieses Teils der Aufwendungen ein Darlehen erbracht werden, das dinglich gesichert werden soll. Für die Bedarfe nach Satz 1 gilt § 35 Absatz 1 Satz 2 bis 6 nicht.

(2) Vor Abschluss eines Vertrages über eine neue Unterkunft haben Leistungsberechtigte den dort zuständigen Träger der Sozialhilfe über die nach § 35 Absatz 3 Satz 1 und 2 maßgeblichen Umstände in Kenntnis zu setzen. Sind die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung für die neue Unterkunft unangemessen hoch, sind diese nur in Höhe angemessener Aufwendungen als Bedarf anzuerkennen, es sei denn, der zuständige Träger der Sozialhilfe hat den darüberhinausgehenden Aufwendungen vorher zugestimmt. Eine Zustimmung soll erteilt werden, wenn der Umzug durch den Träger der Sozialhilfe veranlasst wird oder aus anderen Gründen notwendig ist und wenn ohne die Zustimmung eine Unterkunft in einem angemessenen Zeitraum nicht gefunden werden kann. Innerhalb der Karenzzeit nach § 35 Absatz 1 Satz 2 werden nach einem Umzug höhere als angemessene Aufwendungen nur dann als Bedarf anerkannt, wenn der Träger der Sozialhilfe die Anerkennung vorab zugesichert hat. Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkautionen, Genossenschaftsanteile und Umzugskosten können bei vorheriger Zustimmung übernommen werden; Mietkautionen und Genossenschaftsanteile sollen als Darlehen erbracht werden. Rückzahlungsansprüche aus Darlehen nach Satz 5 werden, solange Darlehensnehmer Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts beziehen, ab dem Monat, der auf die Auszahlung folgt, durch monatliche Aufrechnung in Höhe von 5 Prozent der maßgebenden Regelbedarfsstufe getilgt.

(3) Bedarfe für Unterkunft und Heizung sind auf Antrag der leistungsberechtigten Person durch Direktzahlung an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte zu decken; § 43a Absatz 3 gilt entsprechend. Direktzahlungen an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte sollen erfolgen, wenn die zweckentsprechende Verwendung durch die leistungsberechtigte Person nicht sichergestellt ist. Das ist insbesondere der Fall, wenn

1. Mietrückstände bestehen, die zu einer außerordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses berechtigen,
2. Energiekostenrückstände bestehen, die zu einer Unterbrechung der Energieversorgung berechtigen,
3. konkrete Anhaltspunkte für ein krankheits- oder suchtbedingtes Unvermögen der leistungsberechtigten Person bestehen, die Mittel zweckentsprechend zu verwenden oder
4. konkrete Anhaltspunkte dafür bestehen, dass die im Schuldnerverzeichnis eingetragene leistungsberechtigte Person die Mittel nicht zweckentsprechend verwendet.

§ 35b SGB XII Satzung

Hat ein Kreis oder eine kreisfreie Stadt eine Satzung nach den §§ 22a bis 22c des Zweiten Buches erlassen, so gilt sie für die Höhe der anzuerkennenden Bedarfe für die Unterkunft nach § 35 Absatz 1 Satz 1, Absatz 3 und § 35a Absatz 2 des zuständigen Trägers der Sozialhilfe entsprechend, sofern darin nach § 22b Absatz 3 des Zweiten Buches Sonderregelungen für Personen mit einem besonderen Bedarf für Unterkunft und Heizung getroffen werden und dabei zusätzlich auch die Bedarfe älterer Menschen berücksichtigt werden. Dies gilt auch für die Höhe der anzuerkennenden Bedarfe für Heizung nach § 35 Absatz 5, soweit die Satzung Bestimmungen nach § 22b Absatz 1 Satz 2 und 3 des Zweiten Buches enthält. In Fällen der Sätze 1 und 2 ist § 35 Absatz 4 und 5 Satz 2 und 3 nicht anzuwenden.

§ 42a Bedarfe für Unterkunft und Heizung

(1) Für Leistungsberechtigte sind angemessene Bedarfe für Unterkunft und Heizung nach dem Vierten Abschnitt des Dritten Kapitels sowie nach § 42 Nummer 4 Buchstabe b anzuerkennen, soweit in den folgenden Absätzen nichts Abweichendes geregelt ist. § 35 Absatz 1 Satz 2 bis 6 gilt nicht in den Fällen der Absätze 3 und 5 bis 7.

(2) Für die Anerkennung von Bedarfen für Unterkunft und Heizung bei

1. Leistungsberechtigten, die in einer Wohnung nach Satz 2 leben, gelten die Absätze 3 und 4,

2. Leistungsberechtigten, die nicht in einer Wohnung nach Nummer 1 leben, weil ihnen zur Erbringung von Leistungen nach Teil 2 des Neunten Buches allein oder zu zweit ein persönlicher Wohnraum und zusätzliche Räumlichkeiten zur gemeinschaftlichen Nutzung nach Satz 3 zu Wohnzwecken überlassen werden, gelten die Absätze 5 und 6,

3. Leistungsberechtigten, die weder in einer Wohnung nach Nummer 1 noch in einem persönlichen Wohnraum und zusätzlichen Räumlichkeiten nach Nummer 2 untergebracht sind und für die § 42 Nummer 4 Buchstabe b nicht anzuwenden ist, gilt Absatz 7.

Wohnung ist die Zusammenfassung mehrerer Räume, die von anderen Wohnungen oder Wohnräumen baulich getrennt sind und die in ihrer Gesamtheit alle für die Führung eines Haushalts notwendigen Einrichtungen, Ausstattungen und Räumlichkeiten umfassen. Persönlicher Wohnraum ist ein Wohnraum, der Leistungsberechtigten allein oder zu zweit zur alleinigen Nutzung überlassen wird, und zusätzliche Räumlichkeiten sind Räume, die Leistungsberechtigten zusammen mit weiteren Personen zur gemeinschaftlichen Nutzung überlassen werden.

(3) Lebt eine leistungsberechtigte Person

1. zusammen mit mindestens einem Elternteil, mit mindestens einem volljährigen Geschwisterkind oder einem volljährigen Kind in einer Wohnung im Sinne von Absatz 2 Satz 2 und sind diese Mieter oder Eigentümer der gesamten Wohnung (Mehrpersonenhaushalt) und
2. ist sie nicht vertraglich zur Tragung von Unterkunftskosten verpflichtet,

sind ihr Bedarfe für Unterkunft und Heizung nach den Sätzen 2 bis 5 anzuerkennen. Als Bedarf sind leistungsberechtigten Personen nach Satz 1 diejenigen Aufwendungen für Unterkunft als Bedarf anzuerkennen, die sich aus der Differenz der angemessenen Aufwendungen für den Mehrpersonenhaushalt entsprechend der Anzahl der dort wohnenden Personen ergeben und für einen Haushalt mit einer um eins verringerten Personenzahl. Für die als Bedarf zu berücksichtigenden angemessenen Aufwendungen für Heizung ist der Anteil an den tatsächlichen Gesamtaufwendungen für die Heizung der Wohnung zu berücksichtigen, der sich für die Aufwendungen für die Unterkunft nach Satz 2 ergibt. Abweichend von § 35 kommt es auf die nachweisbare Tragung von tatsächlichen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nicht an. Die Sätze 2 und 3 gelten nicht, wenn die mit der leistungsberechtigten Person zusammenlebenden Personen darlegen, dass sie ihren Lebensunterhalt einschließlich der ungedeckten angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung aus eigenen Mitteln nicht decken können; in diesen Fällen findet Absatz 4 Satz 1 Anwendung.

(4) Lebt eine leistungsberechtigte Person zusammen mit anderen Personen in einer Wohnung im Sinne von Absatz 2 Satz 2 (Wohngemeinschaft) oder lebt die leistungsberechtigte Person zusammen mit in Absatz 3 Satz 1 Nummer 1 genannten Personen und ist sie vertraglich zur Tragung von Unterkunftskosten verpflichtet, sind die von ihr zu tragenden Aufwendungen für Unterkunft und Heizung bis zu dem Betrag als Bedarf anzuerkennen, der ihrem nach der Zahl der Bewohner zu bemessenden Anteil an den Aufwendungen für Unterkunft und Heizung entspricht, die für einen entsprechenden Mehrpersonenhaushalt als angemessen gelten. Satz 1 gilt nicht, wenn die leistungsberechtigte Person auf Grund einer mietvertraglichen Vereinbarung nur für konkret bestimmte Anteile des Mietzinses zur Zahlung verpflichtet ist; in diesem Fall sind die tatsächlichen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung bis zu dem Betrag als Bedarf anzuerkennen, der für einen Einpersonenhaushalt angemessen ist, soweit der von der leistungsberechtigten Person zu zahlende Mietzins zur gesamten Wohnungsmiete in einem angemessenen Verhältnis steht. Übersteigen die tatsächlichen Aufwendungen der leistungsberechtigten Person die nach den Sätzen 1 und 2 angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung, gilt § 35 Absatz 3 entsprechend.

(5) Für leistungsberechtigte Personen, die in Räumlichkeiten nach Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 leben, werden die tatsächlichen Aufwendungen für die Unterkunft, soweit sie angemessen sind, als Bedarf berücksichtigt für

1. den persönlichen Wohnraum in voller Höhe, wenn er allein bewohnt wird, und jeweils hälftig, wenn er von zwei Personen bewohnt wird,
2. einen Zuschlag für den persönlichen Wohnraum, der vollständig oder teilweise möbliert zur Nutzung überlassen wird, in der sich daraus ergebenden Höhe,
3. die Räumlichkeiten, die vorrangig zur gemeinschaftlichen Nutzung der leistungsberechtigten Person und anderer Bewohner bestimmt sind (Gemeinschaftsräume), mit einem Anteil, der sich aus der Anzahl der vorgesehenen Nutzer bei gleicher Aufteilung ergibt.

Für die tatsächlichen Aufwendungen für die Heizung werden die auf den persönlichen Wohnraum und die auf die Gemeinschaftsräume entfallenden Anteile als Bedarf anerkannt, soweit sie angemessen sind. Tatsächliche Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nach den Sätzen 1 und 2 gelten als angemessen, wenn sie die Höhe der durchschnittlichen angemessenen tatsächlichen Aufwendungen für die Warmmiete von Einpersonenhaushalten nach § 45a nicht überschreiten. Überschreiten die tatsächlichen Aufwendungen die Angemessenheitsgrenze nach Satz 3, sind um bis zu 25 Prozent höhere als die angemessenen Aufwendungen anzuerkennen, wenn die leistungsberechtigte Person die höheren Aufwendungen durch einen Vertrag mit gesondert ausgewiesenen zusätzlichen Kosten nachweist für

1. Zuschläge nach Satz 1 Nummer 2,
2. Wohn- und Wohnnebenkosten, sofern diese Kosten im Verhältnis zu vergleichbaren Wohnformen angemessen sind,

3. Haushaltsstrom, Instandhaltung des persönlichen Wohnraums und der Räumlichkeiten zur gemeinschaftlichen Nutzung sowie die Ausstattung mit Haushaltsgroßgeräten oder
4. Gebühren für Telekommunikation sowie Gebühren für den Zugang zu Rundfunk, Fernsehen und Internet.

Die zusätzlichen Aufwendungen nach Satz 4 Nummer 2 bis 4 sind nach der Anzahl der in einer baulichen Einheit lebenden Personen zu gleichen Teilen aufzuteilen.

(6) Übersteigen die Aufwendungen für die Unterkunft nach Absatz 4 den der Besonderheit des Einzelfalles angemessenen Umfang und hat der für die Ausführung des Gesetzes nach diesem Kapitel zuständige Träger Anhaltspunkte dafür, dass ein anderer Leistungsträger diese Aufwendungen ganz oder teilweise zu übernehmen verpflichtet ist, wirkt er auf eine sachdienliche Antragstellung bei diesem Leistungsträger hin. Übersteigen die tatsächlichen Aufwendungen die Angemessenheitsgrenze nach Absatz 5 Satz 3 um mehr als 25 Prozent, umfassen die Leistungen nach Teil 2 des Neunten Buches auch diese Aufwendungen.

(7) Lebt eine leistungsberechtigte Person in einer sonstigen Unterkunft nach Absatz 2 Satz 1 Nummer 3 allein, so sind höchstens die durchschnittlichen angemessenen tatsächlichen Aufwendungen für die Warmmiete eines Einpersonenhaushaltes im örtlichen Zuständigkeitsbereich des für die Ausführung des Gesetzes nach diesem Kapitel zuständigen Trägers als Bedarf anzuerkennen. Lebt die leistungsberechtigte Person zusammen mit anderen Bewohnern in einer sonstigen Unterkunft, so sind höchstens die angemessenen tatsächlichen Aufwendungen als Bedarf anzuerkennen, die die leistungsberechtigte Person nach der Zahl der Bewohner anteilig an einem entsprechenden Mehrpersonenhaushalt zu tragen hätte. Höhere als die sich nach Satz 1 oder 2 ergebenden Aufwendungen können im Einzelfall als Bedarf anerkannt werden, wenn

1. eine leistungsberechtigte Person voraussichtlich innerhalb von sechs Monaten ab der erstmaligen Anerkennung von Bedarfen nach Satz 1 oder Satz 2 in einer angemessenen Wohnung untergebracht werden kann oder, sofern dies als nicht möglich erscheint, voraussichtlich auch keine hinsichtlich Ausstattung und Größe sowie Höhe der Aufwendungen angemessene Unterbringung in einer sonstigen Unterkunft verfügbar ist oder
 2. die Aufwendungen zusätzliche haushaltsbezogene Aufwendungen beinhalten, die ansonsten über die Regelbedarfe abzudecken wären.
-

2. Ermittlung der notwendigen Kosten

2.1 Mietwohnungen

Anerkennungsfähig ist nur die Miete für selbstgenutzten Wohnraum.

Folgende Mieten oder Mietanteile sind daher **nicht** zu übernehmen:

- **Garagen- und Stellplatzmieten** sind nur dann als Kosten der Unterkunft anzuerkennen, wenn sie Bestandteile eines einheitlichen Mietvertrages sind, eine Teilkündigung nicht möglich und die Gesamtmiete angemessen ist¹.
- **Garten** da dieser nicht zum eigentlichen Wohnbedarf gehört (s. aber Nebenkosten für Mietwohnungen)
- **Geschäfts- und Gewerberäume** die Kosten können nur von entsprechenden Einkünften abgesetzt werden.
- **Untervermietungszuschläge** sind nur anzuerkennen, wenn auch Einnahmen aus Untervermietung vorhanden sind

Hilfempänger müssen ihre Angaben zu den Kosten der Unterkunft in ausreichender Weise nachweisen. Vorgelegt werden muss in jedem Fall der **Mietvertrag**. Daneben können weitere Unterlagen gefordert werden, sofern diese zur Aufklärung der Unterkunftskosten erforderlich sind.

Seiner Vorlagepflicht kann der Hilfempänger auch mithilfe anderer geeigneter Unterlagen (z. B. Kontoauszüge, Nebenkostenabrechnungen, Versicherungspolice etc.) nachkommen, die er ggf. auch von seinem Vermieter verlangen kann. Er hat gegenüber seinem Vermieter nach den Vorschriften des §§ 249, 535 BGB einen Anspruch auf Einsicht in sämtliche mietrelevante Unterlagen und auch die Anfertigung von Kopien, die dann als geeigneter Nachweis beim Sozialhilfeträger vorgelegt werden können.

Eine sowohl für den Hilfempänger als auch für den Leistungsträger vereinfachende Nachweismöglichkeit ist die Vorlage der **Mietbescheinigung**. Die Pflicht zur Vorlage besteht für den Hilfempänger im Rahmen seiner Mitwirkung jedoch nicht. Solange er die erforderlichen Angaben durch andere geeignete Unterlagen (s.o.) nachweisen kann, ist es unzulässig auf der Vorlage der Mietbescheinigung zu bestehen.

¹BSG, Urteil vom 09.05.2021, B 14 AS 57/19 R

2.1.1 Grundmiete und Nebenkosten

Grundsätzlich kann die Miete frei vereinbart werden; sofern die ortsübliche Vergleichsmiete aber um mindestens 20% überschritten wird, kann eine Mietpreisüberhöhung (Ordnungswidrigkeit nach § 5 WiStrG 1954) oder sogar Wucher (strafbar nach § 291 StGB) vorliegen. In diesen Fällen ist der Mieter berechtigt, nur die ortsübliche Vergleichsmiete (zu ermitteln nach örtlichem Mietspiegel) zu entrichten. Weitere Ausführungen zu Wuchermieten finden sich unter Kapitel 4.2.3.2.

Für **öffentlich geförderte bzw. preisgebundene Wohnungen** ist die Miete nach den Vorschriften **der NeubaumietenVO** 1970 i. V. m. der **II. BerechnungsVO** zu ermitteln. Preisgebundener Wohnraum wird grundsätzlich nur an Inhaber von Berechtigungsscheinen vergeben. Die Eigenschaft als „öffentlich geförderter“ Wohnraum endet i. d. R. nach vollständiger Rückzahlung der Darlehen, kann aber bei vorzeitiger Tilgung noch bis zu 12 Jahren weitergelten. Grundlegende Vorschrift ist hier das **Wohnungsbindungsgesetz** i. d. F. d. Bekanntmachung v. 13.09.2001 (BGBl. I S. 2404).

Zu achten ist auch auf eine korrekte Berechnung der der Mietpreisberechnung zugrundeliegenden Wohnfläche (zu ermitteln lt. Bauzeichnung, ansonsten gem. §§ 42 ff. der II. BerechnVO), d. h. insb. keine Berücksichtigung von Zubehör- oder Wirtschaftsräumen, nur hälftige Anrechnung der Grundfläche von Raumteilen mit lichter Höhe von mind. 1m und weniger als 2m, keine Berücksichtigung von Raumteilen unter 1m Höhe etc.

Für **geförderten Wohnraum, dessen Förderzusage erst nach dem 31.12.2001 erteilt** wurde, gilt dagegen das **Wohnraumförderungsgesetz** (WoFG) vom 13.09.2001 (BGBl. I S. 2376). Hier richten sich Belegungsrechte sowie Art, Höhe und Dauer von Mietbindungen nach der Förderzusage der zuständigen Stelle (und können ggf. dort erfragt werden) – s. §§ 13 u. 25 – 33 WoFG. Die Wohnflächen- und Betriebskostenermittlung richtet sich nach der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche, über die Aufstellung von Betriebskosten und zur Änderung anderer Verordnungen vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346).

2.1.2 Mieterhöhungen

Mieterhöhungen richten sich seit dem 01.09.2001 grundsätzlich nach den §§ 557 ff. BGB (das Mietrecht wurde durch das Mietrechtsreformgesetz v. 19.06.2001 – BGBl. I S. 1149 – neu gefasst).

1. Eine **Kündigung** zum Zwecke der Mieterhöhung ist ausgeschlossen (§ 573 Abs. 1 S. 2 BGB); Erhöhungen sind ebenfalls unzulässig, wenn dies dem Mietvertrag widerspricht. Änderungen des Mietvertrages (auch Erhöhungen) bedürfen der Zustimmung aller Vertragsparteien; einseitige Änderungen durch den Vermieter oder eine durch Nötigung erzwungene Zustimmung zum Abschluss eines neuen oder geänderten Vertrages sind unzulässig; derart erzwungene Vereinbarungen sind nichtig. Auch bei einem Verkauf des vermieteten Objekts tritt der Erwerber in vollem Umfang in Rechte und Pflichten des vorherigen Vermieters ein und kann daher keine höheren Forderungen geltend machen.
2. **Verfahren und Höchstbeträge** bei Mieterhöhungen sind ausführlich geregelt in den §§ 557 ff. BGB; bei Erhöhungen aufgrund baulicher Veränderungen / Modernisierungen (normale Instandsetzungen sind dabei nicht zu berücksichtigen) gilt § 559 BGB. Wegen erhöhter Kapitalkosten ist eine Erhöhung nicht mehr möglich.
3. Die Miete kann auch für bestimmte Zeiträume in unterschiedlicher Höhe vereinbart werden (**Staffelmiete**, § 557a BGB). Die Miete muss dabei für mindestens 1 Jahr unverändert bleiben, die jeweilige Erhöhung muss betragsmäßig ausgewiesen sein. Erhöhungen nach den §§ 558 – 559b BGB sind während der Laufzeit einer Staffelmiete ausgeschlossen.

Leistungsrechtlich ist darauf zu achten, dass bei neu abgeschlossenen Staffelmietverträgen, bei denen die Mieten zukünftig aufgrund der vereinbarten Erhöhungen die Grenze der Angemessenheit überschreiten, **nur die Kosten bis zur angemessenen Höhe** übernommen werden können. Die Leistungsempfänger sind entsprechend zu informieren und - soweit möglich - vom Abschluss derartiger Verträge abzuhalten. Bei bereits laufenden Verträgen sind die Leistungsempfänger rechtzeitig zu einer Senkung der Kosten der Unterkunft auf das angemessene Maß aufzufordern.

4. Ebenfalls möglich sind Vereinbarungen, nach denen sich die Miete dem vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltungskosten privater Haushalte anpasst (**Indexmiete, § 557b**

BGB). Mieterhöhungen nach § 558 BGB (bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete) sind dann ausgeschlossen, Erhöhungen nach § 559 BGB (Modernisierungen) nur in Ausnahmefällen möglich.

5. Bei **preisgebundenem Wohnraum** bestimmt sich die Miethöhe grundsätzlich nach der Kostenmiete, die nach den Vorschriften des Wohnungsbindungsgesetzes und den dazu ergangenen Verordnungen festgelegt wird. Bei Erhöhung der maßgebenden Kosten kann sie angepasst werden, bei Verminderung ist sie herabzusetzen. Ausnahmen gelten ggf. für einzelvertraglich geförderten Wohnraum. Der Vermieter hat auf Verlangen Auskunft über die Berechnung der Miete zu geben und ggf. die Genehmigung der Bewilligungsstelle vorzulegen; bei unzureichender Auskunft kann sich der Mieter direkt an die Genehmigungsbehörde wenden (im Regelfall die Wohnungsbauförderstelle der Kreisverwaltung). **Leistungsrechtlich** kann aber auch für „Sozialwohnungen“ die Miete nur bis zur Grenze der Angemessenheit übernommen werden.
6. Mieterhöhungen müssen vom Mieter/Leistungsempfänger zuvor **nicht** mit dem Landkreis CUX/Jobcenter abgestimmt.
7. Auch bei **Pauschalmiet**en sind Anpassungen grundsätzlich möglich. Sofern es um die reinen Betriebs- und Heizkosten geht, muss der Vermieter dies nach § 560 Absatz 1 BGB in Schriftform begründen. Eine bloße Mitteilung reicht nicht aus. Die zu erhöhenden Kostenpositionen müssen aufgelistet werden und der Grund für die Erhöhung muss zumindest stichwortartig genannt werden. Der Mieter muss der Erhöhung nicht zustimmen. Wenn dies vom Vermieter nicht gemacht wird, ist die Erhöhung als unwirksam zu betrachten.
8. **Mietpreisbremse**
Die Miete darf nur bis zur **ortsüblichen Vergleichsmiete** erhöht werden. Ortsüblich sind die Mieten, die laut Mietspiegel im Schnitt innerhalb der letzten sechs Jahre für eine vergleichbare Wohnung in der Gegend vereinbart wurden (§ 558 Abs. 2 BGB).

Bei einer Mieterhöhung ist immer die Nettomiete zugrunde zu legen, also ohne Nebenkostenvorauszahlung. Es gibt Vermieter, die zusätzlich zur Nettomiete einen monatlichen Betrag für Schönheitsreparaturen verlangen. Ein solcher Zusatzbeitrag wird im Fall der Mieterhöhung als Teil der Nettomiete gewertet (AG Stuttgart, 08.03.2016, Az. 35 C 5555/15).

Jede Mieterhöhung muss in **Textform** übermittelt werden (§ 558a BGB). **Ohne Begründung** dürfen Vermieter nicht einfach die Miete erhöhen (§ 558a BGB). Auch wenn die Verbraucherpreise insgesamt steigen, dürfen Vermieterinnen und Vermieter die Miete wegen der Inflation nicht erhöhen, es sei denn, im Vertrag ist eine sogenannte Indexmiete vereinbart. Allerdings darf er die Nebenkostenvorauszahlung unter besonderen Voraussetzungen anheben.

Frühestens **ein Jahr** nach der letzten Mieterhöhung darf der Vermieter erneut eine Mieterhöhung fordern, die dann frühestens nach drei weiteren Monaten in Kraft tritt (**15 Monate**). Um mehr als **20 Prozent** innerhalb von **drei Jahren** dürfen Mieten in Deutschland nirgends steigen. In **Ballungsgebieten** (über 50.000 Einwohner) dürfen Vermieter die Miete nur um höchstens **15 Prozent** innerhalb von drei Jahren erhöhen.

Beispiel für die Mietpreisbremse:

Die Miete beträgt 400,00 € (100 %). Der Vermieter erhöht die Miete auf 500,00 € (125 %). Grundsätzlich muss der Mieter/Leistungsempfänger im eigenen Interesse prüfen, ob die Mieterhöhung für ihn zustimmungspflichtig ist (vgl. Senatsurteil vom 16. Dezember 2020 - VIII ZR 367/18, WuM 2021, 109 Rn. 33).

Stimmt er einem Mieterhöhungsverlangen jedoch zu, kommt es für die Wirksamkeit der hierdurch begründeten Mieterhöhungsvereinbarung nicht darauf an, ob das Mieterhöhungsbegehren des Vermieters den formellen Anforderungen des § 558a BGB entsprochen und dem Vermieter ein materieller Anspruch auf Zustimmung zu der begehrten Mieterhöhung (§ 558 Abs. 1 BGB) zugestanden hat (vgl. Senatsurteil vom 11. Dezember 2019 - VIII ZR 234/18, NJW-RR 2020, 523 Rn. 15). Stimmt ein Mieter diesem zu, erkennt er den erhöhten Betrag ab diesem Zeitpunkt als die fortan geltende Miete an und kann sich grundsätzlich nicht mehr darauf berufen, dass die ursprünglich vereinbarte Miete zu hoch gewesen sei (BGH, Urteil vom 28. September 2022 – VIII ZR 300/21 –, Rn. 32, juris). Demnach muss er nun den erhöhten Betrag von 500,00 € zahlen, obwohl die 20-%-Grenze (480,00 €) überschritten wurde.

Ein Mieterhöhungsverlangen wird durch den inhaltlichen Verstoß gegen die Regelung der Begrenzung der Mieterhöhung (Kappungsgrenze) nicht insgesamt formell unwirksam.

Nach übereinstimmender Auffassung in Rechtsprechung und Literatur ist ein Mieterhöhungsverlangen (500 €) nicht deshalb unwirksam, weil der damit geforderte Mietzins die Kappungsgrenze (480 €) des § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 MHG überschreitet; das Mieterhöhungsverlangen ist lediglich bezüglich des die Kappungsgrenze übersteigenden Betrags (20 €) unbegründet. Demnach müsste der Mieter grundsätzlich nur die 480,00 € zahlen und nicht die geforderten 500,00 €.

Jedoch ergibt sich aus einer BGH-Entscheidung, dass der Mieter, wenn er der Mieterhöhung von 500,00 € zugestimmt hat, auch die geforderten 500,00 € schuldet.

Für das Jobcenter und den Landkreis ergibt sich daraus, dass nur der Betrag bis zur Kappungsgrenze (480,00 €) bzw. Angemessenheitsgrenze des Mietspiegels zu zahlen ist, weil der Mieter mit der Zustimmung der Erhöhung (500,00 €) willentlich gegen sein eigenes Interesse gehandelt und bewusst keine Prüfung vorgenommen hat.

2.1.3 Mietminderung

Bei erheblichen Mängeln der Mietsache kann der Mieter eine angemessene Minderung der Miete vornehmen (§ 536 BGB); er wird dadurch ganz oder teilweise von seiner Zahlungspflicht befreit. Eine Frist zur Mängelbeseitigung ist nicht erforderlich, es kommt auch nicht auf ein Verschulden des Vermieters an.

Dem Mieter steht aufgrund der Mängel ein Schadensersatzanspruch zu. Beseitigt er die Mängel selbst, kann er Aufwendungsersatz verlangen, wenn der Vermieter mit der Mängelbeseitigung in Verzug war oder die Beseitigung keinen Aufschub duldete.

Bei einer Mietminderung ist leistungsrechtlich nur der tatsächlich vom Mieter gezahlte Betrag berücksichtigungsfähig. War die Minderung unberechtigt oder zu umfangreich, ist der Mieter zur Nachzahlung verpflichtet. Diese kann - sofern eine Leistungsberechtigung besteht - übernommen werden.

2.1.4 Nebenkosten

Gem. § 535 Abs. 1 S. 3 BGB hat grundsätzlich der Vermieter die auf der vermieteten Sache ruhenden Lasten zu tragen (z. B. Grundsteuern, Gebühren für Müllabfuhr, Abwasser oder Schornsteinreinigung, Feuerversicherungsbeiträge, Anliegerbeiträge etc.). Eine vertragliche Übertragung der lfd. Lasten auf den Mieter ist aber möglich. Allerdings ist eine pauschale Abwälzung aller Lasten auf den Mieter durch Formularvertrag unwirksam gem. § 9 Abs. 2 Nr. 1 AGB-Gesetz (Verstoß gegen Treu und Glauben). Die Betriebskosten im Sinne des § 19 Abs. 2 des Wohnraumförderungsgesetzes (konkretisiert durch die Betriebskostenverordnung vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2347)) dürfen jedoch gem. § 556 Abs. 1 BGB umgelegt werden; das bedeutet jedoch nicht, dass auch alle umlagefähigen Kosten leistungsrechtlich zu berücksichtigen sind; s. hierzu die folgenden Hinweise:

2.1.4.1 Nicht umlagefähige Nebenkosten

- Verwaltungskosten
- Kosten für Reparaturen und Instandhaltungsmaßnahmen an der vermieteten Sache.

Schönheits- oder Kleinreparaturen können als einmalige Bedarfe übernommen werden, wenn diese im Mietvertrag festgelegt sind und der Höchstbetrag der KdU nicht überschritten wird (Kostenberechnung entsprechend Nutzungsdauer und Dauer des Leistungsbezuges). Die Kosten dürfen hierbei einen Einzelbetrag von **100 € pro Reparatur** und einen Jahresgesamtbetrag von 8% der Jahresbruttokaltmiete nicht übersteigen². Bei Reparaturkosten hierüber hinaus trifft den Vermieter die vollständige Instandhaltungspflicht und der Mieter muss dann überhaupt keinen Anteil von einer höheren Rechnung tragen.

- Rechtsschutzversicherung des Vermieters
- Nutzungsgebühren für Treppenhaus oder Nebenräume
- Kapitalkosten
- Abschreibungen
- Erbbauzinsen
- persönliche Steuern (Einkommens-/Vermögenssteuer) des Vermieters sowie Gewerbesteuer

² Bundesgerichtshof, Urteil vom 10.02.2010, Aktenzeichen: VIII ZR 343/08

2.1.4.2 Umlagefähige und leistungsrechtlich als Kosten der Unterkunft anererkennungsfähige Nebenkosten und Heizkosten

- Grundsteuer
- Wasserversorgung (jedoch z. B. nicht Reparatur- und Mehrverbrauchskosten bei Wasserrohrbruch)
- Entwässerung (Kanalgebühr oder Betrieb einer Kläranlage)
- Heizkosten (für Abrechnung und Kostenverteilung gilt die VO über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten - **HeizkostenVO** – i. d. F. v. 5. Oktober 2009, BGBl. I S. 3250. Evtl. Ausnahmen s. § 11 HeizkostenVO).
- regelmäßige Reinigung der öffentlichen Straßen (incl. Streupflicht)
- regelmäßige Müllabfuhr (ggf. prüfen, ob Kostensenkung durch kleinere Mülltonnen oder weniger Abfahren möglich)
- Kosten maschineller Aufzüge
- Kosten der regelmäßigen Reinigung von Gemeinschaftsräumen im Haus mit haushaltsüblichen Maßnahmen (soweit nicht vom Mieter selbst durchführbar). Besondere Reinigungsmaßnahmen oder die Beseitigung unüblicher Verschmutzungen gehören nicht dazu, ebenso Maler- oder Tapeziererarbeiten oder z. B. Sandstrahlreinigungen, auch wenn sie ggf. aufgrund von Verschmutzungen notwendig werden.
- Kosten der Ungezieferbeseitigung, wenn sie aus bestimmten Gründen laufend anfallen
- Beleuchtung von Gemeinschaftsräumen und Außenbeleuchtung (nur reine Stromkosten)
- Kosten der Schornsteinreinigung und dazugehörige Messungen, soweit nicht bereits in den Heizkosten enthalten.
- Kosten von Sach- und Haftpflichtversicherungen, soweit sie gebäudebezogen sind. Kosten für eine Privathaftpflichtversicherung kann nur anerkannt werden, wenn diese mietvertraglich verpflichtend vorgesehen ist³.
- Kosten für einen Hauswart. Tätigkeiten, die dem Hauswart übertragen sind, dürfen nicht zusätzlich gesondert abgerechnet werden (z. B. Gartenpflege, Straßen- oder Gebäudereinigung); Verwaltungstätigkeiten eines Hausmeisters sind nicht umlagefähig und müssen herausgerechnet werden.
- Sonstige Betriebskosten, soweit sie mit der Bewirtschaftung des Hauses zusammenhängen (und leistungsrechtlich zum notwendigen Lebensunterhalt gehören und nicht bereits mit den Regelsätzen abgedeckt sind), z. B. auch regelmäßige Pflege der bei Wohnanlagen üblichen Grünflächen.
- Kosten für die zentrale Warmwasserversorgung gehören zu den Kosten der Unterkunft und Heizung. Sofern das Warmwasser nicht über die Heizung, sondern dezentral z.B. durch Elektroboiler bereitgestellt wird, ist zu prüfen, inwieweit ein Mehrbedarf nach § 21 Abs. 7 SGB II / § 30 Abs. 7 SGB XII zu gewähren ist. Weitere Erläuterungen finden sich im **Handbuch Heizkosten**.

2.1.4.3 Umlagefähige, aber leistungsrechtlich nicht anererkennungsfähige Nebenkosten

- Gartenpflege -> Ausnahme: Bei regelmäßiger Pflege der bei Wohnanlagen üblichen Grünflächen, wenn diese Kosten nicht in den Hausmeisterkosten enthalten sind.

³ BSG, Urteil vom 30.06.2021, B 4 AS 76/20 R

- Kosten für Kabel- oder Satellitenanschlüsse oder Gemeinschaftsantennenanlagen, sind als persönliches Bedürfnis mit den Regelsätzen abgedeckt und dürfen daher i. d. R. leistungsrechtlich nicht als Nebenkosten berücksichtigt werden.

Ausnahme entfällt ab den 01.07.2024:

Aufgrund einer neuen Regelung, die am 1. Dezember 2021 in Kraft trat, wurde das Nebenkosten-privileg im Rahmen der Novellierung des Telekommunikationsgesetzes (TKG) gestrichen. Hierfür wurde eine Übergangsfrist bis zum 30. Juni 2024 geschaffen.

Somit entfällt ab 1. Juli 2024 das Nebenkostenprivileg und die Kabelgebühren sind nicht mehr als KdU zu betrachten.

2.1.4.4 Höhe und Verteilung der Nebenkosten und Heizkosten

Zur Zahlung einiger oder aller Nebenkosten kann gem. § 556 Abs. 2 BGB eine **Pauschale** vereinbart werden. In diesem Fall ist der vereinbarte Betrag vom Mieter ohne Rücksicht auf die tatsächlichen Aufwendungen des Vermieters zu entrichten. Eine Abrechnung erfolgt **nicht**, Nachforderungen des Vermieters sind damit ausgeschlossen, auch wenn seine tatsächlichen Aufwendungen nicht gedeckt werden.

Ansonsten dürfen für Betriebskosten gem. § 556 BGB Vorauszahlungen in angemessener Höhe vereinbart werden, die jährlich abzurechnen sind. Eine Nachforderung durch den Vermieter ist ausgeschlossen, wenn die Abrechnung nicht binnen 12 Monaten nach Ende des Abrechnungszeitraums ergeht. Die Ausschlussfrist gilt nicht für Forderungen des Mieters gegen den Vermieter.

In der Abrechnung müssen die einzelnen Nebenkostenforderungen dargelegt und genau bezeichnet werden. Der Vermieter muss die Angaben nicht in der Abrechnung belegen, der Mieter hat aber das Recht, Einsicht in die Unterlagen zu verlangen.

Bei Erhöhung der Betriebskosten kann die Umlage erhöht, bei Ermäßigung muss sie herabgesetzt werden.

Verteilungsschlüssel für umlagefähige Neben- und Heizkosten :

- **Für andere Kosten** als Heiz- und Warmwasserkosten kann ein **Umlageschlüssel** vereinbart oder anderenfalls vom Vermieter nach billigem Ermessen einheitlich für alle Wohnungen eines Objektes festgelegt werden. Der Umlageschlüssel muss in der Abrechnung angegeben und erläutert werden. Ist ein Umlageschlüssel nicht vereinbart, gilt § 556a BGB.

- **Heiz- und Warmwasserkosten** sind nach den Vorschriften der HeizkostenVO zwingend mit einer geeigneten Ausstattung zur Verbrauchserfassung festzustellen und nach den Vorschriften der VO abzurechnen; anderenfalls besteht ein Kürzungsrecht um 15% (Ausnahmen s. § 11 HeizkostenVO). Ein Teil von mindestens 50%, maximal 70% der Heizkosten ist nach dem Wärmeverbrauch des Nutzers zu verteilen. Der restliche Anteil wird nach Wohnfläche oder dem umbauten Raum abgerechnet (§ 7 HeizkostenVO). Weitere Ausführungen enthält das Handbuch Heizkosten.

2.1.4.5 Pauschalmieten

Eine Pauschalmiete bzw. Inklusivmiete ist vereinbart, wenn mit der monatlichen Mietzahlung sämtliche Mietnebenkosten bezahlt werden. Pauschalmieten sind in Untermietverhältnissen sehr häufig.

Auch die Vereinbarung von separaten Betriebskostenpauschalen neben der Grundmiete ist möglich. Mit der Betriebskostenpauschale sind sämtliche Nebenkosten abgegolten. Die jährliche Nebenkostenabrechnung entfällt damit.

Ein pauschalierter Abzug von Bedarfen (z.B. für Haushaltsstrom), die bereits anteilig in der Regelleistung enthalten sind, ist nicht zulässig⁴. Ist der tatsächliche Betrag der in der Pauschalmiete enthaltenen Regelleistungsanteile jedoch bekannt und kann beziffert werden, z.B. weil dies vom Vermieter in der Mietbescheinigung ausgewiesen wird, sind diese Anteile von der Pauschalmiete abzusetzen.

⁴ BSG-Urteil vom 24.11.2011, B 14 AS 151/10

Auch bei Pauschalmietten sind Mieterhöhungen grundsätzlich möglich.

Die Grundmiete kann nur nach Maßgabe des § 558 f. BGB erhöht werden, d.h. diese muss dem Mieter gegenüber schriftlich mitgeteilt und begründet werden. Es gelten die Fristen des § 558 BGB. Bei der Begründung ist auf die ortsübliche Vergleichsmiete abzustellen. Dies ist in § 558a Abs. 2 BGB geregelt.

Soll eine Erhöhung der Betriebs- und Heizkosten erfolgen, muss der Vermieter dies nach § 560 Absatz 1 BGB ebenfalls in Schriftform begründen. Die zu erhöhenden Kostenpositionen müssen aufgelistet werden und der Grund für die Erhöhung muss zumindest stichwortartig genannt werden.

2.1.5 Mieterberatung

Kostenfreie - vorrangig in Anspruch zu nehmende - Beratungsmöglichkeiten für bedürftige Mieter bieten Rechtsanwälte und die öffentliche Rechtsberatung der Amtsgerichte i. R. des Beratungshilfegesetzes sowie - für ihre Mitglieder - die Arbeitnehmerkammer Bremen und die Mietervereine in Bremerhaven und Cuxhaven.

Leistungsempfänger können bei mietrechtlichen Problemen an die o. g. Einrichtungen verwiesen werden. Sofern es im Einzelfall zur Problemlösung sinnvoll und geboten erscheint, können ggf. Beratungskosten (auch in Form eines Mitgliedsbeitrages) für einen Mieterverein i. R. der §§ 22 SGB II / 35 SGB XII als einmalige Unterkunftskosten übernommen werden.

Die Mietervereine wirken auch bei der Erstellung und regelmäßigen Aktualisierung der örtlichen Mietspiegel mit, die - gegen Gebühr - an jedermann abgegeben werden; außerdem bieten sie auch für Nichtmitglieder günstige Literatur zu mietrechtlichen Fragen an.

2.2 Eigenheime und Eigentumswohnungen

Zur Ermittlung der maßgeblichen Belastung ist der Zusatzfragebogen zu Grundbesitz / Wohneigentum zu verwenden (als Anlage zum SGB II – oder Sozialhilfeantrag). Aus dem Zusatzfragebogen ergeben sich auch Anhaltspunkte für die Prüfung, ob das Objekt verwertbares Vermögen darstellt. Auch wenn die Immobilie von der Verwertung ausgenommen ist, folgt daraus kein Anspruch darauf, dass die erforderlichen Mittel zur Verfügung gestellt werden, um das geschützte Vermögen auch in seiner Substanz bzw. seinem Wert zu erhalten oder die Nutzung durch den Eigentümer sicherzustellen. Die Höhe der angemessenen Aufwendungen ist vielmehr nach den gleichen Kriterien wie bei Mietwohnungen zu beurteilen. Eine leistungsrechtliche Besserstellung von Haus-/Wohnungseigentümern gegenüber Mietern ist sachlich nicht gerechtfertigt und von Gesetzes wegen auch nicht beabsichtigt.

Als geschütztes Vermögen kann selbstgenutztes Wohneigentum angesehen werden, welches die nachstehenden Größen nicht überschreitet:

Haushaltsgröße	Wohnflächenobergrenzen für selbstgenutztes Wohneigentum	
	Eigentumswohnung	Einfamilienhaus
1 Person	80 m ²	90 m ²
2 Personen	80 m ²	90 m ²
3 Personen	100 m ²	110 m ²
4 Personen	120 m ²	130m ²
je weitere Person	+ 20 m ²	+ 20 m ²

Das Bundessozialgericht geht davon aus, dass bei Wohneigentum, welches nur von einer Person bewohnt wird, in der Regel der Wohnflächenwert für 2 Personen zu berücksichtigen ist, weil andernfalls stets eingehend zu prüfen wäre, ob sich der Betroffene in einer Lebensphase befindet, in der eine Änderung der Zahl der Wohnungsnutzer zu erwarten ist oder jedenfalls nicht ausgeschlossen werden kann⁵. Bei Vorliegen besonderer Umstände ist eine Abweichung nach oben, unter Umständen aber auch nach unten möglich. Bei Kranken

⁵ BSG-Urteil vom 07.11.2006, B 7b AS 2/05 R, FEVS 58,241

und Behinderten, bei denen nach den Umständen des Einzelfalles ein **erhöhter Wohnflächenbedarf** tatsächlich besteht, kann - soweit es im jeweiligen Einzelfall notwendig ist - eine Wohnfläche für eine gegenüber der tatsächlichen Bewohnerzahl um 1 Person erhöhte Personenzahl als angemessen anerkannt werden. Insbesondere gilt dieses für Rollstuhlfahrer.

2.2.1 Kapitalkosten

Bei den Kosten der Unterkunft können nur tatsächlich **wohnungswirtschaftlich verwendete** Darlehen anerkannt werden; dabei sind regelmäßig nur die zum jeweiligen Zeitpunkt tatsächlich zu zahlenden Zinsen (Verminderung durch Tilgung bei Annuitätendarlehen!) zu berücksichtigen; das Auslaufen der Zinsbindungsfristen ist wegen der notwendigen Neuberechnungen zu beachten. Notwendige Verwaltungsgebühren sind monatlich mit 1/12 des Jahresbetrages anzusetzen. Hinsichtlich etwaiger Kontoführungsgebühren ist darauf hinzuweisen, dass nach der aktuellen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes⁶ Kontoführungsgebühren für die Führung von Darlehenskonten nicht mit geltendem Recht zu vereinbaren sind, wenn die Bank, die diese Gebühren in Rechnung stellt, lediglich ihrer Rechnungslegungspflicht gerecht wird und darüber hinaus keine Sonderleistung mit entsprechendem Nutzen für den Kunden erbringt. Folglich scheidet eine entsprechende Berücksichtigung im Rahmen der Unterkunftskosten aus.

Als **Nachweise** für die Kapitalkosten sind erforderlich: soweit vorhanden ein **Zins- und Tilgungsplan**, zumindest aber der letzte **Kontoauszug über das Darlehenskonto** (bei jeder Weiterbewilligung ist ein aktueller Nachweis zu fordern), der **Darlehensvertrag**, ein **Verwendungsnachweis** (Kaufvertrag, Rechnungen etc.) und ein **Grundbuchauszug** (der ggf. auch vom Amts wegen kostenfrei - § 64 SGB X – eingeholt werden kann). Grundlage für die Anrechnung der Zinsbelastung im neuen Bewilligungszeitraum ist grundsätzlich die letzte Zinszahlung (Monat Dezember) der letzten vorliegenden Zinsbescheinigung. Sind die Darlehen höher als die nachgewiesenen – zumindest glaubhaft gemachten – Aufwendungen, können die Zinsbelastungen nur anteilig berücksichtigt werden.

Beispiel: Ein Hauseigentümer nimmt für die Neueindeckung seines Daches ein Darlehen von 20.000 € auf. Er führt die Arbeiten selbst bzw. mit Hilfe von Nachbarn durch, so dass die tatsächlichen Kosten nur 10.000 € betragen. Vom Restbetrag hat er sich ein Auto gekauft. In diesem Fall kann nur die Hälfte der Zinsbelastung als KdU berücksichtigt werden.

Tilgungsleistungen dienen der Vermögensbildung und stehen daher im Widerspruch zu den Zielen der Sozialhilfe. Eine Übernahme bis zur Angemessenheitsgrenze kann nur in Ausnahmefällen in Betracht kommen⁷: Hierfür müssen folgende Voraussetzungen nebeneinander erfüllt sein:

- die Finanzierung des Eigenheims ist weitestgehend abgeschlossen,
- ohne Übernahme der Tilgungsleistungen droht der Verlust der Wohnung,
- die Kosten der Unterkunft sind insgesamt noch angemessen und
- eine Aussetzung oder Senkung der Tilgung ist nicht möglich (Bescheinigung d. Kreditgebers).

Hierbei ist ein strenger Maßstab anzusetzen. Insbesondere sind zunächst alle Selbsthilfeverpflichtungen vom Antragsteller auszuschöpfen. Hierzu zählen vor allem Verhandlungen mit dem Kreditunternehmen, die Tilgung für einen begrenzten Zeitraum auszusetzen oder die Tilgungsdauer zu strecken. Bei kurzzeitiger Bedürftigkeit wird eine Tilgungsaussetzung möglich sein. „Großfamilien“ dürften aufgrund der Höhe der Gesamteinkünfte eher in der Lage sein, in gewissem Umfang Tilgungsbeträge selbst aufzubringen. Auch anrechnungsfreies Einkommen bzw. der Freibetrag für Erwerbstätige können für die Tilgung eingesetzt werden. Die Finanzierung der Darlehenssumme kann als weitestgehend abgeschlossen betrachtet werden, wenn bereits mindestens 95% der Darlehenssumme getilgt wurden.

Die Tilgungsleistungen sind insbesondere dann nicht zu übernehmen, wenn unter Berücksichtigung der Angemessenheit nur ein Teil der monatlichen Tilgungsverpflichtung gezahlt werden kann, da trotz Übernahme der anteiligen Beträge die Zahlungsverpflichtungen nicht dauerhaft bedient werden können. Bei langfristiger Bedürftigkeit wird angesichts der bei Annuitätendarlehen steigenden Tilgungsleistungen und der mit zunehmendem Alter des Gebäudes notwendigen Reparaturen ein Verkauf des Hauses zu erwägen sein.

⁶ BGH, Urteil vom 07.06.2011; XI ZR 388/10

⁷ BSG, Urteil vom 07.07.2011, B 14 AS 79/10 R

Bei einer **Leibrenten** handelt es sich um eine wiederkehrende Zahlung (Rente), die üblicherweise bis zum Tod des Rentenempfängers gezahlt wird (§§ 759 ff. BGB). Ist eine Leibrente im notariellen Grundstückskaufvertrag als Gegenleistung für die Grundstücksüberlassung vereinbart und besteht ein Rücktrittsrecht für den Fall, dass der Grundstückskäufer mit der Rentenzahlung in Rückstand gerät, so sind die Leibrentenzahlungen in ihrer Gesamtheit Bestandteil des Kaufpreises⁸. Sie dienen in diesem Fall der Vermögensbildung und sind daher - wie Tilgungsleistungen - grundsätzlich nicht übernahmefähig. Ansonsten sind Leibrentenzahlungen wie Schuldverpflichtungen an Dritte zu behandeln, die nicht im Rahmen des SGB II und SGB XII übernommen werden können.

Auch weitere Zahlungen für vom Hauseigentümer zu gewährende **Wohnrechte** (z.B. im Rahmen einer Altenteilsregelung) sind, da sie eine Gegenleistung für den Erwerb des Objektes darstellen, wie Tilgungsleistungen zu behandeln und nicht zu berücksichtigen. Weitere Ausführungen zu Altenteilsverträgen siehe Kapitel 3.1.

Beiträge zu **Kapitallebensversicherungen**, die zur Tilgung der aufgenommenen Darlehen dienen, können nicht übernommen werden. Kosten einer zur Absicherung der Finanzierung vom Darlehensgeber zwingend geforderten **Risikolebensversicherung** können dagegen anerkannt werden.

Erbbauzinsen sind zu übernehmen.

2.2.2 Betriebskosten

Nachstehende Betriebskosten können übernommen werden:

- Grundsteuern, soweit sie auf das Wohngrundstück entfallen. Grundsteuer A wird daher grundsätzlich nicht übernommen.
- Müllabfuhr (ggf. prüfen, ob Kostensenkung durch kleinere Mülltonnen oder weniger Abfahren möglich)
- Kanalgebühren oder Leerung und regelmäßige Wartung der Klärgrube (Kanalbaubeiträge und Herstellungskosten einer ordnungsgemäßen Abwasserbeseitigungsanlage gehören **nicht** zu den laufenden Kosten der Unterkunft, siehe hierzu 2.2.4.2 a + b).
- Wassergeld (bei übermäßigem Verbrauch, der sich nicht erklären lässt, sind die Gründe zu erforschen - z. B. Tierhaltung, undichte Leitungen, Rasenbewässerung etc.; ggf. ist auf eine Kostensenkung hinzuwirken. Nach Angabe der Wasserversorgungsunternehmen wird von dort - soweit keine Messwerte vorliegen - zunächst von einem **Durchschnittsverbrauch je Person von 3,5 m³ monatlich** ausgegangen. Ergibt sich im Einzelfall ein wesentlich höherer Verbrauch aus sozialhilferechtlich nicht zu billigenden Gründen, so sind die Mehrkosten nicht zu übernehmen; das gilt dann auch für die hieraus resultierenden Abwassergebühren)
- Schornsteinfeger oder Feuerstättenchauggebühren (Kehrgebühren, Immissionsschutzmessung)
- Gebäudeversicherung (gegen Feuer, Sturm, Wasser; ohne Glasbruch). Hausratversicherungen gehören nicht zu den Kosten der Unterkunft, die Kosten hierfür können nur nach § 11 Abs. 2 Nr. 3 SGB II (Pauschbetrag) bzw. § 82 Abs. 2 Nr. 3 SGB XII vom Einkommen abgesetzt werden.
- Gebäudehaftpflicht (bei selbstbewohnten Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen durch die Privathaftpflicht abgedeckt, deren Beiträge in diesen Fällen übernommen werden können)
- Straßenreinigungsgebühren (soweit örtlich vorgeschrieben oder aufgrund Alter oder Behinderung nicht mehr durch den Leistungsempfänger selbst möglich; vorrangig Möglichkeit der Nachbarschaftshilfe prüfen)
- Deichverbandsbeiträge

Die Nebenkosten sind monatlich zu berücksichtigen. Das bedeutet, dass Kosten, die nur einmal jährlich oder vierteljährlich in Rechnung gestellt werden (z.B. Schornsteinfeger, Gebäudeversicherung etc.) nicht im Monat

⁸ BGH, Beschluss vom 25.04.1991, III ZR 159/90

der Fälligkeit als einmaliger Bedarf berücksichtigt werden, sondern auf 12 Monate aufgeteilt werden müssen. Die Gewährung erfolgt dann als monatlicher Pauschalbetrag.

2.2.3 Heizkosten

Wegen der laufenden oder einmaligen Heizkosten wird auf das Handbuch Heizkosten hingewiesen.

2.2.4 Sonstige mit Wohn- und Grundeigentum verbundene Kosten

2.2.4.1 Erhaltungs- und Instandhaltungsaufwand

Eine Pauschale für den Erhaltungs- und Instandhaltungsaufwand ist für Eigenheimbesitzer nicht vorgesehen, die notwendigen Kosten können nur als einmaliger Bedarf berücksichtigt werden. Bei Wohnungseigentum wird allerdings in der Regel für die im Gemeinschaftseigentum stehenden Gebäudeteile eine Instandhaltungsrücklage gefordert. Diese Rücklage ist als laufender Bedarf anzusehen.

Die unabweisbaren Aufwendungen für Reparatur und Instandhaltung zählen bei selbstgenutztem Wohneigentum zu den Kosten der Unterkunft (§ 22 Abs.2 SGB II/ § 35 Abs. 1 SGB XII). Diese Maßnahmen dürfen aber nicht zu einer Verbesserung des Standards des selbstgenutzten Eigenheims führen und müssen notwendig und angemessen sein. Zum Instandsetzungs- und Reparaturaufwand zählen nur Maßnahmen, die periodisch regelmäßig anfallen und sich auf notwendige Kleinreparaturen, regelmäßig anfallende Wartungsarbeiten sowie kleinere Schönheitsreparaturen und Ausbesserungsarbeiten beziehen. Größere Reparatur-, Erneuerungs- und Modernisierungsarbeiten gehören nicht dazu⁹.

Zum Erhaltungs- und Instandhaltungsaufwand zählen daher Schönheitsreparaturen aller Art bzw. alle Maßnahmen, die im Wesentlichen die Wiederherstellung eines früheren Zustandes zum Ziel haben, ohne qualitativ über diesen hinaus zu gehen.

Instandhaltungsaufwand kann z. B. sein:

- Austausch einer zerbrochenen Fensterscheibe
- Ersatz eines defekten Ölbrenners,
- Instandsetzung/ Wartung von Heizungsanlagen,
- Ersatz witterungsbedingt fehlender oder defekter Dachsteine,
- Reparatur defekter Rohrleitungen,
- Reparatur einer ausgefallenen Elektroinstallationsanlage,
- Abdichtung von Rohrleitungen, Kleinkläranlagen.

Die Instandhaltungsaufwendungen müssen zudem unabweisbar sein, das heißt diese sind dringend erforderlich, und eine Selbsthilfe ist nicht möglich. In der Regel ist davon auszugehen, dass kleinere unkomplizierte Reparaturmaßnahmen von erwerbsfähigen Hilfeempfängern in Eigenregie vorgenommen werden können und hierfür keine Fachfirma benötigt wird.

Instandhaltungsaufwendungen können grundsätzlich nur übernommen werden, wenn der **Höchstbetrag der KdU nicht überschritten** wird (Kostenberechnung entsprechend Nutzungsdauer und Dauer des Leistungsbezuges). Hierüber hinausgehende Aufwendungen können nicht bzw. - soweit unabweisbar – nur im Ausnahmefall als Darlehen gegen dingliche Sicherung übernommen werden.

Größere Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten, die zudem i. d. R. einen wertsteigernden Charakter haben, sind kein Instandhaltungs- und Reparaturaufwand und können daher grundsätzlich nicht vom Sozialleistungsträger übernommen werden (s. 2.4.4.2 b).

Ggf. ist hier zu prüfen, ob Leistungen (Darlehen) zur Sicherung der Unterkunft nach § 22 Abs. 8 SGB II bzw. § 36 SGB XII in Betracht kommen. Nach dem Wortlaut dieser Vorschriften können zwar nur Schulden übernommen werden. Um als Leistungsträger die Kosten beeinflussen zu können, ist jedoch eine frühzeitige Antragstellung und Entscheidung – nach Möglichkeit vor der Erteilung entsprechender Aufträge – sinnvoll.

⁹ LSG Niedersachsen, Beschluss vom 31.03.2006, L 7 AS 343/05

Voraussetzung für eine Kostenübernahme ist in jedem Fall, dass die Erhaltungsmaßnahme wirtschaftlich sinnvoll ist und dauerhaft ihren Zweck erreicht; das wäre z. B. nicht der Fall, wenn in absehbarer Zeit weitere Reparaturen anstünden, die zum Wert des Objektes in keinem Verhältnis mehr stehen oder wenn aufgrund eines baurechtswidrigen Zustandes eine weitere Nutzung über kurz oder lang nicht mehr möglich wäre. Bei größeren Maßnahmen, die üblicherweise auch von nicht bedürftigen Personen über Darlehen finanziert werden, ist dem Leistungsempfänger regelmäßig eine Fremdfinanzierung (Kreditinstitute, ggf. Förderprogramme der KfW, öffentliche Wohnungsbauförderung) zuzumuten. Die dadurch entstehenden Kreditzinsen können im Rahmen der angemessenen KdU berücksichtigt werden. Eigenleistungen sowie der Einsatz des Vermögens sind zu prüfen.

Ist bei größeren Maßnahmen eine Fremdfinanzierung nicht möglich, werden zunächst die Gründe hierfür festzustellen sein. Ist der Leistungsempfänger überschuldet, so dass nicht davon ausgegangen werden kann, dass das Objekt dauerhaft gehalten werden kann, ist eine Leistungsgewährung nicht möglich. Dem Leistungsempfänger wird dann ein Verkauf des Hauses und Umzug in eine Mietwohnung zuzumuten sein. Auch die Familiengröße und eventuelle Probleme bei der Suche nach einer anderen geeigneten Wohnung sind zu berücksichtigen (z. B. wird einem alleinstehenden LE die Anmietung einer angemessenen Wohnung leichter fallen als einer kinderreichen Familie mit schwerstbehindertem Kind mit erhöhtem Wohnbedarf).

Beispiele: keine Leistungen für die Erneuerung von Gäste-WC/Zweitbad bei Alleinstehenden oder Kleinfamilien; keine Leistungen für zusätzliche Öfen, wenn mit den vorhandenen Öfen eine für den Wohnbedarf ausreichende Fläche beheizt werden kann.

Für Personen, die nur einen eingeschränkten Leistungsanspruch haben (§ 31 SGB II, § 26 SGB XII) wird eine Leistungsgewährung für größere Maßnahmen nicht in Betracht kommen. Auch andere Umstände können zur Ablehnung führen (Beispiel: Hauseigentümer wird seit mehreren Jahren von seinem Schornsteinfeger aufgefordert, den Heizkessel auszutauschen. Er macht dieses nicht, obwohl er ein ausreichendes Einkommen hat und beantragt eine entsprechende Leistung, nachdem er aufgrund von Arbeitslosigkeit Leistungen nach dem SGB II erhält).

2.2.4.2a Kanalbaukosten und Anliegerbeiträge

Grundsätzlich besteht nach dem NKAG die Möglichkeit, die Stundung der Beiträge zu beantragen, die entstehenden Stundungszinsen sind als laufender Unterkunftsbedarf anzusehen. Nur wenn eine Stundung rechtsfehlerfrei abgelehnt wird, kommt eine Übernahme der Kosten als Darlehen in Betracht.

Sofern ein Anschluss- und Benutzungszwang satzungsmäßig festgelegt wurde, können **Baukosten** für die Verlegung des Kanals auf dem Grundstück darlehensweise übernommen werden, sofern anderenfalls der Verlust der (angemessenen) Unterkunft bzw. deren Unbewohnbarkeit droht. Im Rahmen ihrer Möglichkeiten sind die Leistungsempfänger verpflichtet, Eigenleistungen (z. B. Ausschachten) zu erbringen.

2.2.4.2b Versetzung der Hauskläranlage in einen ordnungsgemäßen Zustand

- ! | Bevor eine Kostenzusage für eine umfangreiche Sanierung einer Klärgrube gegeben wird, ist unter Vorlage geeigneter Unterlagen die Zustimmung des Landkreises Cuxhaven – Fachgebiet 58.1 Grundsatzangelegenheiten – einzuholen.

Sofern von Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft festgestellt wird, dass eine Kleinkläranlage nach den abwasserrechtlichen Vorschriften veraltet ist, werden die Eigentümer nach Ablauf des Bestandschutzes (i. d. R. 15 Jahre) aufgefordert, ihre Anlagen entweder durch Nachrüstung oder Neubau dem technischen Stand anzupassen.

Die hierdurch entstehenden Kosten gehören nicht zu den Instandhaltungsaufwendungen, da es sich um größere Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen handelt (s. 2.2.4.1).

Diese Kosten können daher höchstens darlehensweise nach § 22 Abs. 8 SGB II/ § 36 SGB XII übernommen werden, soweit sie in Ausnahmefällen wirtschaftlich vertretbar und unabweisbar notwendig sind, um die Wohnbarkeit des Hauses zu erhalten. Allgemein kann eine Kostenübernahme nur für die in Absprache mit der Wasserbehörde zu ermittelnde wirtschaftlichste und kostengünstigste Lösung erfolgen. Alle vorrangigen Möglichkeiten, insb. eine Kreditfinanzierung und zumutbare Eigenleistungen sind auf jeden Fall zu prüfen.

Nicht ordnungsgemäße Kläranlagen, welche vom Eigentümer nicht saniert werden, können im Rahmen der Ersatzvornahme vom Bauamt in abflusslose Sammelgruben umgewandelt werden. Hierdurch entstehen – insbesondere bei größerer Bewohnerzahl – erhebliche Abfuhrkosten, welche im Rahmen der angemessenen KdU bei laufendem Leistungsbezug zu übernehmen wären. Bei Personen, die keine Leistungen beziehen, hätte zunächst die abfuhrpflichtige Gemeinde die Kosten zu tragen.

Mit dem Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft wurde daher vereinbart, dass bei Empfängern von Sozialhilfe oder Arbeitslosengeld II die Anträge entsprechend obiger Vorgaben vom jeweiligen Leistungsträger geprüft werden. Bei Personen, die keine laufenden Leistungen erhalten, versucht das Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft eine Sanierung unter Kostenbeteiligung der abfuhrpflichtigen Gemeinde zu erreichen.

Beispiele für beantragte Klärgrubensanierungen (Kosten ca. 5.000 – 6.000 €):

Alleinstehender Leistungsempfänger mit geringem Wasserverbrauch beantragt die Sanierungskosten für eine veraltete Klärgrube. Wegen der verhältnismäßig geringen Folgekosten kommt eine Umwandlung in eine abflusslose Sammelgrube in Betracht, und zwar durch Eigenleistung des Eigentümers, Auftragsvergabe an Dritte oder – wenn der Leistungsempfänger untätig bleibt - durch Ersatzvornahme durch das Bauamt.

Alleinstehende schwerbehinderte Leistungsempfängerin lebt in einem überschuldeten Haus, behinderungsbedingt sind Haus und Grundstück verwahrlost. Die Kostenübernahme für die Klärgrube würde die Probleme der Leistungsempfängerin nicht lösen. Adäquate Hilfe wäre hier der Nachweis einer behindertengerechten Wohnung und ein Verkauf des Hauses. Sofern eine Teilvermietung des Hauses möglich ist (Kostensenkung durch Mieteinnahme, Gartenpflege durch Mieter) käme die Berücksichtigung von Sanierungskosten – bei teilweiser Absetzung von den Mieteinnahmen – in Betracht.

Ehepaar mit mehreren Kindern kauft ein Haus. Eigenkapital ist nicht vorhanden. Die aufgenommenen Darlehen liegen erheblich über dem Kaufpreis des Hauses. Im Kaufvertrag wurde bereits auf die notwendige Sanierung der Klärgrube hingewiesen. Eine weitere Darlehensgewährung durch die Hausbank der LE wird abgelehnt, da die LE nach dem Hauskauf ein Universaldarlehen bei einer anderen Bank aufgenommen haben und sie außerdem ein neues Auto auf Raten erworben haben. Da den Eheleuten bereits bei Erwerb des Hauses die Sanierungsbedürftigkeit bekannt war, handelt es sich nicht um Kosten zur Erhaltung oder Sicherung der Unterkunft, sondern um nicht zu übernehmende Kosten des Erwerbs einer Unterkunft. Im Übrigen verhält sich die Familie unwirtschaftlich, so dass die Leistungsgewährung durch ein aufgrund der Überschuldung ungesichertes Darlehen nicht gerechtfertigt ist.

Prüfungsschema Kleinkläranlagen

1) Sachverhaltsermittlung:

- Welcher Leistungskreis? SGB II/SGB XII
- Dauer des Bezugs
- Wohnumstände (Personen im Haushalt/ KdU angemessen/ Alter des Hauses)
- Verfahrensstand Amt 66
- Bei komplexem Sachverhalt kann auch eine Ortsbesichtigung erforderlich sein

2) Rechtsgrundlage (§ 22 Abs. 8 SGB II / § 36 Abs. 1 SGB XII)

3) Anspruchsvoraussetzungen

a) Droht Wohnungslosigkeit

- aa) Es muss eine Notsituation vorliegen, die zur drohenden Obdachlosigkeit des Antragstellers führt (mit hoher Wahrscheinlichkeit) oder die Wohnbarkeit der Wohnung gefährdet (z.B.: Räumungsklage vor dem Amtsgericht)
- ab) oder eine vergleichbare Notlage?
 - Lebensführung des Antragstellers muss in erheblicher Weise beeinträchtigt sein bzw.
 - Interventionspunkt der Sozialhilfe muss erreicht sein (FEVS 51,89, 91)
(z.B.: Versorgungseinstellung Strom, Wärme oder Wasser (OVG Lüneburg, FEVS 42, 92))
- aber: Unmittelbarkeit muss gegeben sein!
 - Anhörung/ Aufforderung von Amt 66 reicht i. d. R. nicht aus! (Konsequenz zunächst abflusslose Sammelgrube, später Nutzungsuntersagung durch Amt 63)
 - ausreichender anderweitiger Wohnraum ist i.d.R. vorhanden

b) Ist die Übernahme durch Sozialhilfemittel notwendig (unabweisbar) ? (Selbsthilfeverpflichtung des Antragstellers)

- ba) Können Arbeiten selbst oder durch Angehörige/Bekannte ausgeführt werden?
- bb) Kann ein Teil der Kosten selbst (durch Ansparung) getragen werden?
 - Grundsätzlich sind Instandsetzungs-/Reparaturkosten aus der Regelleistung anzusparen (§ 2 SGB II/ § 2 SGB XI)
 - Seit wann war die Sanierungspflicht bekannt?
 - Weiteres Einkommen neben ALGII/Grusi (Freibeträge sind ggf. auszuschöpfen)?
- bc) Wurden alle Kreditaufnahmemöglichkeiten ausgenutzt?
 - Wurde eine umfassende Kreditprüfung durch die kontoführende Bank vorgenommen? (begründetes Ablehnungsschreiben ist vorzulegen, nur formloses Schreiben reicht nicht aus)
 - weitere Banken?
 - Ist die Eintragung einer Grundschuld durch Bank möglich? Haus lastenfrei?

c) Ist die Übernahme durch Sozialhilfemittel gerechtfertigt?

- ca) Ist die Unterkunft grundsätzlich erhaltenswürdig?
 - nur bei angemessener KdU
 - Alter und Zustand des Hauses
 - Lebensumstände z.B. Alter des Antragstellers/Haushaltsgemeinschaft
- cb) Ist die beantragte Hilfe geeignet, die Notsituation langfristig zu beseitigen und die Unterkunft zu sichern?
- cc) Lässt das Verhalten des Antragstellers in der Vergangenheit auf langfristige Sicherung schließen? Hat der Antragssteller durch sein Verhalten zur Verschlimmerung der Notlage beigetragen? Waren Bemühungen erkennbar z.B. Ansparungen?
- cd) Außenwirkung der Sozialhilfeleistung (Sparsame / wirtschaftl. Verwendung v. Steuergeldern)

4) Ergebnis

- Aktenvermerk
- Bescheid Antragsteller

3. Sonstige Wohnformen

3.1 Wohnrechte des Leistungsempfängers/Antragstellers

Bei bedürftigen Inhabern von Wohnrechten ist zu prüfen, ob Vermögen (auch teilweise) unentgeltlich übertragen wurde, um es dem Zugriff des Leistungsträgers zu entziehen; in diesen Fällen kann Sittenwidrigkeit vorliegen, die zur Nichtigkeit des Vertrages führen würde. Auch eventuelle Rückforderungsansprüche (§ 528 BGB) sind unter Beachtung der 10jährigen Frist zu prüfen.

***Beispiel 1:** Ein seit Jahren arbeitsloser 58jähriger Antragsteller hat vor 5 Jahren sein unbelastetes Mehrfamilienhaus im Wert von 300.000 € seinem Sohn überschrieben und erhält als Gegenleistung das Wohnrecht an einer der in diesem Haus befindlichen Wohnungen, der Wert des Wohnrechtes wurde mit mtl. 250 € vereinbart. Es handelt sich also offensichtlich um eine Schenkung. Da die Bedürftigkeit des Schenkers innerhalb der 10-Jahresfrist eingetreten ist, können Rückforderungsansprüche gem. § 528 BGB geltend gemacht werden. Da eine vollständige Rückabwicklung des Schenkungsvertrages nicht erforderlich (und evtl., wenn der Sohn den Grundbesitz belastet hat, auch nicht möglich) ist, besteht ein Anspruch entsprechend § 528 Abs. 1 S. 2 BGB auf Zahlung des zum Unterhalt erforderlichen Betrages. Der Übernehmer hat also monatliche Zahlungen mindestens in dem Umfang zu leisten, dass Leistungen der Grundsicherung für Arbeitssuchende oder der Sozialhilfe nach dem 3. oder 4. Kapitel des SGB XII entbehrlich sind. Die Zahlungspflicht besteht, bis der Wert des Geschenkes verbraucht ist.*

***Beispiel 2:** Die Schenkung (wie Beispiel 1) liegt 10 Jahre und 2 Monate zurück. Der Schenker war bei Antragstellung bereits seit 4 Monate ohne eigenes Einkommen, in dieser Zeit hat der beschenkte Sohn den Lebensunterhalt des Vaters sichergestellt. Da die Bedürftigkeit bereits vor Ablauf der Frist (vgl. § 529 Abs. 1 BGB) eingetreten ist, bestehen Rückforderungsansprüche wie im Beispiel 1.*

- Altenteile:

Richten sich nach den §§ 5 - 17 Nds. AGBGB. Gem. §§ 11 und 12 Nds. AGBGB hat der Schuldner die mit dem Grundstück verbundenen Lasten und den Erhaltungsaufwand zu tragen. Kosten der Unterkunft sind daher nicht zu berücksichtigen.

- Bei **sonstigen vertraglichen Wohnrechten** kann auch eine Entgeltlichkeit vereinbart werden. Kosten der Unterkunft sind dann wie bei Mietwohnungen anzusetzen. Für als beschränkte persönliche Dienstbarkeiten eingetragene Wohnungsrechte gelten teilweise die Vorschriften für den Nießbrauch (vgl. § 1093 BGB).

- Nießbrauch:

(§ 1030 ff. BGB). Der Nießbraucher ist berechtigt, die Nutzungen aus der Sache zu ziehen. Für die Dauer des Nießbrauchs hat er die auf der Sache ruhenden öffentlichen Lasten sowie diejenigen privatrechtlichen Lasten zu tragen, die schon bei Bestellung des Nießbrauches auf der Sache ruhten, insb. Zinsen aufgrund von Hypotheken und Grundschulden sowie Rentenschulden (§ 1047 BGB).

Der Nießbraucher hat für die Erhaltung der Sache zu sorgen; Ausbesserungen und Erneuerungen hat er nur insoweit vorzunehmen, als sie zur gewöhnlichen Unterhaltung gehören (§ 1041 BGB). Die Kosten der Unterkunft sind daher wie bei Hauseigentümern zu ermitteln. Die Verträge sind allerdings sorgfältig zu prüfen, da Nießbrauchrechte regelmäßig nach Vermögensübertragungen bestellt werden.

3.2 Obdachlosenunterkünfte und Wohnwagen

Für Leistungsempfänger in **gemeindeeigenen** oder **von den Gemeinden angemieteten Wohnungen** oder **Obdachlosenunterkünften** können Kosten der Unterkunft - sofern kein Mietvertrag besteht - in Form von Nutzungsentschädigungen bzw. Gebühren nur übernommen werden, wenn eine ordnungsbehördliche Einweisung vorliegt und die Forderung gegen den Leistungsempfänger - z. B. aufgrund einer Satzung - geltend gemacht wurde. Das gilt auch für Asylbewerber und Flüchtlinge, die nach dem Nds. AufnahmeG unterzubringen sind!

Ggf. ist zu beachten, dass Leistungen für die Nutzungsentschädigung / Gebühr nur insoweit erbracht werden können, als hierin keine Kosten enthalten sind, die bereits durch die Regelleistungen abgedeckt sind (z. B. Strom, Warmwasser).

Bei Wiedereinweisung bedürftiger Obdachloser in die vorherige Wohnung sind die notwendigen angemessenen Nutzungsentschädigungen vorübergehend zu übernehmen.

Für Personen, die – als einzige Unterkunft – rechtmäßig in **Wohnwagen** leben, kann das Standgeld als Unterkunftsbedarf anerkannt werden.

4. Vorrangige Einnahmen und Kostenverteilung

4.1 Vorrangige Einnahmen

Angemessene Kosten der Unterkunft sind nur zu übernehmen, soweit sie auf den Leistungsempfänger entfallen und nicht durch vorrangige Einnahmen gedeckt werden können. Als solche kommen in Betracht:

4.1.1 Wohngeld

Ab dem 01.01.2005 erhalten Empfänger von Transferleistungen (nach SGB II / XII, AsylbLG etc.) kein Wohngeld mehr (§ 1 Abs. 2 WoGG. Ausnahmen: nicht bedürftige Haushaltsangehörige, bei Darlehensgewährung oder bei nur einmaligen Leistungen. Sofern nur relativ geringe Leistungen erbracht werden würden, ist der Antragsteller ggf. auf die Möglichkeit hinzuweisen, stattdessen einen Wohngeldantrag zu stellen. Bei Leistungsempfängern, die über den Bezug von ALG II krankenversichert sind, sind allerdings auch die Kosten der dann notwendigen freiwilligen Krankenversicherung zu berücksichtigen. Hauseigentümer und Personen mit sonstigen Vermögenswerten sollten darauf hingewiesen werden, dass das Wohngeld nicht zurückgezahlt werden muss, während nach § 35 SGB II bzw. § 102 SGB XII ein Ersatzanspruch gegen die Erben besteht.

Im Übrigen wird zum Verhältnis von Wohngeld und ALG II auf das als Anlage 1 beigefügte Merkblatt des BMVBS vom 29. 6. 2006 hingewiesen.

4.1.2 Eigenheimzulage und Aufwendungsdarlehen

(**EigenheimzulagenG** i. d. F. der Bekanntmachung v. 26.03.1997, BGBl. I S. 734)
(Aufwendungsdarlehen gem. § 88 ff. **II. WohnungsbauG** i. d. F. v. 19.08.1994, BGBl. I S. 2137 oder entsprechende Förderleistungen nach dem ab 01.01.2002 geltenden Wohnraumförderungsgesetz vom 13.09.2001, BGBl. I, S. 2376)

Die **Eigenheimzulage** wird i. d. R. jährlich zum 15.03. ausgezahlt. Sie ist **Einkommen** i. S. der §§ 11 SGB II / 82 SGB XII und ist im Rahmen der **Sozialhilfe** mit mtl. 1/12 des Jahresbetrages anzurechnen (§ 8 VO zu § 82 SGB XII). Im Rahmen des **SGB II** bleibt die Eigenheimzulage anrechnungsfrei, wenn sie nachweislich zur Finanzierung einer nach § 12 Abs. 3 S. 1 Nr. 4 SGB II geschützten Immobilie verwendet wird (§ 1 Abs. 1 Nr. 7 AlgIV). Der Nachweis über die Verwendung erfolgt in der Regel über eine Abtretungserklärung, es ist allerdings auch ein anderer Nachweis wie z. B. eine Vereinbarung mit der Bank zusammen mit einem Nachweis über die tatsächliche Zahlung möglich. Hierbei ist folgendes zu beachten:

- a) Erfolgt die Zahlung als Tilgung auf ein Darlehen, vermindert sich ab dem nächsten Fälligkeitstermin die Zinsbelastung, so dass die Kosten der Unterkunft – sofern nicht bereits eine entsprechende Kürzung wegen Unangemessenheit erfolgt ist – neu festzustellen sind.
- b) Fließt die Eigenheimzulage auf einen vor- oder zwischenfinanzierten Bausparvertrag, ist jährlich die Höhe des Bausparguthabens in Hinblick auf die Zuteilung des Vertrages und die sich dann erheblich vermindernenden Zinsen zu überprüfen.
- c) Wird die Eigenheimzulage auf einen Bausparvertrag gezahlt, der nicht der Finanzierung der Immobilie dient oder wird sie auf ein sonstiges Sparkonto gezahlt, steht die Eigenheimzulage zur Sicherung des Lebensunterhalts zur Verfügung und ist als Einkommen anzurechnen.

Aufwendungsdarlehen werden von öffentlichen Förderinstitutionen zweckgebunden gewährt (z.B. KfW, NBank). Diese und entsprechende andere Förderleistungen sind von den Kosten der Unterkunft abzusetzen.

4.1.3 Mieteinnahmen

Sofern Mieteinnahmen vorhanden sind, sind zunächst die Mietverträge und der Steuerbescheid anzufordern, ggf. sind auch noch die Steuererklärung und die hierzu erstellten Anlagen und Belege erforderlich. Außerdem ist bei vermietetem Eigentum zu prüfen, ob ein Vermögenseinsatz zu fordern ist.

Mieteinnahmen sind gem. § 7 der VO zu § 82 SGB XII als laufendes Einkommen anzurechnen (entsprechend auch im Rahmen des SGB II). Die auf den vermieteten Wohnraum entfallenden Kosten sind von den Mieteinnahmen abzusetzen, die Kosten können nicht als Unterkunftsbedarf des Leistungsempfängers berücksichtigt werden. Übersteigen die Kosten die Mieteinnahmen, kann der Verlust weder auf der Bedarfsseite angesetzt noch mit anderweitigen positiven Einkünften verrechnet werden.

Erhaltungsaufwand nach § 7 Abs. 2 der o. g. VO kann, soweit er nicht ausschließlich dem vermieteten Wohnraum, sondern auch dem Wohnraum des Leistungsempfängers zuzurechnen ist, für den vermieteten Wohnraum nur anteilig berücksichtigt werden und dies auch nur dann, wenn er nicht bereits im Rahmen der Betriebskosten für den Wohnraum des Leistungsempfängers anerkannt wurde.

Beispiel: Der Leistungsempfänger hat ein Haus, in dem er mit seiner Familie das Erdgeschoss mit einer Wohnfläche von 80 m² bewohnt. Er nimmt ein Darlehen in Höhe von 45.000 € zu einem Zinssatz von 4,5 % auf. Hiervon verwendet er 30.000 € für den Ausbau einer Einliegerwohnung zur Größe von 40 m² sowie 15.000 € für die Erneuerung der Heizungsanlage. Die anfänglichen Zinsen betragen monatlich 168,75 €. Auf die für das gesamte Haus betriebene Heizungsanlage entfallen also Zinsen in Höhe von 56,25 €. Hiervon sind entsprechend der Wohnfläche 37,50 € (56,25 : 120 x 80) als Kosten der Unterkunft anzuerkennen. Von den Mieteinnahmen für die Einliegerwohnung sind Zinsen in Höhe von 131,25 € abzusetzen.

Untermieteinnahmen sind direkt von den Kosten der Unterkunft abzusetzen.

4.1.4 Rückzahlungen und Guthaben

Im SGB II mindern Rückzahlungen und Guthaben, die dem Bedarf für Unterkunft und Heizung zuzuordnen sind, die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nach dem Monat der Rückzahlung oder der Gutschrift. Im Folgemonat nicht verbrauchte Beträge sind in den danach folgenden Monaten auf den Unterkunftsbedarf anzurechnen.

Bei Beziehern von SGB XII-Leistungen erfolgt eine Anrechnung von Guthaben als einmaliges Einkommen gem. § 82 Abs. 7 SGB XII.

Hat der Mieter einen Teil der Bruttokaltmiete aus eigenem Einkommen oder der Regelleistung selbst getragen, ist dies anteilig mit dem Guthaben zu verrechnen.

Berücksichtigt werden auch Guthaben und Rückzahlungen die aus Zeiten vor dem Leistungsbezug resultieren. Fließen diese nach Beendigung des Leistungsbezuges bleiben sie unberücksichtigt.

4.1.4.1 fiktive Guthaben wegen nicht gezahlter Vorauszahlungen

Wurden Vorauszahlungen die vom Jobcenter bzw. Landkreis an den Leistungsbezieher gezahlt wurden nicht an den Vermieter weitergeleitet und würde hieraus theoretisch ein Guthaben entstehen, so ist dies weder nach § 22 Abs. 3 SGB II im Folgemonat anzurechnen noch nach § 82 SGB XII als Einkommen zu berücksichtigen.

Entsprechende Guthabenbeträge sind aber im Rahmen eines Ersatzanspruchs nach § 34 Abs. 1 S. 2 SGB II bzw. Kostenersatzes nach § 103 Abs. 1 SGB XII zurückzufordern, da der Leistungsbezieher die mögliche Anrechnung schuldhaft vereitelt hat.

Beispiel: Der LE muss lt. Mietvertrag 50 € Nebenkosten monatlich (d.h. 600 € jährlich) zahlen, die ihm gewährt werden. Er leitet die Vorauszahlungen jedoch nicht weiter. Am Ende der Abrechnungsperiode stellt ihm der Vermieter einen Verbrauch von 550 € in Rechnung. Es wäre also ein Guthaben von 50 € entstanden, wenn die Vorauszahlungen korrekt weitergeleitet worden wären. Der Nachzahlungsbetrag an den Vermieter ist in jedem Fall abzulehnen; die 50 € sind als Ersatzanspruch beim LE geltend zu machen.

4.1.4.2 fiktive Guthaben bei Verrechnung durch den Vermieter

Grundsätzlich ist der Anspruch des Mieters auf Rückzahlung zu viel geleisteter Vorauszahlungen sofort mit der Vorlage der Nebenkostenabrechnung fällig und damit zahlbar.

Nach § 387ff. BGB können gleichartige Geldforderungen aber miteinander aufgerechnet werden. D.h., dass z.B. ein Heizkostenguthaben mit einer Nachforderung bei den kalten Nebenkosten verrechnet werden kann, wenn der Vermieter Aufrechnung erklärt.

Grundsätzlich gilt dies auch für Mietschulden. **Bei Leistungsbeziehern nach dem SGB II und SGB XII allerdings ist eine Aufrechnung von Mietschulden nicht möglich**, da ein Guthaben aus der Nebenkostenabrechnung nach Ansicht des Bundesgerichtshofs unpfändbar ist¹⁰. Wird das Guthaben vom Vermieter mit einer bereits bestehenden anderweitigen Schuldverpflichtung (keine aktuelle Nachzahlung!) verrechnet, steht das Guthaben dem Leistungsbezieher zu.

In diesem Fall ist der Leistungsbezieher aufzufordern, die Auszahlung des Guthabens bei seinem Vermieter geltend zu machen ggf. mit Hilfe des Mieterschutzbundes. Anfallende Mitgliedsbeiträge können übernommen werden. Das Guthaben ist nach § 22 Abs. 3 SGB II bzw. § 82 SGB XII zu berücksichtigen.

Wird ein Guthaben mit einer aktuellen Nachzahlung verrechnet, kann eine Minderung bzw. Anrechnung weder nach § 22 Abs. 3 SGB II noch nach § 82 SGB XII erfolgen.

Der Leistungsbezieher ist allerdings aufzufordern, die Vorauszahlungen bei seinem Vermieter anzupassen, um zukünftige Guthaben zu vermeiden. Jeder Mieter kann nach erfolgter Abrechnung gemäß § 560 Absatz 4 BGB eine Anpassung der Vorauszahlungen auf die angemessene Höhe verlangen.

Beispiel 1: Ein SGB II-Bezieher erhält im August eine Abrechnung, die ein Guthaben von 50 € bei den kalten Nebenkosten aufweist. Da er mit einer Monatsmiete im Rückstand ist, rechnet sein Vermieter auf und behält das Guthaben ein. Die Aufrechnung ist rechtswidrig. Der Mieter ist aufzufordern, das Guthaben geltend zu machen. Im September werden 50 € geminderte Nebenkosten berücksichtigt.

Beispiel 2: Ein SGB XII-Bezieher erhält im August eine Abrechnung, die ein Guthaben von 25 € bei den kalten Nebenkosten aufweist. Gleichzeitig ergibt die Heizkostenabrechnung einen Nachzahlungsbetrag von 100 €. Die Heizkosten sind nach wie vor angemessen. Der Vermieter rechnet auf, so dass ein Nachzahlungsbetrag von 75 € bei den Heizkosten verbleibt. Das Guthaben bleibt als Einkommen unberücksichtigt. Die 75 € können als Heizkostennachzahlung übernommen werden. Gleichzeitig wird der LE aufgefordert seine Nebenkostenabschläge nach § 560 IV BGB anzupassen.

Beispiel 3: Ein SGB II-Bezieher erhält im August eine Abrechnung, die ein Guthaben von 25 € bei den kalten Nebenkosten aufweist. Gleichzeitig ergibt die Heizkostenabrechnung einen Nachzahlungsbetrag von 100 €. Die Heizkosten sind nicht angemessen. Der Vermieter rechnet auf, so dass ein Nachzahlungsbetrag von 75 € bei den Heizkosten verbleibt. Das Guthaben wird nicht im Folgemonat angerechnet. Die 75 € Heizkostennachzahlung wird abgelehnt. Zudem wird der LE aufgefordert seine Nebenkostenabschläge nach § 560 IV BGB anzupassen.

4.2 Aufteilung der Kosten der Unterkunft auf die Haushaltsangehörigen

Die auf die nicht bedürftigen Mitglieder des Haushaltes entfallenden Kosten der Unterkunft sind kopfanteilig vom Gesamtbetrag der KdU abzusetzen. Für diese Personen gezahltes Wohngeld bleibt unberücksichtigt.

Auch für Pflegekinder ist der Kopfanteil abzusetzen.

Auszubildende ohne Leistungsanspruch nach dem SGB II oder dem SGB XII erhalten mit der Ausbildungsförderung, wenn sie bei den Eltern leben, in der Regel nur geringe Anteile zur Deckung von Unterkunftskosten. Sie können allerdings Wohngeld erhalten. Auch von diesen Personen ist der Kopfanteil abzusetzen, da ansonsten eine nicht gewollte indirekte Förderung des ausgeschlossenen Personenkreises erfolgen würde. Ggf. können Auszubildende einen Zuschuss nach § 27 SGB II erhalten.

¹⁰ Bundesgerichtshof, Urteil vom 20.06.2013, Az. IX ZR 310/12

Sofern es bei einem Mitglied der Bedarfsgemeinschaft aufgrund einer wiederholten Pflichtverletzung oder einer ungenehmigten Ortsabwesenheit zu einer Kürzung bei den anteiligen Unterkunftskosten kommt, kann der weggefallene Anteil den übrigen Mitgliedern als zusätzlicher Bedarf gewährt werden, wenn eine Übernahme im Einzelfall geboten ist.

Der gekürzte Bedarf ist insbesondere dann zu übernehmen, wenn es sich um eine angemessene Unterkunft handelt und eine Nichtübernahme zu Mietrückständen führen würde. Vorhandenes Einkommen und Schonvermögen der von der Kürzung betroffenen Person sind vorrangig zu berücksichtigen. Ein zusätzlicher Bedarf für die Mitglieder einer Wohngemeinschaft kommt nicht in Betracht.

4.3 gemeinsame Wohnformen

4.3.1 Antragsteller im Haushalt der Eltern/ anderer Verwandter

Personen, die **das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet** haben, haben im Rahmen des SGB II in der Regel keinen Anspruch auf Leistungen für eine eigene Wohnung. Kosten hierfür können nur übernommen werden, wenn eine Zusicherung nach § 22 Abs. 5 SGB II erteilt wurde (s. Ziffer 6.3).

Die Berücksichtigung von Kosten der Unterkunft bei **Antragstellern, die im Haushalt ihrer Eltern leben**, scheidet in der Regel aus - sofern die Eltern nicht ebenfalls bedürftig sind – da bei verwandten und verschwägerten Personen mit entsprechendem Einkommen bzw. Vermögen erwartet werden kann, dass die im Haushalt lebenden Angehörigen kostenfrei dort wohnen können (§ 9 Abs. 5 SGB II/ 39 SGB XII).

Werden dennoch Unterkunftskosten geltend gemacht, ist durch Vorlage glaubwürdiger und nachvollziehbarer Unterlagen (z.B. Untermietvertrag) nachzuweisen, dass die behaupteten Kosten tatsächlich entstehen. Bei SGB II-Empfängern können diese bis zur maximalen Höhe eines Einpersonenhaushaltes übernommen werden, wenn die Kosten in einem angemessenen Verhältnis zu den Gesamtkosten der Unterkunft stehen.

Erhalten die Eltern ebenfalls Leistungen zum Lebensunterhalt nach dem SGB II oder dem SGB XII ist ein KdU-Anteil kopfanteilig zu berücksichtigen, unabhängig davon, wer in der Bedarfsgemeinschaft die Unterkunftskosten tatsächlich trägt (z.B. lt. Mietvertrag) oder wer welchen Teil der Wohnung nutzt¹¹.

Leben hingegen Grundsicherungsempfänger nach dem Vierten Kapitel SGB XII mit ihren nichtbedürftigen Eltern, volljährigen Geschwistern oder Kindern in einer gemeinsamen Wohnung und die Angehörigen tragen die Unterkunftskosten, besteht ein Anspruch auf die sog. **Pauschalmiete** (§ 42a Abs. 3 SGB XII). Diese ergibt sich aus der Differenz zwischen den angemessenen Unterkunftskosten der jeweiligen Haushaltsgröße und den um eine Größenkategorie darunter liegenden Unterkunftskosten (z.B. bei einem Dreipersonenhaushalt: 480 € - 405 € = 75 €). Die Pauschalmiete wird ohne Nachweis der tatsächlich zu zahlenden Unterkunftskosten gewährt. Weisen Grundsicherungsempfänger in Einzelfall durch geeignete Unterlagen (z.B. Untermietvertrag) höhere Kosten nach, sind diese bis maximal zur Höchstgrenze eines Einpersonenhaushaltes zu übernehmen. Es ist jedoch darauf zu achten, dass die geltend gemachten Kosten in einem angemessenen Verhältnis zu den Gesamtkosten der Haushaltsgemeinschaft stehen müssen.

Bei **behinderten Menschen**, die unter gesetzlicher Betreuung eines Elternteils stehen, ist ein Mietvertrag, auch wenn dieser mit dem anderen Elternteil abgeschlossen wird, gem. § 177 BGB schwebend unwirksam. Genehmigt ein Ergänzungsbetreuer diesen Mietvertrag nachträglich, liegt auch insoweit für die Vergangenheit ein wirksamer Mietvertrag vor. Vertragliche Verpflichtungen können jedoch nur insoweit anerkannt werden, wenn diese ernsthaft geschlossen sind und ein Bindungswille erkennbar ist. Insofern können nur die Kosten der Unterkunft als Bedarf berücksichtigt werden, denen der behinderte Mensch tatsächlich laufend ausgesetzt wird¹².

¹¹ BSG Urteil vom 22.08.2013, B 14 AS 85/12 R

¹² BSG Urteil vom 25.08.2011, B SO 8 29/10 R

4.3.2 Wohngemeinschaften

Leben nicht verwandte Personen, die keine gemeinsame Bedarfsgemeinschaft bilden, in einer gemeinsamen Wohnung und erklären sich zur gemeinschaftlichen Tragung der gesamten Unterkunftskosten bereit (Wohngemeinschaften), werden die geltend gemachten Unterkunftskosten kopfanteilig übernommen.

4.3.2.1 Wohngemeinschaften im SGB II

Bei SGB II-Empfängern gilt als Höchstgrenze für die Unterkunftskosten, der für die jeweilige Bedarfsgemeinschaft geltende Richtwert¹³. Die veranschlagten Kosten müssen sich jedoch in einem angemessenen Verhältnis zu den Gesamtkosten der Wohnung befinden. Sogenannte „Wuchermieten“ können nicht übernommen werden (siehe dazu Kapitel 4.3.2.3 Wuchermieten).

4.3.2.2 Wohngemeinschaften im SGB XII

Als Höchstgrenze der Unterkunftskosten gilt für Grundsicherungsempfänger nach dem Vierten Kapitel SGB XII der für die Gesamtzahl der Bewohner maßgebliche Richtwert (z.B. bei einem Dreipersonenhaushalt: 480 € : 3 Personen = 160 €). Für Berechtigte nach dem Dritten Kapitel (HLU) gilt dies analog.

Werden von den Bewohnern separate Miet- oder Untermietverträge abgeschlossen, können die danach tatsächlich entstehenden Unterkunftskosten bis zur angemessenen Obergrenze eines Einpersonenhaushaltes übernommen werden. Auch hier gilt jedoch, dass die geltend gemachten Kosten in einem angemessenen Verhältnis zu den Gesamtkosten der Haushaltsgemeinschaft stehen müssen (s. Kapitel 4.3.2.3 Wuchermieten).

Bei **Mischfällen** sind für jede Person die nach dem jeweiligen Rechtskreis geltenden Regelungen anzuwenden.

4.3.2.3 Wuchermieten und Scheinverträge

Sofern es bei Wohngemeinschaften von einzelnen Bedarfsgemeinschaften zu erheblich überhöhten Kosten für das Gesamtobjekt führt, muss ggf. eine Überprüfung nach mietrechtlichen Vorschriften (angemessener m²-Preis) erfolgen. Mieten, die mit mehr als 20% oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete des privatrechtlichen Mietspiegels liegen, können als sog. Wuchermieten angesehen werden (§ 5 WiStrG bzw. § 291 StGB). Da das Verlangen einer entsprechenden Miete unter Ausnutzung der Notlage von Hilfeempfängern u.U. eine Straftat, zumindest aber eine Ordnungswidrigkeit darstellt, dürfen diese Kosten nicht vom Sozialhilfeträger finanziert werden.

Ein Anhaltspunkt für Wuchermieten wäre die Überschreitung eines Mietpreises von **11,20 € Nettokaltmiete** pro Quadratmeter. Dieser Betrag ergibt sich aus der höchsten Basismiete (Tabelle A) des privatrechtlichen Mietspiegels für den Landkreis Cuxhaven von 9,00 € + 0,30 € einfacher Modernisierungszuschlag zzgl. 20 %. Je nach Modernisierungsgrad und Ausstattung der Wohnung sind weitere Zu- oder Abschläge möglich. Entsprechende Mietangebote von Hilfeempfängern **in Wohngemeinschaften** sind im Regelfall abzulehnen, wenn aufgrund der Angaben des Vermieters nicht von einem überdurchschnittlich hochwertigen Standard auszugehen ist. (s. Beispiel 2c).

Höhere Quadratmetermieten können anerkannt werden, wenn mit der Vermietung der Wohnung ein wiederholter, erhöhter Instandhaltungs- und Renovierungsaufwand verbunden ist, den der Vermieter nicht zu vertreten hat. Dies kann z.B. der Fall sein, wenn Wohnraum regelmäßig an Personen vermietet wird, die aufgrund ihrer besonderen sozialen Lage auf dem freien Wohnungsmarkt nur schwer Wohnungen finden können und daher von Obdachlosigkeit bedroht sind (z.B. Menschen mit Suchterfahrung, ehemalige Strafgefangene).

Die Vereinbarung muss zudem wirksam sein d.h. es darf sich nicht um einen sog. Scheinvertrag i. S. d. § 117 Abs. 1, § 133 BGB handeln .

Hierbei ist folgendes zu beachten:

¹³ BSG Urteil vom 18.02.2019, B AS 73/08 R

- Der Mietvertrag muss formell wirksam geschlossen worden sein d.h. eine zweiseitige Vereinbarung. Hierüber sind schriftliche Nachweise vorzulegen. In Ausnahmefällen können auch mündliche Vereinbarungen anerkannt werden, sofern von beiden Vertragsparteien die Wirksamkeit bestätigt wurde (wichtig: Aktenvermerk fertigen!)
- Der Mietvertrag muss tatsächlich im Alltag vollzogen werden d.h., dass der vereinbarte Wohnraum dem Mieter tatsächlich zur Nutzung überlassen wird und von diesem eine entsprechende Mietzahlungen geleistet wird. Es empfiehlt sich, die räumliche Situation durch einen Außendienstbesuch prüfen zu lassen. Als Nachweis für die Zahlungen sind aussagekräftige Unterlagen vorzulegen (z .B. Kontoauszüge oder Quittungen).
- Die Miethöhe muss in einem angemessenen Verhältnis zum genutzten Wohnraum stehen. Auch von Eltern teile mit geringem Einkommen kann im Rahmen der familiären Hilfe nach den § 9 Abs. 5 SGB II/ § 39 SGB XII erwartet werden, dass sie ihr Kind durch das Bereitstellen einer gegenüber dem freien Wohnmarkt günstigeren Unterkunft unterstützen. Eine angemessene Beteiligung an den gesamten Unterkunftskosten der Familie ist aber als üblich und verhältnismäßig anzusehen. Hierüber hinausgehende Forderungen sind als sittenwidrig anzusehen, mit der Folge, dass die Vereinbarung nichtig wäre (§ 138 BGB).

4.3.3 Beispiele zu gemeinsamen Wohnformen

Beispiel 1a (nichtbedürftige Familie)

Der 26-jährige SGB II-Empfänger A. bewohnt ein 15 m² großes Zimmer mit Küchen und Badbenutzung im bereits getilgten Eigenheim (4 Zimmer, 110 m² Wohnfläche und 230 € Nebenkosten monatlich) seiner berufstätigen Eltern. Es liegt eine schriftliche Vereinbarung vor, wonach A. monatlich 50,00 € für Wasser und Heizung zahlen soll. Weitere Kosten werden nicht geltend gemacht. Die Kosten können übernommen werden, da sich diese im Rahmen der unter Verwandten üblichen Gepflogenheiten bewegen und zu den Gesamtkosten des Hauses angemessen erscheinen.

Beispiel 1b (Wuchermiete Familie)

Die 26-jährige SGB II-Empfängerin A. bewohnt ein 15 m² großes Zimmer mit Küchen und Badbenutzung im bereits getilgten Eigenheim (4 Zimmer, 110 m² Wohnfläche und 230 € Nebenkosten monatlich) ihrer berufstätigen Eltern. Laut Mietvertrag soll A. monatlich 345 Euro und einen Heizkostenabschlag von 40 € an ihre Eltern zahlen

Da die geforderten Mietzahlungen nicht mehr in einem angemessenen Verhältnis zu den Gesamtkosten des Hauses angesehen werden können, wäre der vorgelegte Untermietvertrag sittenwidrig und nach § 138 BGB nichtig. Es können daher keine Unterkunftskosten übernommen werden.

Beispiel 1c (Pauschalmiete)

Der 26-jährige Grundsicherungsempfänger A. mit Behinderung bewohnt ein 15 m² großes Zimmer mit Küchen und Badbenutzung im bereits getilgten Eigenheim (4 Zimmer, 110 m² Wohnfläche und 230 € Nebenkosten monatlich) seiner berufstätigen Eltern. Unterkunftskosten werden nicht geltend gemacht. Es werden als Pauschalmiete nach § 42a SGB XII monatlich 75 € anerkannt (480 € - 405 €). Weitere Nachweise sind nicht erforderlich.

Beispiel 1c (bedürftige Familie)

Der 26-jährige Grundsicherungsempfänger A. mit Behinderung bewohnt ein 15 m² großes Zimmer mit Küchen und Badbenutzung im bereits getilgten Eigenheim (4 Zimmer, 110 m² Wohnfläche und 230 € Nebenkosten monatlich) seiner Eltern, die ebenfalls Grundsicherung im Alter beziehen. Unterkunftskosten werden nicht geltend gemacht.

Es können kopfanteilig 76,67 € monatlich für jeden Haushaltsangehörigen übernommen werden (230 € Nebenkosten : 3 Personen).

Beispiel 2a (Wohngemeinschaft)

Ein SGB II-Empfänger A. bewohnt unangemessenen Wohnraum. Nach Aufforderung durch das Jobcenter und erfolgloser Suche einer angemessenen Wohnung mietet er mit seinem Bekannten B. eine 70 m²-große Dreizimmer Wohnung zum Preis von 410 € inkl. Nebenkosten an. A. und B. schließen den Mietvertrag gemeinsam mit dem Vermieter ab. Es ist der Höchstwert von jeweils 345 € anzusetzen, die Miete ist damit angemessen. Somit wird ein Kopfanteil für A. in Höhe von 205 € übernommen

Beispiel 2b (Wohngemeinschaft)

Ein Grundsicherungsempfänger bewohnt unangemessenen Wohnraum. Nach Aufforderung durch das Sozialamt und erfolgloser Suche einer angemessenen Wohnung mietet er zusammen mit einem Bekannten eine 80 m²-große 4 Zimmer Wohnung zum Preis von 500 € inkl. Nebenkosten an, die er hälftig bewohnt. Es werden mit dem Vermieter zwei separate Mietverträge über jeweils 2 Zimmer abgeschlossen. Da es sich um eine reine Zweckgemeinschaft handelt, ist der Höchstwert für Einzelpersonen anzusetzen, die Miete ist damit angemessen. (Alternativ: Der LE mietet die Wohnung allein an und untervermietet zwei Zimmer für 250 €, auch in diesem Fall wäre die Miete angemessen).

Beispiel 2c (Wuchermiete Wohngemeinschaft)

Sechs Leistungsempfänger möchten ein 120 m² großes Einfamilienhaus (Baujahr 1970) mit vier Zimmern im Rahmen einer Wohngemeinschaft anmieten. Der Vermieter bietet an, für jeden Bewohner einen separaten Mietvertrag über 390 € (300 € Nettokaltmiete + 90 € kalte Nebenkosten) abzuschließen. Somit ergibt sich eine Quadratmetermiete von 15,00 € (300 € Nettokaltmiete bei 20 m² Wohnfläche pro Person)! Da ein auffälliges Missverhältnis zwischen angebotenen Wohnraum und verlangter Miete vorliegt, wäre die Kostenübernahme aus Sozialhilfemitteln abzulehnen.

4.4 Teilweise gewerblich genutzter Wohnraum

Bei selbständig tätigen Leistungsempfängern, die ihre Wohnung bzw. Teile davon auch zu Erwerbszwecken nutzen, sind die entsprechenden Aufwendungen bereits bei der Ermittlung der Einkünfte nach § 4 der VO zu § 82 SGB XII / § 2a AlgIV berücksichtigt worden und können daher insoweit nicht mehr bei den Kosten der Unterkunft angerechnet werden. Zum Nachweis der Hilfebedürftigkeit und zur Berechnung der KdU sind neben dem Steuerbescheid die zur Einkommensermittlung erforderlichen Unterlagen (Einnahmeüberschussrechnung, GuV-Rechnung) vorzulegen. Hieraus ergibt sich, in welchem Umfang die auf die gewerbliche Nutzung entfallenden Kosten bereits berücksichtigt worden sind. Im Zweifelsfall sind noch weitere Angaben und Unterlagen (Bauzeichnungen, Flächenberechnungen etc.) zu fordern.

Beispiel: Der Leistungsempfänger nimmt ein Darlehen in Höhe von 80.000 € auf. Hiervon verwendet er 50.000 €, um die im Erdgeschoss befindliche Wohnung in Gewerberäume umzubauen. Den Restbetrag von 30.000 € verwendet er zum Ausbau des Dachgeschosses, welches er selbst bewohnt. Zinsen können somit nur auf den Darlehensanteil von 30.000 € als KdU berücksichtigt werden. Ergibt sich bei Prüfung der einkommenssteuerrechtlichen Unterlagen jedoch, dass der Leistungsempfänger bei seiner Einkommensermittlung höhere oder sogar die gesamten Darlehenszinsen geltend gemacht hat, können KdU insoweit nicht mehr berücksichtigt werden.

5. Feststellung der Angemessenheit von Kosten der Unterkunft

Ab dem **01.08.2024** gelten als angemessene Unterkunftskosten folgende Richtwerte:

Landkreis Cuxhaven

Personenzahl	Größe	angemessene Miete
1	50 m ²	465,00 €
2	60 m ²	545,00 €
3	75 m ²	665,00 €
4	85 m ²	775,00 €
5	95 m ²	900,00 €
jede weitere Person	+10 m ²	+70,00 €

Die o. g. Beträge verstehen sich **einschließlich Nebenkosten** aber **ohne Heizkosten**. Die Werte gelten sowohl für Leistungen nach dem SGB II als auch nach dem SGB XII. Bei „Mischhaushalten“, in denen Leistungen nach beiden vorstehenden Gesetzen gewährt werden, ist eine Abstimmung zwischen Jobcenter und Sozialhilfeträger vorzunehmen, um eine einheitliche Entscheidung zu sichern.

Die Richtwerte gelten für Neuanträge und Umzüge sowie bei Änderungen in den Unterkunftskosten. Bereits abgesenkte Unterkunftskosten werden zum 01.08.2024 auf die o.g. Richtwerte angepasst.

Weitere Informationen zur Ermittlung der o.g. Werte können dem **grundsicherungsrelevanten Mietspiegel** entnommen werden.

Die **angemessene Größe** einer Wohnung ergibt sich in Abhängigkeit von der Personenzahl aus dem RdErl. des Nds. MS zum WohnungsbindungsG v. 31.01.1979.

1. Bei der Ermittlung der für den jeweiligen Höchstbetrag **maßgeblichen Personenzahl** ist Folgendes zu beachten:

- a) Längerfristig **abwesende Personen** (z. B. Studenten, Soldaten) sind nicht zu berücksichtigen. Für **Kinder, die sich nur zeitweilig i. R. der Ausübung des Umgangsrechts beim Leistungsempfänger aufhalten**, können zusätzliche Wohnraumbedarfe anerkannt werden. Hierbei sind die konkreten Umstände wie z.B. die Ausgestaltung des Umgangsrechtes, Alter und Geschlecht der Kinder zugrunde zu legen. Bei Kindern, die im Rahmen der Jugendhilfe außerhalb der Familie untergebracht sind, kann ein Wohnbedarf nur nach Absprache mit dem Jugendamt anerkannt werden, wenn sich das Kind häufig (in der Regel wöchentlich) im elterlichen Haushalt befindet oder eine kurzfristige Rückführung des Kindes in die Familie wahrscheinlich erscheint. Bei nur kurzzeitigen Aufenthalten von – auch erwachsenen – Kindern wird es dem Leistungsempfänger zuzumuten sein, sich vorübergehend einzuschränken, da die Vorhaltung von Wohnraum nicht zu den notwendigen Unterkunftskosten gehört.
- b) Leben in einem **Haushalt bedürftige und nicht-bedürftige Familienangehörige** zusammen, beurteilt sich der maßgebliche Höchstbetrag für den Gesamthaushalt in der Regel nach der Anzahl **aller** Haushaltmitglieder, insbesondere, wenn volljährige Kinder noch keine Ausbildung abgeschlossen haben und dementsprechend auch keine wirtschaftliche Selbständigkeit erreicht haben. Die Kosten der Unterkunft sind kopfanteilig zu berücksichtigen.

- c) Bei reinen Wohngemeinschaften ist als Obergrenze der Wert der jeweiligen Bedarfsgemeinschaft anzusetzen, wenn für die Nutzung der angemieteten Räume separate Mietverträge bzw. Untermietverträge abgeschlossen wurden. Ansonsten gilt die Obergrenze nach der Personenzahl aller Bewohner (z.B. Dreipersonenhaushalt siehe 4.3.2)

2. Bei den **Flächenangaben** handelt es sich um **Höchstgrenzen**, die im Regelfall nicht überschritten werden sollten. Bei entsprechendem Zuschnitt bzw. entsprechender Zahl der Räume sind auch kleinere Wohnungen ohne Weiteres ausreichend. Ein Anspruch darauf, die Obergrenzen in vollem Umfang auszuschöpfen, besteht nicht. Z. B. hält das LSG NRW den Umzug einer 66-jährigen Witwe von einer 3-Zimmer-Wohnung in eine 1-Zimmer-Wohnung zur Größe von 35 – 40 m² für zumutbar (Beschl. V. 26.2.07, L 20 B 1/07 SO ER). Nach Auffassung des LSG Berlin-Brandenburg soll es sogar einem alleinerziehenden Elternteil in den ersten ein bis zwei Lebensjahren des Kindes zumutbar sein, eine Einzimmerwohnung zu bewohnen (Beschl. V. 5.4.2007, L 5 B 110/07 AS ER).

Überschreitungen der Wohnfläche sind unschädlich, sofern der hierdurch entstehende Mehraufwand bei den Heiz- und Nebenkosten durch eine geringere Grundmiete ausgeglichen wird, so dass die Gesamtkosten noch als angemessen gelten können.

Bedürftigen **Haftentlassenen**, die ihre Wohnung während der Inhaftierung nicht beibehalten konnten, wird es regelmäßig zuzumuten sein, bis zu ihrer Integration in den Arbeitsmarkt ein preiswertes möbliertes Zimmer anzumieten.

Bei Kranken und Behinderten, bei denen nach den Umständen des Einzelfalles ein **erhöhter Wohnflächenbedarf** tatsächlich besteht, kann - soweit es im jeweiligen Einzelfall notwendig ist - eine Wohnfläche bis zur Höchstgrenze für eine um 1 Person größere Haushaltsgemeinschaft als angemessen anerkannt werden. Insbesondere gilt dieses für Rollstuhlfahrer.

3. Die neuen **Höchstbeträge** gelten einheitlich für das gesamte Gebiet des Landkreises Cuxhaven. Hinsichtlich der Ermittlung der Werte und weiterer Details wird auf den jeweiligen grundsicherungsrelevanten Mietpiegel verwiesen.

Die Höchstbeträge sind auch auf im **sozialen Wohnungsbau** erstellte Unterkünfte anzuwenden.

Die obigen Höchstwerte gelten sowohl für Mietwohnungen als auch für Wohneigentum. Die vermögensrechtliche Schonung auch größerer Wohnflächen führt nicht zur Anerkennung höherer Wohnkosten. Lediglich die erhöhten Heizkosten können übernommen werden, insbesondere wenn die KdU den jeweiligen Höchstwert unterschreiten (s. auch Handbuch Heizkosten).

6. Karenzzeit

Mit der Einführung des sogenannten „Bürgergeldes“ zum 01.01.2023 ist im SGB II und SGB XII bei den Bedarfen für die Unterkunft eine einjährige Karenzzeit vorgesehen (§ 22 Absatz 1 S. 2 SGB II, § 35 Absatz 1 S. 2 SGB XII). Das bedeutet, dass die Aufwendungen für die Unterkunft in tatsächlicher Höhe übernommen werden müssen, auch wenn diese unangemessen sind. Die Karenzzeit beginnt am Ersten des Monats, für den erstmals Leistungen nach dem SGB II oder SGB XII bezogen werden.

Hiervon sind durch die Übergangsregelungen im SGB II und SGB XII auch Bestandsfälle betroffen, die bereits vor dem 01.01.2023 Leistungen im Rahmen des vereinfachten Zugangs erhalten haben.

Wird der Leistungsbezug in der Karenzzeit für mindestens einen Monat unterbrochen, verlängert sich die Karenzzeit um volle Monate ohne Leistungsbezug. Ist die leistungsberechtigte Person mindestens drei Jahre lang nicht im Leistungsbezug, beginnt eine neue Karenzzeit von einem Jahr.

Die Karenzzeit gilt nicht in den Fällen, in denen in einem der vorangegangenen Bewilligungszeiträume für die aktuell bewohnte Unterkunft die angemessenen und nicht die tatsächlichen Aufwendungen als Bedarf anerkannt wurden

6.1 Kostensenkungsverfahren

Soweit nach Ablauf der Karenzzeit die tatsächlichen Aufwendungen für die Unterkunft unangemessen sind, ist das gesetzlich vorgesehene Kostensenkungsverfahren durchzuführen (§ 22 Abs. 1 S. 5, § 35 Abs. 3 S. 1 und 2 SGB XII). Weitere Ausführungen dazu finden sich in Kapitel 7.

6.2 Umzüge während der Karenzzeit

Bei Umzügen Innerhalb der Karenzzeit werden höhere als angemessene Aufwendungen nur dann als Bedarf anerkannt, wenn die Anerkennung vorab zugesichert wurde (§ 22 Abs. 4 S. 2 SGB II, § 35 Abs. 2 S. 4 SGB XII). Als angemessen gelten Aufwendungen nur, wenn sie unterhalb der jeweils geltenden Richtwerte für den Landkreis Cuxhaven liegen (s. Kapitel 5).

Ziel dieser Einschränkung ist es, nicht zwingend notwendige Umzüge von Personen in der Karenzzeit zu verhindern und die daraus entstehenden erhöhten Kosten zu begrenzen. Während der Karenzzeit wird die bisher bewohnte Wohnung von hilfeschenden Personen unter einen temporären Schutz gestellt. Leistungsberechtigte sollen sich in erster Linie auf die Integration in den Arbeitsmarkt fokussieren und daneben nicht auch noch eine neue Unterkunft suchen müssen (s. Gesetzesbegründung BT-Drucksache 20/3873, S. 51) Es ist daher auch während der Karenzzeit ein strenger Maßstab bei Umzügen in unangemessene Wohnungen anzulegen.

Eine Zusicherung der erhöhten Kosten kann daher nur erfolgen, wenn der Umzug notwendig ist und keine andere, angemessene Wohnung in einem zumutbaren Zeitraum gefunden werden kann. Hierbei sind die besonderen Umstände des Einzelfalles zu berücksichtigen.

Der Umzug muss auf gewichtigen, in der bisherigen Unterkunft liegenden oder persönlichen Gründen beruhen (so Rothkegel in: Gagel, Stand 12/2005, § 22 SGB II Rn. 54). Ein Umzug ist dann erforderlich, wenn der Unterkunftsbedarf der Bedarfsgemeinschaft nicht mehr hinreichend gedeckt werden kann, z.B. aufgrund baulicher Mängel, für die Versorgung eines Kleinkindes unzureichender sanitärer Verhältnisse oder eine Summierung unterwertiger Wohnverhältnisse (SG Berlin 4.11.2005 – S. 37 AS 10 013/05 ER). Insbesondere auch aus gesundheitlichen oder dringenden persönlichen Gründen (persönliche Pflege eines nahen Angehörigen, die eine Präsenz in Nahbereich erfordert) kann sich die Erforderlichkeit eines Umzugs ergeben (Berlit in: LPK-SGB II, 5. Auflage, § 22 Rn. 133f).

Damit höhere als angemessene Unterkunfts-kosten ausnahmsweise anerkannt werden können, muss es der leistungsberechtigten Person unmöglich sein, in einem zumutbaren Zeitraum eine geeignete angemessene Wohnung anzumieten. Hierbei darf sich die Wohnungssuche grundsätzlich nicht nur auf den Wohnort oder die Wohngemeinde beschränken, sondern kann das gesamte Kreisgebiet umfassen; es sei denn es gibt besondere persönliche oder medizinische Gründe, die einen Umzug in eine andere Gemeinde des Landkreises Cuxhaven, ausschließen (z.B. Kinderbetreuung, ärztliche Versorgung). Die erfolglosen Bemühungen müssen

von den leistungsberechtigten Personen nachvollziehbar erläutert und belegt werden (z.B. durch Zeitungsinserate, Telefonnummern o.ä.).

Sind nach einem nicht erforderlichen Umzug die neuen Aufwendungen unangemessen hoch, besteht nur ein Anspruch auf die Übernahme angemessener Aufwendungen, auch wenn sich die leistungsberechtigte Person noch in der Karenzzeit befindet.

Durch die Begrenzung auf die angemessenen Aufwendungen nach einem Umzug ohne Zustimmung entfällt faktisch die Karenzzeit, selbst wenn sich die tatsächlichen Aufwendungen im Vergleich zur vorher bewohnten Wohnung verringert haben.

Erfolgt während der Karenzzeit ein Umzug in eine angemessene neue Wohnung, ist eine Zusicherung zu erteilen, ungeachtet der zugrundeliegenden Gründe (§ 22 Abs. 4 S. 3, § 35 a Abs. 2 SGB XII).

Wurden während der Karenzzeit nach Prüfung der o.g. Gründe höhere als angemessene Unterkunftskosten anerkannt, gilt diese Zusicherung über die Karenzzeit hinaus.

Wurden nach Umzügen während des Vereinfachten Zugangs aufgrund der Corona-Pandemie in der Zeit vom 01.03.2020 bis 31.12.2022 vorübergehend die tatsächlichen unangemessene Unterkunftskosten übernommen, ist dies keine Zusicherung i.S.d. § 22 Abs. 4 S. 2 SGB II, § 35 Abs. 2 S. 4 SGB XII. Nach Ablauf der Karenzzeit ist in diesen Fällen eine Kostensenkung zu prüfen und ggf. durchzuführen.

7. Unangemessene Kosten der Unterkunft

Das nachfolgend beschriebene Verfahren gilt erst nach Ablauf der jeweiligen Karenzzeit (siehe auch Kapitel 6).

Entsprechen die Kosten der Unterkunft nicht den o. a. Kriterien müssen sie im Regelfall als unangemessen hoch betrachtet werden. Gleichwohl ist zu prüfen, ob nicht nach den Umständen des Einzelfalles - insb. in der Person des Leistungsempfängers - Besonderheiten vorliegen, die eine Abweichung von den o. g. Kriterien und damit eine Kostenübernahme trotzdem rechtfertigen.

Bei unangemessen hohen Kosten der Unterkunft ist je nach Einzelfall wie nachstehend erläutert zu verfahren. Bei „Mischhaushalten“ mit Beziehern von Leistungen nach dem SGB II und dem SGB XII ist immer eine Abstimmung zwischen den Leistungsträgern erforderlich, damit widersprüchliche Entscheidungen oder unterschiedliche Fristen vermieden werden.

7.1 Unangemessen hohe Kosten bereits vor Eintritt der Hilfsbedürftigkeit

Bewohnt der Leistungsempfänger bereits vor Eintritt der Bedürftigkeit eine unangemessen teure Wohnung, so ist gem. § 22 Abs. 1 S. 3 SGB II bzw. § 35 Abs. 3 S. 1 und 2 SGB XII zu verfahren. Die überhöhten Kosten können hiernach in der Regel längstens **für 6 Monate** berücksichtigt werden.

Zunächst ist allerdings zu prüfen, ob und ggf. aus welchen Mitteln der Antragsteller die überhöhten Kosten tragen konnte. Sofern ein grobes Missverhältnis zwischen den Kosten der Unterkunft und den vor Antragstellung erzielten Einnahmen besteht, hat der Antragsteller dieses aufzuklären und z. B. durch Vorlage von Kontoauszügen glaubhaft zu machen, wovon die Kosten getragen wurden. Bestehen danach Zweifel an der Leistungsberechtigung, kann dieses zur vollständigen Ablehnung des Antrages führen.

Soweit in Fällen mit überhöhten Kosten der Hilfebedarf mit ausreichender Wahrscheinlichkeit nur kurzfristig sein wird, besteht grundsätzlich keine Notwendigkeit zum Wohnungswechsel. Im Rahmen der Sozialhilfe (§ 38 SGB XII) kann die Hilfe für die Dauer des Bedarfs als Darlehen übernommen werden, z. B. bei Antragstellern für Witwen- oder Waisenrenten, über deren Rente noch nicht entschieden wurde, die aber voraussichtlich bei Rentengewährung nicht mehr sozialhilfebedürftig sein werden. Das SGB II kennt keine entsprechende Vorschrift.

In den übrigen Fällen sind die auf die Unangemessenheit hinzuweisen und aufzufordern, innerhalb angemessener Frist die Kosten auf ein angemessenes Niveau zu senken (z. B. durch Gespräche mit dem Vermieter, Untervermietung oder Anmieten einer angemessenen Wohnung; bei Eigentum auch Verhandlungen mit der Bank über eine Zinssenkung; s. hierzu auch Tz. 6.4). Dabei ist anzugeben, welche Wohnfläche und Kostenhöhe noch als angemessen angesehen wird. Diese Aufforderung ist noch kein Verwaltungsakt und daher auch nicht als solcher auszugestalten (keine Rechtsbehelfsbelehrung!).

Fristbeginn ist der Zeitpunkt der Unterschrift auf dem Merkblatt Kosten der Unterkunft. Liegt diese nicht vor, ist das Hinweisschreiben zur Kostensenkung maßgeblich.

Die Länge der Frist zur Kostensenkung beträgt regelmäßig sechs Monate. In Ausnahmefällen können auch hiervon abweichende Zeiträume festgesetzt werden. Eine Übernahme der tatsächlichen Kosten auch über sechs Monate hinaus, kann ausnahmsweise notwendig sein, wenn es den Leistungsberechtigten nicht möglich oder nicht zuzumuten ist, die Aufwendungen zu senken.

7.1.1 Unmöglichkeit einer Kostensenkung

An die Feststellung, dass eine Kostensenkung während der gesetzten Frist unmöglich war, sind **strenge Maßstäbe** anzulegen. Voraussetzung ist, dass die Leistungsberechtigten ausreichende Bemühungen zur Kostensenkung nachweisen.

Der Leistungsempfänger hat **regelmäßig (mindestens monatlich) Nachweise** über seine Kostensenkungs-bemühungen zu erbringen. Dies muss in nachvollziehbarer Form geschehen, d. h. bei Wohnungssuche im

Wesentlichen Angabe der Wohnung, des Vermieters / Ansprechpartners, wie dieser erreichbar ist, das Ergebnis der Bewerbung und der Gründe für Erfolglosigkeit. Schriftliche Bestätigungen können nicht verlangt werden, wenn die Angaben klar und vollständig sind; im Rahmen der Mitwirkungspflicht hat der Leistungsempfänger aber zuzustimmen, dass der Leistungsträger ggf. schriftlich oder telefonisch beim Wohnungsanbieter Rückfrage hält.

Gibt der Wohnungssuchende selbst eine Anzeige auf bzw. bemüht sich auf diesem Wege um Untermieter, kann die Vorlage der Anzeige (bzw. der Rechnung als Bestätigung, dass die Anzeige tatsächlich vom Leistungsempfänger stammt, insb. bei Chiffreannoncen), Angaben über Interessenten und zu Gründen eines Scheiterns der Vermietung verlangt werden. Weitergehende Forderungen sind allenfalls mit Zustimmung des Leistungsempfängers möglich oder wenn nachgewiesen ist, dass bisherige Angaben falsch oder vorgeschoben waren, ohne dass tatsächlich ernsthafte Bemühungen stattfanden.

Leistungsberechtigte haben die Darlegungslast, welche konkreten hinreichenden und erfolglosen Bemühungen sie hinsichtlich einer Wohnungssuche vorgenommen haben¹⁴.

Als Nachweis können zum Beispiel dienen:

- Bescheinigungen von Wohnungsbaugenossenschaften und Wohnungsbaugesellschaften oder sonstigen Vermietern
- Zeitungs- und Internetanzeigen
- Kopien von Bewerbungsschreiben / Suchanzeigen in Zeitungen
- Gesprächsnotizen über Telefonate auf Zeitungsanzeigen (Zeitungsanzeige, wann angerufen, Name des Gesprächspartners, Ergebnis)
- Wohnungsberechtigungsschein beantragt

Solange ein Leistungsberechtigter selbst nicht nach angemessenem Wohnraum sucht und seine erfolglosen Bemühungen nicht nachweist, ist die Verwaltung nicht verpflichtet angemessenen Wohnraum in ausreichender Zahl nachzuweisen¹⁵.

Werden keine oder ungenügende Nachweise darüber erbracht, dass sich der Leistungsempfänger um eine Kostensenkung bemüht, entfällt auch der Anspruch auf volle Kostenübernahme. In diesem Fall sind die Unterkunftskosten auf den angemessenen Richtwert abzusenken. Die Kürzung ist bei der Grundmiete vorzunehmen. Trägt der Leistungsempfänger den unangemessenen Teil der Unterkunftskosten selbst, ist zu prüfen, woher die Mittel dafür stammen (z. B. anrechnungsfreies Elterngeld, gewährte Mehrbedarfe oder Schonvermögen). Trägt ein Dritter (Verwandter, Bekannter etc.) die Differenz, handelt es sich um anzurechnendes Einkommen. Ist auf Grund der Höhe des selbst getragenen Anteils die Bedürftigkeit zweifelhaft und kann der Leistungsempfänger diese Zweifel nicht ausräumen, kann die Leistungsgewährung u. U. vollständig versagt werden.

Sofern die Leistungsberechtigten nachweisen, dass dies trotz intensiver Bemühungen innerhalb der gesetzten Frist nicht möglich war, ist eine weitere Frist zur Senkung der KdU einzuräumen. Die Dauer der Fristverlängerung richtet sich nach den Umständen des Einzelfalls. In der Regel werden weitere drei Monate als ausreichend erachtet, um eine Neubeurteilung vorzunehmen.

7.1.2 Unzumutbarkeit einer Kostensenkung

Ein Umzug scheidet aus, wenn er den Leistungsberechtigten nicht zugemutet werden kann. Hier sind die individuellen Gründe durch die Leistungsberechtigten nachzuweisen. Gründe, die eine Kostensenkung rechtfertigen, sind individuell zu prüfen und können nur in besonderen Härtefällen anerkannt werden.

Diese können u.a. sein

- familiäre Gründe (z.B. notwendige Betreuung eines nahen Angehörigen)
- gesundheitliche Gründe (z.B. besondere Fachärzte notwendig, barrierearmer Wohnraum)
- soziale Gründe (z.B. Schulwechsel minderjähriger Kinder nicht zumutbar)

¹⁴ LSG Schleswig-Holstein, Beschluss vom 23.1.2006, L 10 B 357/05 AS ER

¹⁵ LSG Thüringen, Beschluss vom 4.9.2008, L 9 AS 728/08 ER

Aufrechterhalten des sozialen Umfeldes bedeutet nicht, dass keinerlei Veränderungen der Wohnraumsituation stattfinden dürften. Vielmehr sind vom Hilfeempfänger auch Anfahrtswege mit öffentlichen Verkehrsmitteln hinzunehmen, wie sie etwa erwerbstätigen Pendlern als selbstverständlich zugemutet werden¹⁶.

Wird entschieden, dass den Leistungsberechtigten eine Kostensenkung vorübergehend nicht bzw. nur eingeschränkt zugemutet werden kann, ist regelmäßig zu prüfen, ob die Unzumutbarkeit weiterhin vorliegt. Beispiele: Gesundung nach Krankheit; keine Pflege des Elternteils mehr, weil Heimaufnahme erfolgt ist.

7.1.3 Unwirtschaftlichkeit des Umzuges

Es kann von einer Kostensenkungsaufforderung absehen werden, wenn die Berücksichtigung der unangemessen hohen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung geringere Aufwendungen verursacht, als die durch den Wohnungswechsel zusätzlich anfallenden Bedarfe (z. B. für eine Mietkaution oder die Aufwendungen für ein Umzugsunternehmen und Helfer). Dies kommt in der Regel nur bei geringfügig übersteigenden Unterkunftskosten in Betracht und ist im Einzelfall zu prüfen und zu dokumentieren.

7.2 Möglichkeiten zur Senkung der Kosten der Unterkunft

- Überprüfung der **Rechtmäßigkeit der Miethöhe** (z. B. Vorliegen von Mietpreisüberhöhung / Wucher, Überprüfung der relevanten Wohnfläche, Möglichkeit zur Mietminderung wg. Mängeln) bzw. Möglichkeit der Verhandlung mit dem Vermieter über eine Senkung der Miete
- **Senkung der Nebenkosten**, die von den Bewohnern beeinflusst werden können (z. B. Wasserverbrauch / Abwasser, Überprüfung der Müllgebühren, Möglichkeiten zur Senkung von Versicherungsbeiträgen etc.) Hinsichtlich der **Heizkosten** wird auf das Handbuch Heizkosten hingewiesen.
- **Untervermietung** bzw. Vermietung v. Einliegerwohnungen / (möblierten) Zimmern bei Eigenheimbesitzern.
- Speziell bei Besitzern von **Eigenheimen** können Möglichkeiten zur Senkung der Belastungen durch **Umschuldung, Senkung oder zumindest kurzfristige Aussetzung der Zinsleistungen** in Betracht kommen. Bei Bausparverträgen in der Sparphase kann auch geprüft werden, ob durch eine Herabsetzung der Bausparsumme eine kurzfristige Zuteilung und dadurch eine Senkung der Zinskosten zu erreichen ist. Auch der - ggf. nur teilweise - **Verkauf** wird in Betracht zu ziehen sein, wenn ansonsten eine langfristige Sicherung des Objektes zu angemessenen Kosten nicht möglich ist; dabei kommt es nicht darauf an, ob es sich bei dem Eigenheim ggf. um geschütztes Vermögen i. S. der §§ 12 SGB II / 90 SGB XII handelt.
- **Wohnungswechsel**
Soweit die Kosten der Unterkunft bei Mietwohnungen durch einen Wohnungswechsel gesenkt werden sollen, wird es in der Regel auf gesetzliche bzw. vertragliche **Kündigungsfristen** oder auf Restlaufzeiten bei Zeitmietverträgen nicht ankommen; vergl. hierzu Beschluss des OVG Lüneburg vom 19.09.1997 (4 M 3761/97; FEVS Bd. 48/1998, S. 203). Da in diesen Fällen der Mieter regelmäßig ein schwerwiegendes Interesse an einer vorzeitigen Beendigung des Mietverhältnisses hat, kommt jedenfalls dann, wenn er dem Vermieter einen oder mehrere geeignete Nachmieter benennt, eine Verpflichtung des Vermieters zur Entlassung des Mieters aus dem Vertrag in Betracht.

Es ist Sache des Mieters, gegenüber dem Leistungsträger darzulegen, dass es ihm trotz intensiver Bemühungen nicht möglich ist, einen vorzeitigen Wohnungswechsel herbeizuführen. Ggf. sollte ihn der Leistungsträger in geeigneten Fällen unterstützen, z. B. in dem der Vermieter darauf hingewiesen wird, dass eine vollständige Übernahme der Miete für die Zukunft u. U. nicht mehr sichergestellt ist.

Der Leistungsberechtigte darf sich, – sofern nicht besondere Umstände wie z. B. Arbeitsplatz, Kinderbetreuungsmöglichkeiten oder pflegebedürftige Angehörige dem entgegenstehen – bei der Wohnungssuche nicht auf den bisherigen Wohnort bzw. Ortsteil beschränken. Er muss sich in der Regel auf Unterkünfte in einfacher oder mittlerer Wohnlage in einem angemessenen Umkreis von bis zu 20 km verweisen lassen. Der Landkreis Cuxhaven erfasst alle Wohnungsangebote der örtlichen Tageszeitungen in einer Datei. Hierdurch

¹⁶ BSG Urteil vom 19.2.2009, B 4 AS 30/08 R

kann überprüft werden, ob geeigneter Wohnraum tatsächlich angeboten wurde. Außerdem werden im Internet zahlreiche Wohnungen angeboten, Leistungsempfänger mit Nutzungsmöglichkeit für das Internet sollten hierauf hingewiesen werden.

7.3 Kostenübernahme ausgeschlossen

Kosten der Unterkunft können allerdings in folgenden Fällen **nicht - auch nicht teilweise** - übernommen werden:

- a) bei **Leistungsberechtigten nach AsylbLG** und **sonstigen Ausländern**, die sich außerhalb des Bereichs einer räumlichen Beschränkung bzw. außerhalb des Landes aufhalten, in dem eine Aufenthaltsbefugnis ausgestellt wurde; diese Personen dürfen nur die unabweisbar gebotene Hilfe erhalten und haben daher i. d. R. keinen Anspruch auf Übernahme von Kosten der Unterkunft.
- b) bei sonstigen **Personen, die sich hier nur vorübergehend aufhalten** und anderenorts über eine Unterkunft verfügen (z. B. Urlauber, Besucher etc.), sowie
- c) bei **allen Personen, die in gemeindeeigenen oder von den Gemeinden angemieteten Unterkünften untergebracht** sind, ohne dass für sie eine rechtliche Verpflichtung besteht (aufgrund eines Mietvertrages oder einer Einweisung und Heranziehung zur Leistung einer Nutzungsentschädigung aufgrund Obdachlosenrechtes), zu den Kosten ihrer Unterbringung beizutragen (betrifft **insb. Obdachlose und nach dem Nds. Aufnahmegesetz untergebrachte Ausländer**). Sofern Einweisung und Heranziehung nicht schriftlich erfolgen, sollten hierüber aus Gründen der Rechtssicherheit und Nachweisbarkeit unbedingt Aktenvermerke erfolgen.

8. Einmalige Kosten der Unterkunft

8.1 Nebenkostenabrechnung

Eine Abrechnung der Nebenkosten erfolgt nur, soweit ein im Voraus zu zahlender Abschlag vereinbart worden war, nicht jedoch, soweit eine Pauschale gezahlt wird (s. o., Ziff. 2.1.4.4 „Höhe und Verteilung der Nebenkosten“).

Es ist bei jedem Hilfeempfänger, der Abschläge auf Nebenkosten entrichtet, darauf zu achten, dass die Verbrauchsabrechnung jährlich vorgelegt wird. Dies ist durch Wiedervorlage oder andere, geeignete Maßnahmen sicherzustellen.

Wird eine Nebenkostenabrechnung vom Hilfeempfänger vorgelegt, so ist dies als Antrag zu werten und eine entsprechende Bearbeitung vorzunehmen.

- **Zuständigkeit:** Nach einem Umzug ist örtlich zuständig der zum Zeitpunkt der Abrechnung leistende Leistungsträger, auch wenn sich die Abrechnung auf einen früheren (anderen) Wohnort bezieht.
- Ergibt sich laut Abrechnung eine **Nachzahlungsverpflichtung des Mieters**, so ist diese, sofern noch ein Leistungsanspruch besteht, grundsätzlich zu übernehmen, allerdings nicht für Positionen, die leistungsrechtlich nicht anerkannt werden können. Nebenkostennachzahlungen können zudem nicht - auch nicht teilweise oder darlehensweise - übernommen werden, wenn bereits die laufenden Kosten der Unterkunft wegen Ungemessenheit gekürzt werden. Die auf Zeiträume vor dem Wirksamwerden einer Kürzung entfallenden Anteile der Nachzahlungsbeträge können übernommen werden.

Eine Nachforderung durch den Vermieter ist grundsätzlich ausgeschlossen, wenn die Abrechnung nicht **binnen 12 Monaten** nach Ende des Abrechnungszeitraums ergeht (§ 556 BGB).

- Ergibt die Abrechnung ein Guthaben für den Mieter, so ist der Betrag, soweit möglich, mit der nächsten Mietzahlung zu verrechnen. Ist das Guthaben an den Mieter ausgezahlt worden und zahlt der Leistungsempfänger den Betrag nicht an den Leistungsträger zurück, so ist die Summe als Einkommen anzurechnen. Im Bereich des SGB II mindern Rückzahlungen und Guthaben für Nebenkosten und Heizung die im Folgemonat anfallenden KdU (§ 22 Abs. 3 SGB II). Sofern das Guthaben höher ist als die Aufwendungen des Folgemonats, ist auch eine Anrechnung auf die nachfolgenden Monate möglich. Hat der Mieter einen Teil der Bruttokaltmiete aus eigenem Einkommen oder der Regelleistung selbst getragen, ist dies anteilig mit dem Guthaben zu verrechnen. Der danach verbleibende Restbetrag ist nach § 22 Abs. 3 SGB II auf die Mietzahlung anzurechnen bzw. als Einkommen nach § 82 SGB XII zu behandeln (zum Umgang mit Guthaben s. o. Ziffer 4.1.4 „Rückzahlungen und Guthaben“).
- Nebenkostenabrechnungen, die nach Wegfall der Bedürftigkeit/Ablauf der Bewilligung ergehen, werden nicht berücksichtigt, auch wenn sie für den Zeitraum der Leistungsgewährung betreffen. Nachzahlungen hat dann der ehemalige Leistungsempfänger selbst zu tragen, Rückzahlungen stehen ihm zu. Eine Ausnahme hiervon liegt dann vor, wenn die Nebenkosten direkt an den Vermieter gezahlt wurden. In diesen Fällen kann die Erstattung der überhöhten Vorauszahlung an den Leistungsträger vereinbart werden. Eine Verpflichtung, nach Beendigung des Leistungsbezuges Nachzahlungen zu leisten, ergibt sich auch nicht in den Fällen nach § 22 Abs. 7 SGB II / § 35 Abs. 1 S. 2 SGB XII (Direktzahlung an Vermieter oder andere Empfangsberechtigte).

8.2 Übernahme von rückständigen Kosten der Unterkunft und Energiekosten

8.2.1 Allgemeines

Maßgebende Vorschriften für die Kostenübernahme sind die §§ **22 Abs. 8 SGB II** und **36 SGB XII**.

! Die Hilfe muss **gerechtfertigt und notwendig** sein; das angestrebte Ziel (Erhaltung der Wohnung / Sicherung der Energieversorgung) muss **zumindes für einen absehbaren Zeitraum** erreicht werden können. Hilfsweise kann das unter Tz 2.4.4.2b erläuterte Prüfschema verwendet werden.

SGB II:

Schulden können also (in der Regel als **Darlehen**) übernommen werden, wenn dieses zur Sicherung der Unterkunft oder zur Beseitigung einer vergleichbaren Notlage gerechtfertigt ist, insbesondere, wenn ansonsten Obdachlosigkeit droht. Nach dem Wortlaut des Gesetzes sind anspruchsberechtigt nur Personen, für die Leistungen für Unterkunft und Heizung erbracht werden. Für diesen Personenkreis sind Leistungen nach § 36 SGB XII gem. § 21 SGB XII ausgeschlossen. Die Leistungen entsprechen denen nach § 36 SGB XII (s. u.). Vermögen, welches nicht der Alterssicherung dient, ist vorrangig einzusetzen.

In einigen Fällen, z. B. wenn wegen schwankenden Einkommens oder einer Nebenkostennachzahlung nur eine kurzzeitige Anspruchsberechtigung nach dem SGB II besteht, kann die Zuständigkeit von Monat zu Monat zwischen Jobcenter und Sozialhilfeträger wechseln. In diesen Fällen und bei sog. „Mischhaushalten“ mit Leistungsansprüchen nach dem SGB II und dem SGB XII sind immer Absprachen zwischen Jobcenter und Sozialhilfeträger erforderlich, damit sich widersprechende Entscheidungen oder sogar Doppelzahlungen vermieden werden.

SGB XII:

Nach § 36 SGB XII können Schulden übernommen werden zur Sicherung der Unterkunft oder zur Vermeidung einer vergleichbaren Notlage (z. B. Sperrung der Energieversorgung).

Die Leistungen sollen gewährt werden, wenn Wohnungslosigkeit droht.

Hilfe nach § 36 SGB XII wäre z. B. nicht gerechtfertigt bei Mietern in ohnehin unangemessenem Wohnraum, die zudem keinerlei Selbsthilfebemühungen, insb. zur Kostensenkung, erkennen lassen. Ebenso ist eine Kostenübernahme ausgeschlossen, wenn dadurch eine Wohnungskündigung nicht abgewendet werden kann, z. B. bei auch ansonsten vertragswidrigem Verhalten.

Bei alleinstehenden Personen, die relativ leicht neuen Wohnraum finden können, wird § 36 restriktiver anzuwenden sein als z. B. bei Familien mit Kindern.

Die Leistungen können als Darlehen oder Beihilfe gewährt werden. Bei schuldhaftem oder unwirtschaftlichem Verhalten wird die Gewährung als Beihilfe regelmäßig nicht in Betracht kommen.

Sowohl nach dem SGB II (§ 22 Abs. 7) als auch nach SGB XII (§ 35 Abs. 1 S. 2) ist zur Vermeidung weiterer Rückstände und zur Sicherstellung einer zweckentsprechenden Verwendung eine Zahlung der laufenden Kosten direkt an den Empfänger (Vermieter, Energieversorger) möglich.

Als vorrangige Selbsthilfemöglichkeit bei von den Betroffenen selbst verschuldeten Rückständen wird i. d. R. auch ein Einsatz des geschützten Vermögens in Betracht kommen (d. h. z. B. Verkauf nicht unbedingt notwendiger Hausratgegenstände oder Einsatz des Vermögens auch unter den Schongrenzen).

8.2.2 Mieterückstände

1. Gem. § 543 Abs. 2 Nr. 3a und b BGB kann ein Mietverhältnis **fristlos gekündigt** werden, wenn

- der Mieter für 2 **aufeinander folgende** Termine mit der Zahlung des Mietzinses oder eines erheblichen Teiles (= insg. mehr als 1 Monatsmiete, s. § 569 Abs. 3 Nr. 1 BGB) in Verzug ist.

oder

- für einen Zeitraum über **mehr als 2** Zahlungstermine mit einem Gesamtbetrag von mindestens 2 Monatsmieten in Verzug ist.

Die Kündigung kann abgewendet werden

durch Zahlung des rückständigen Betrages

oder

durch Verpflichtung einer öffentlichen Stelle zur Befriedigung des Vermieters

innerhalb von 2 Monaten nach Rechtshängigkeit des Räumungsanspruches. Das gilt nicht, wenn innerhalb der letzten 2 Jahre bereits einmal eine Kündigung auf diese Weise abgewendet wurde.

2. Neben der fristlosen Kündigung bei Zahlungsverzug nach § 543 Abs. 2 Nr. 3a und b BGB ist eine Kündigung von Wohnraum durch den Vermieter nachfolgenden Vorschriften möglich:

- Fristlose Kündigung bei **vertragswidrigem Gebrauch**, § 543 Abs. 2 Nr. 2 BGB.
- Fristlose Kündigung bei **Unzumutbarkeit**, §§ 543 Abs. 1 / 569 Abs. 2 BGB (insb. bei Störung des Hausfriedens).

Ein Mietverhältnis über Wohnraum kann ansonsten fristgemäß nur gekündigt werden, wenn ein berechtigtes Interesse des Vermieters besteht (§ 573 BGB); dies kann der Fall sein bei

- **schuldhafter Vertragsverletzung** durch den Mieter
- **Eigenbedarf** des Vermieters
- Behinderung des Vermieters an einer **angemessenen wirtschaftlichen Verwertung** des Grundstücks (bezieht sich nicht auf Mieterhöhungen!)
- **Schaffung neuen Wohnraums** (§ 573b BGB).

Evtl. **Ausnahmen s. § 549 BGB**, Abs. 2 u. 3, z. B. bei Untervermietung bzw. Vermietung v. möblierten Zimmern oder - § 573a BGB - bei 2- oder 3-Familienhäusern, bei denen der Vermieter eine Wohnung selbst nutzt.

- Nach **Zwangsversteigerung** des Mietobjektes kann der Erwerber Mietverträge vorzeitig mit 3-monatiger Frist kündigen (§ 57a Zwangsversteigerungsg), sofern er ein berechtigtes Interessen hat. Erleidet der Mieter hierdurch Nachteile, hat er ggf. Schadensersatzansprüche gegen den früheren Vermieter. Dieses Kündigungsrecht muss zum ersten zulässigen und möglichen Termin ausgeübt werden, sonst erlischt es.

- Kündigung v. **Dienstwohnungen** nach Beendigung des Dienstverhältnisses s. § 576 BGB.

3. Vereinbarungen, die fristlose Kündigungen aus anderen als den gesetzlich zugelassenen Gründen ermöglichen sollen, sind unwirksam (§ 569 Abs. 5 BGB)!

Der Mieter kann einer Kündigung widersprechen, wenn sie für ihn oder seine Familie eine Härte bedeuten würde (§ 574 BGB).

Eine Kündigung muss schriftlich erfolgen sowie die Gründe und das Widerspruchsrecht angeben (§ 568 BGB).

4. Nach rechtskräftiger Kündigung ist der Mieter zur Räumung verpflichtet; kommt er dem nicht nach, kann der Vermieter Räumungsklage erheben. Das Gericht kann Räumungsfristen festlegen, sie betragen maximal 1 Jahr (s. § 721 ZPO bei Urteilen bzw. § 794a ZPO bei Vergleichen).

Bei Eingang einer **Räumungsklage** hat das Gericht dies gem. § 22 Abs. 9 SGB II dem zuständigen Träger der Grundsicherung für Arbeitssuchende bzw. gem. § 36 Abs. 2 SGB XII dem zuständigen Sozialhilfeträger bzw. einer beauftragten Stelle unverzüglich mitzuteilen; der Träger hat innerhalb der Frist nach § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB (2 Monate nach Rechtshängigkeit der Räumungsklage) zu prüfen, ob Leistungen nach § 22 Abs. 8 SGB II bzw. § 36 Abs. 1 SGB XII gewährt werden können. Dabei sind insb. folgende Punkte zu klären und abzuwägen:

- Angemessenheit der Unterkunft
- persönliche Verhältnisse des Hilfesuchenden und seiner Angehörigen sowie die Umstände, die zum Entstehen der Mietrückstände geführt haben
- ausreichende Selbsthilfebemühungen und ausreichende Wahrscheinlichkeit, dass zukünftig keine weiteren Rückstände auflaufen
- bestehen andere Möglichkeiten auf dem Wohnungsmarkt und welche Folgen hätte eintretende Obdachlosigkeit?

8.2.3 Beibehaltung von Mietwohnungen für Insassen von Justizvollzugsanstalten

Aufgrund der Änderung des § 7 Abs. 4 SGB II erhalten Personen, die sich in Einrichtungen zum Vollzug richterlich angeordneter Freiheitsentziehung aufhalten, keine Leistungen. Auch für erwerbsfähige Personen in der JVA oder im Maßregelvollzug sind daher allenfalls Leistungen nach § 36 SGB XII möglich.

Sofern die Unterkunft angemessen ist und die übrigen Umstände eine Gewährung nicht ausschließen, können im Einzelfall Kosten übernommen werden, sofern die Dauer der Inhaftierung 6 Monate nicht übersteigt. In Einzelfällen kann eine Überschreitung der vorgenannten Frist gerechtfertigt sein, z. B. wenn aufgrund einer im Nachhinein unrichtigen Prognose die Mietkosten bereits für mehrere Monate übernommen wurden und die Haftzeit 6 Monate nicht wesentlich überschreitet. Regelmäßig wird eine Beibehaltung nicht erforderlich sein, wenn der Betroffene über keinen eigenen Hausstand verfügt (z. B. bei Bewohnern möblierter Zimmer) und keinesfalls, wenn ohnehin nur eine Obdachlosenunterkunft bewohnt wird. Kostenersatz nach § 103 SGB XII wegen bei Inhaftierung regelmäßig anzunehmenden schuldhaften Verhaltens ist immer zu prüfen.

Lebt die Familie des Inhaftierten weiterhin in der Wohnung, ist der Unterkunftsbedarf ihnen in voller Höhe zuzurechnen. Die laufende Leistung ist vorrangig gegenüber den Leistungen nach § 36 SGB XII. Drohende Wohnungslosigkeit i. S. d. § 36 Abs. 1 S. 2 SGB XII kann nicht angenommen werden, wenn lediglich ein Mietanteil für eine kurze Zeit nicht gezahlt wird.

8.2.4 Übernahme rückständiger Raten und sonstiger Forderungen bei Eigenheimbesitzern

(Zur Übernahme **laufender** Zinsen und - evtl. - Tilgungen s. o., 2..2.1 „Eigenheime und Eigentumswohnungen“ Kapitalkosten)

In Betracht kommen Leistungen für rückständige Kreditraten oder sonstige Forderungen, wenn ansonsten mit der Zwangsversteigerung des Besitzes zu rechnen ist. Für eine evtl. Hilfgewährung gelten dieselben Entscheidungskriterien wie bei Mietrückständen. **Leistungen sind grundsätzlich als Darlehen zu gewähren und dinglich abzusichern** (Verfahren - Auszahlung, Grundbucheintragung etc. - s. u.). Im Rahmen der Selbsthilfeverpflichtung sind vorrangig allerdings auch folgende Möglichkeiten zu nutzen:

- Einsatz des Schonvermögens
- Verkauf von Teilflächen
- Stundung von Forderungen
- Umschuldung
- bei öffentlich geförderten Eigenheimen sind Hilfsmöglichkeiten durch die Landestreuhandstelle zur Abwendung einer Zwangsversteigerung zu prüfen.

Darüber hinaus ist vor der Entscheidung festzustellen, ob die Unterkunft langfristig gesichert werden kann. Es muss ersichtlich werden, dass der Betroffene unter Berücksichtigung des Wohnbedarfs, der persönlichen Situation und der Fähigkeiten der Bewohner sowie aller noch ausstehenden oder zukünftig zu erwartenden Forderungen und der baulichen Notwendigkeiten in der Lage sein wird, sein Heim zukünftig ohne weitere Hilfen nach § 22 Abs. 8 SGB II bzw. § 36 SGB XII (nicht nur für rückständige Forderungen, sondern z. B. auch für Reparaturen, unvermeidbare Modernisierungen etc.) zu erhalten. Auch wenn das bewohnte Objekt zum geschützten Vermögen i. S. d. § 12 Abs. 3 Nr. 4 SGB II gehört, rechtfertigt dies noch nicht ohne weiteres die Hilfestellung.

Verfahren für die Leistungsgewährung:

Die Hilfestellung in Darlehensform erfolgt durch **Verwaltungsakt** (Bewilligungsbescheid). In den Bescheid sind aufzunehmen:

1. der **Hinweis**, dass die Hilfestellung darlehensweise erfolgt (mit Begründung)
2. die **Bedingung**, dass die Auszahlung der gewährten Hilfen erst erfolgt, wenn ein Nachweis über die Beantragung der notwendigen dinglichen Sicherung vorliegt.
3. a) **Betrag** des Grundpfandrechtes
b) genaue **Bezeichnung des Grundbesitzes**
c) **Benennung des Gläubigers**
d) die Regelungen zur **Verzinsung** des Darlehens.
4. die **Fälligkeit** des Darlehens.

zu 2.: Dingliche Sicherung:

Zur dinglichen Sicherung eines Darlehens kommen eine **Grundschild oder eine Sicherungshypothek** (Höchstbetragshypothek) in Betracht. Eine Grundschild ist wegen der besseren Durchsetzbarkeit der Forderung einer Hypothek vorzuziehen. Da bei Gewährung laufender Leistungen (z. B. laufende Übernahme der Tilgung) die Höhe der endgültigen Forderung nicht feststeht, kann für diese Leistungen aber nur die Eintragung einer Sicherungshypothek verlangt werden, deren Höhe nach dem voraussichtlichen Hilfebedarf der nächsten 2 bis 3 Jahre zu bemessen ist. Die Gesamthöhe der gewährten Beträge ist zu überwachen; rechtzeitig bevor der Gesamtbetrag die Höhe der eingetragenen Hypothek erreicht, ist eine Grundschild in Höhe der bis dahin aufgelaufenen Zahlungen einzutragen. Die dann nicht mehr zur Absicherung dieser Forderungen benötigte Sicherungshypothek ist zu belassen, da sie nunmehr zur Absicherung der weiterhin zu zahlenden Hilfen dient. Erreichen die dann gewährten Hilfen wiederum den Betrag der Hypothek, ist erneut eine entsprechende Grundschild einzutragen und das geschilderte Verfahren beginnt von vorn. Sofern nur einmalig Leistungen erbracht werden, deren Höhe feststeht, ist eine Grundschild zu bevorzugen.

Der Antrag auf **Eintragung des Grundpfandrechtes** ist bei einem Notar zu stellen. Gerichtskosten und Notargebühren dürfen gem. § 64 SGB X nicht erhoben werden, die Auslagen des Notars sind aber zu ersetzen.

Sofern bereits Grundpfandrechte (Hypothek / Grundschild) zugunsten eines Dritten eingetragen sind, dessen Forderungen nicht mehr bestehen, sollte eine Abtretung dieser Forderungen an den Leistungsträger erfolgen. Hierdurch wird verhindert, dass für den Leistungsempfänger eine Eigentümergrundschild besteht oder das Grundpfandrecht zur Absicherung anderweitiger Forderungen genutzt wird, die dann im Rang der Darlehensforderung des Leistungsträgers vorgehen würden. Sofern ein Grundschild- / Hypothekenbrief ausgestellt wurde, ist dieser dem Leistungsträger zu übergeben.

zu 3.: Verzinsung:

Während der Dauer der Hilfsbedürftigkeit sind in der Regel keine Zinsen zu verlangen. Ab Fälligkeit ist eine Verzinsung von 4 % p. a. zu fordern. Leistungen für wertsteigernde Maßnahmen können ab Gewährung verzinst werden.

zu 4.: Fälligkeit:

Das Darlehen ist regelmäßig fällig zu stellen bei

- **Beendigung** der Hilfe
- **Tod** des Leistungsempfängers
- **Eigentumswechsel**, z. B. durch Verkauf, Übergabe etc.
- **Zwangsvollstreckung** in das belastete Grundstück
- **fehlender Feuerversicherung**

Ein entsprechender Hinweis ist in den Bewilligungsbescheid aufzunehmen; Fälligstellung und Höhe der Gesamtforderung sind zum gegebenen Zeitpunkt ebenfalls per Verwaltungsakt zu regeln. Bei Tod des Leistungsempfängers sind die Erben zur vollständigen Rückzahlung verpflichtet; Freibeträge entsprechend § 35 SGB II bzw. § 102 SGB XII gibt es dabei nicht. Die Darlehensforderung ist als Nachlassverbindlichkeit vorrangig gegenüber dem Kostenersatz durch Erben i. S. d. vorgenannten Vorschriften.

8.2.5 Übernahme rückständiger Energiekosten (insb. Strom oder Gas)

Eine drohende oder bereits bestehende Sperrung der Energieversorgung kann eine vergleichbare Notlage i. S. des § 22 Abs. 8 SGB II bzw. § 36 SGB XII sein; wird dadurch die Wohnung unbewohnbar, z. B. weil sie im Winter nicht mehr beheizbar ist, steht dies einer drohenden Wohnungslosigkeit gleich.

Das Recht der Energieversorgungsunternehmen zur Einstellung der Lieferungen richtet sich nach den §§ 273 und 320 BGB i. V. m. den jew. §§ 19 ff der Verordnungen über allgemeine Bedingungen für die Grundversorgung von Haushaltskunden und die Ersatzversorgung mit Elektrizität aus dem Niederspannungsnetz bzw. mit Gas aus dem Niederdrucknetz (StromGVV, GasGVV v. 26.10.2006, BGBl. I S. 2391). Danach ist eine fristlose Einstellung bei nicht unerheblichen Verstößen gegen die VO möglich. Bei Zahlungsrückständen kann - nach Mahnung - die Versorgung 4 Wochen nach einer entsprechenden Androhung eingestellt werden, sofern der Kunde nicht darlegen kann, dass die Folgen im Vergleich zu seiner Zuwiderhandlung unverhältnismäßig wären und hinreichende Aussicht besteht, dass die Verpflichtungen doch noch erfüllt werden. Eine Stromsperrung ist erst ab einem Rückstand von 100 € möglich.

Nach Wegfall der Einstellungsgründe und Kostenersatz für Einstellung und Wiederaufnahme der Lieferungen hat das Unternehmen die Versorgung unverzüglich wieder aufzunehmen. Muss das Unternehmen im Einzelfall befürchten, dass der Kunde seinen Zahlungsverpflichtungen nicht oder nicht rechtzeitig nachkommen wird, kann es Vorauszahlungen (§ 14) oder anderenfalls eine Sicherheitsleistung (§ 15) verlangen. Anstatt eine Vorauszahlung zu verlangen, kann auch ein **Bargeld- oder Chipkartenzähler** eingebaut werden (§ 14 Abs. 3).

Die Übernahme von Nachzahlungen oder Rückständen für **Haushaltsenergie** kann auch - „Unabweisbarkeit“ vorausgesetzt – als Darlehen i. R. des **24 Abs. 1 SGB II** erfolgen, da es sich um einen von den Regelleistungen nach dem SGB II umfassten Bedarf handelt. Diese Vorschrift ist gegenüber § 22 SGB II und § 36 SGB XII vorrangig, wenn eine Energiesperre nicht droht bzw. diese nicht zu einer vergleichbaren Notlage i. S. d. vorstehenden Vorschriften führt.

Für die Praxis ergibt sich daraus Folgendes:

1. Überprüfung, ob die (drohende) Versorgungseinstellung rechtmäßig ist

Unzulässig wäre eine Einstellung der Energieversorgung z. B. wenn

- es sich bei den Rückständen um (alte) **Forderungen fremder** Energieversorgungsunternehmen handelt
- es sich um **Forderungen aus anderen Rechtsverhältnissen** handelt (z. B. keine Einstellung der Lieferungen für die Privatwohnung für Schulden aus früherem Gewerbebetrieb; Urteil BGH v. 03.07.1991 - VIII / ZR 190/90)
- **der Kunde alles in seinen Kräften stehende unternimmt**, um Rückstände auszugleichen und die Begleichung der laufenden Zahlungen gewährleistet ist (LG Düsseldorf v. 11.01.1995; - 23 S 286/94). Die Zahlung kann auch dadurch sichergestellt werden, dass mit Einverständnis des Leistungsempfängers ein Teil der Sozialleistung in Höhe der laufenden Abschlagzahlung und angemessener Raten für den Rückstand einbehalten und direkt an den Energieversorger gezahlt wird.

Bei unrechtmäßiger Einstellung der Versorgung kann zivilgerichtliche Hilfe (ggf. als vorläufiger Rechtsschutz) in Anspruch genommen werden.

2. Soweit sich die Versorgungseinstellung als rechtmäßig erweist,

ist anhand folgender Punkte zu klären und abzuwägen, ob eine Sozialhilfegewährung in Betracht kommt:

- Angemessenheit des (bisherigen) Energieverbrauchs

Als Entscheidungshilfe für den durchschnittlichen jährlichen Stromverbrauch im Haushalt nach Haushaltsgrößen kann dabei folgende Tabelle dienen

Anzahl der Haushaltsmitglieder	Durchschnittlicher Jahresverbrauch in kWh
1	ca. 1.600
2	ca. 2.800
3	ca. 3.900
4	ca. 4.500
5 oder mehr	ca. 5.300

- Ermittlung der Ursachen eventuellen Mehrverbrauchs
- Ermittlung, warum Rückstände aufgelaufen sind bzw. aus welchen Gründen der Betroffene keine Zahlungen geleistet hat
- Beurteilung der persönlichen Verhältnisse des Hilfesuchenden sowie seiner Angehörigen und der Folgen einer möglichen Einstellung der Versorgung; Ermitteln der im jeweiligen Einzelfall nutzbaren und zumutbaren alternativen Versorgungsmöglichkeiten (z. B. Gaskocher). Bei Familien wird dabei beispielsweise auch zu beachten sein, dass die Versorgung der Kinder in ausreichendem Maße gewährleistet bleibt.
- Beurteilung, ob zukünftig weitere Rückstände zu befürchten sind bzw. ob und welche Maßnahmen ergriffen werden können, um dies zu verhindern (z. B. Einbau von Münz- oder Chipkartenzählern für Strom und Gas)
- Sofern die Möglichkeit zum Wechsel des Stromversorgers besteht, ist die vorrangig zu nutzen.

Eine evtl. Schuldenübernahme wird auch zu prüfen sein, wenn Energie zwar nicht laufend bezogen wird, die Rechnungen für einmalige Lieferungen (z. B. Heizöl, Flüssiggas) jedoch nicht beglichen wurden und der Lieferant daraufhin mit der Wegnahme droht.

8.2.6 Vergleichbare Notlagen

Hierzu kann insbesondere gehören:

- die (drohende) Einstellung der Wasserversorgung
- die (drohende) Wegnahme unentbehrlicher Hausrats- und Einrichtungsgegenstände. Hier wird aber vorrangig zu prüfen sein, ob nicht eine ersatzweise Überlassung gebrauchter Gegenstände (Möbellager!) wirtschaftlich günstiger ist als eine Schuldenübernahme.

8.2.7 Aufrechnung und Einschränkung der Leistungen

Bei **Sozialhilfeempfängern**, bei denen Rückstände durch unwirtschaftliches Verhalten entstanden sind, kann (nach Belehrung) die Hilfe auf das zum Lebensunterhalt Unerlässliche eingeschränkt werden (**§ 26 Abs. 1 Nr. 2 SGB XII**), soweit unterhaltsberechtigte Angehörige nicht unzumutbar mitbetroffen werden.

Sofern Schulden für Verpflichtungen übernommen werden, die durch vorangegangene Sozialhilfeleistungen abgedeckt waren (insb. Kosten der Unterkunft, Heizung, Strom), kann gem. § 26 Abs. 3 SGB XII gegen die laufende Sozialhilfe durch deren Einschränkung auf das zum Lebensunterhalt Unerlässliche aufgerechnet werden.

Im Rahmen der **Hilfe zum Lebensunterhalt** erbrachte Darlehen für Stromrückstände (da nur diese i. S. des § 37 Abs. 1 SGB XII von den Regelleistungen umfasst werden) können mit monatlichen Teilbeträgen von bis zu 5 % des Eckregelsatzes einbehalten werden (§ 37 Abs. 2 SGB XII)

Im Rahmen des **SGB II** ist bei fortgesetztem unwirtschaftlichen Verhalten eine Kürzung um jeweils 30 % des maßgebenden Regelsatzes möglich (auch mehrfach) (**§ 31 Abs. 2 Nr. 2 SGB II**); bei unter 25-jährigen fallen die gesamten Regelleistungen weg (§ 31a Abs. 2). Bei **Darlehen i. R. des § 24 Abs. 1 SGB II** ist eine monatliche Einbehaltung in Höhe von bis zu 10 % der an den Leistungsempfänger und seine Angehörigen gezahlten Regelleistung möglich.

8.3 Wohnraumbeschaffungskosten und Renovierungskosten

Hierzu können zählen:

- Mietkaution
- Genossenschaftsanteile
- Bearbeitungsgebühren
- Abstandszahlungen
- Umzugskosten ggf. auch incl. Kosten f. Renovierung und (Neu)Einrichtung der Wohnung
- doppelte Mietzahlung während des Umzugsmonats
- Wohnungsbesichtigungskosten

Gem. § 22 Abs. 6 SGB II / § 35 Abs. 2 S. 5 u. 6 SGB XII können diese Kosten übernommen werden, wenn

- die Miete der neuen Wohnung angemessen ist,
- der Umzug vom Sozialhilfeträger veranlasst oder als notwendig anerkannt wurde,
- anderenfalls eine Unterkunft nicht in angemessener Zeit gefunden werden kann und
- der Leistungsträger der Kostenübernahme vorher zugestimmt hat

Notwendige Gründe können sein:

- rechtskräftiges Räumungsurteil (die Kosten einer Zwangsräumung wären zunächst vom Vermieter zu ver- auslagen; eine Erstattung aus Sozialhilfemitteln ist nicht möglich)
- Zwangsversteigerung eines Eigenheims
- Wohnung genügt nicht den gesundheitlichen Anforderungen (Stellungnahme des Gesundheitsamtes !)
- bisherige Wohnung zu klein
- bisherige Wohnung zu groß / zu teuer
- Ehepaare oder Lebensgefährten trennen sich
- rechtmäßige Kündigung durch den Vermieter
- berufliche Gründe (Arbeitsplatzwechsel / zu weite Entfernung vom Arbeitsplatz; ggf. kommt in solchen Fäl- len eine Unterstützung durch die Agentur für Arbeit in Betracht, (Mobilitätshilfen gem. §§ 53 und 54 SGB III, ggf. i. V. m. SGB II)
- bauliche Mängel , soweit keine Abhilfe erfolgt (dann ggf. Schadensersatz v. Vermieter)

Hierzu kann u.a. Schimmelbefall gehören. Vom Hilfeempfänger ist im Einzelfall glaubwürdig darzulegen, welche mietrechtlichen Schritte unternommen wurden (z.B. durch Vorlage des Schriftverkehrs). Auftretende Mängel sind dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen und dieser ist zur Instandsetzung aufzufordern (§ 536a ff. BGB). In wieweit ein Hilfeempfänger bei Weigerung des Vermieters auf sein Recht auf Selbstvornahme mit anschließendem Ersatzanspruch verwiesen werden kann, ist im Einzelfall insbesondere hinsichtlich der Erfolgsaussichten zu beurteilen. Sofern die Bemühungen des Hilfeberechtigten glaubhaft getätigt wurden, ohne dass eine absehbare Besserung der Wohnsituation durch den Vermieter in Aussicht steht, kann dies unter Umständen ein Umzugsgrund sein

Die Gründe einer evtl. Übernahme sind aktenkundig zu machen.

Bei Erfüllung dieser Kriterien ist eine Kostenübernahme als Beihilfe grundsätzlich möglich, soweit nicht die Voraussetzungen einer Darlehensgewährung nach den §§ 9 Abs. 4 SGB II / 38 oder 91 SGB XII vorliegen.

! Mietkautionen und Genossenschaftsanteile sind allerdings grundsätzlich darlehensweise zu gewähren. Der Rückzahlungsanspruch des Mieters ist bis zur Tilgung des Darlehensbetrages an den Leistungsträger abzutreten.

Eine Kostenübernahme ist allerdings nicht möglich, wenn der Leistungsempfänger „lediglich“ in Ausübung seines Wunsch- und Wahlrechtes ohne zwingende leistungsrechtliche Notwendigkeit umzieht.

Sofern die Voraussetzungen der o. g. Regelungen nicht erfüllt sind, kann **im Ausnahmefall** ggf. eine Hilfe gem. §§ 24 SGB II / 37 SGB XII als Darlehen erfolgen, wenn dies gerechtfertigt ist.

Sofern der Leistungsempfänger aus dem bisherigen Mietverhältnis Ansprüche geltend machen kann (z. B. Auszahlung der Mietkaution, Schadenersatzansprüche, Abstandzahlungen), sind diese vorrangig zur Begleichung der Wohnraumbeschaffungskosten einzusetzen.

8.3.1 Mietkaution

Die Höhe darf **3 Monatsmieten** - ohne Nebenkosten, über die gesondert abzurechnen ist - nicht überschreiten (§ 551 BGB). Soweit die Miete vom Leistungsträger direkt an den Vermieter gezahlt wird, sollte versucht werden, diesen zu einem Verzicht auf die Kaution zu bewegen.

Eine in Geld bereitzustellende Mietkaution kann in 3 gleichen monatlichen Teilbeträgen ab dem Beginn des Mietverhältnisses geleistet werden.

Bei einem Vermieterwechsel durch Verkauf des Mietobjektes geht die Verpflichtung zur Rückzahlung einer Mietsicherheit auf den Erwerber über; nachrangig besteht auch ein Rückzahlungsanspruch gegen den früheren Vermieter (566a BGB).

8.3.2 Bearbeitungsgebühren

Für frei finanzierten Wohnraum, der nicht von einem Makler vermittelt wurde, kann mit dem Vermieter eine Bearbeitungs- oder Vertragsabschlußgebühr vereinbart werden, die allerdings über die Deckung der notwendigen Kosten nicht hinausgehen darf; anderenfalls läge eine Verstoß gegen das WohnungsvermG vor.

8.3.3 Abstandszahlungen

Sofern durch Abstandszahlungen auch ein leistungsrechtlich notwendiger Bedarf gedeckt wird („**Erstaussstattung**“) ist eine Übernahme angemessener Kosten möglich. Außerdem sind Darlehen gem. § 24 SGB II / § 37 SGB XII möglich. Eine Vereinbarung über eine Abstandszahlung ist allerdings unwirksam, wenn sie in einem auffälligen Missverhältnis zum Wert der überlassenen Gegenstände steht (§ 4a Abs. 1 WohnungsvermG).

Auch ein Entgelt für die Räumung der Wohnung durch den bisherigen Mieter ist unzulässig, ausgenommen für diesen nachweislich für den Umzug entstandene Kosten (§ 4a Abs. 1 WohnungsvermG).

8.3.4 Renovierungskosten / Kosten der Wohnungseinrichtung

Umzugskosten

Soweit wie möglich ist darauf hinzuwirken, dass die Betroffenen die Umzüge selbst bzw. unter Mithilfe von Angehörigen, Bekannten etc. durchführen. Notwendige Kosten für Mietfahrzeuge, Umzugskartons etc. können übernommen werden. Das gleiche gilt für zusätzliche Aufwendungen bei privaten Helfern (z.B. Verpflegung oder Reisekosten), soweit sich diese in einem üblichen und angemessenen Rahmen bewegen.

Soweit Selbsthilfe im Einzelfall nicht möglich ist (z. B. bei älteren oder behinderten Personen ohne Angehörige), können angemessene Kosten eines Fuhrunternehmens übernommen werden; es empfiehlt sich, Kostenvoranschläge mehrerer preisgünstiger Unternehmen einzuholen. Zahlungen sollten in diesen Fällen direkt an das Umzugsunternehmen erfolgen bzw. an den Leistungsempfänger nur mit quittierter Rechnung.

Zu den Umzugskosten gehören nach jüngster Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes auch die Kosten für die Bereitstellung eines Telefon- und Internetanschlusses sowie die Kosten für einen Nachsendeantrag¹⁷.

Renovierung

Mieter haben Renovierungskosten nur dann zu tragen, wenn dieses im Mietvertrag wirksam vereinbart wurde. Enthält der Mietvertrag starre Fristenpläne für Schönheitsreparaturen, ist diese Regelung unwirksam und führt dazu, dass der Vermieter für Schönheitsreparaturen zuständig bleibt¹⁸. Schönheitsreparaturen umfassen in der Regel nur das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, Heizkörper einschließlich Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen. Aufwendungen für Schönheitsreparaturen sind nicht vom Regelsatz erfasst, so dass eine Übernahme im Rahmen der Kosten der Unterkunft grundsätzlich möglich ist.

Grundsätzlich kann ein Bedarf für Schönheitsreparaturen nach folgenden Fristen anerkannt werden:

- Küche, Bad, Dusche	alle 3 Jahre
- Wohn- u. Schlafräume, Kinderzimmer, Flur, Diele, Toilette	alle 5 Jahre
- andere Nebenräume	alle 7 Jahre

Für **Mietwohnungen** gilt dies nur insoweit

- 1. Schönheitsreparaturen lt. Vertrag überhaupt vom Mieter vorzunehmen sind
- 2. im Mietvertrag nicht längere Fristen vorgesehen sind.
- 3. die vertraglichen Vereinbarungen wirksam sind. Nach BGH-Rechtsprechung¹⁹ sind starre Klauseln (unabhängig vom Renovierungsbedarf) unwirksam mit der Konsequenz, dass der Vermieter notwendige Renovierungsarbeiten selbst durchführen und bezahlen muss²⁰.

Renovierungen in kürzeren Abständen können nur bei nachgewiesenem Bedarf erforderlich sein (Hausbesuch!).

Soweit wie möglich ist darauf hinzuwirken, dass die Betroffenen die Renovierungen selbst bzw. unter Mithilfe von Angehörigen, Bekannten etc. durchführen; notwendige Kosten für Material (siehe unter **Materialbedarf**) können übernommen werden.

Soweit Selbsthilfe im Einzelfall nicht möglich ist (z. B. bei älteren oder behinderten Personen ohne Angehörige), können angemessene Kosten einer Fachfirma übernommen werden; es empfiehlt sich, Kostenvoranschläge mehrerer preisgünstiger Unternehmen einzuholen. Zahlungen sollten in diesen Fällen direkt an die Fachfirma erfolgen bzw. an den Leistungsempfänger nur mit quittierter Rechnung.

Einzugsrenovierungen bei Mietwohnungen sind i. d. R. nicht zu übernehmen, da der Vermieter die Wohnung in gebrauchsfähigem Zustand zu überlassen hat (§ 535 Abs. 2 BGB). Für die Einzugsrenovierung können jedoch im Einzelfall einmalige Beihilfen im Rahmen der Kosten der Unterkunft gewährt werden, wenn die Renovierung im konkreten Fall erforderlich war, um die Bewohnbarkeit der Unterkunft herzustellen, diese ortsüblich ist, weil keine renovierten Wohnungen in nennenswertem Umfang zur Verfügung stehen und die Kosten

¹⁷ BSG, Urteil vom 10.08.2016, B 14 AS 58/15 R

¹⁸ BGH-Urteil vom 5. 4. 2006 Az.: VIII ZR 178/05

¹⁹ BGH-Urteil vom 28.03.07-VIII ZR 199/06

²⁰ vgl. LSG BWB, Urteil vom 19.02.2009, L 7 SO 1131/07

der Höhe nach erforderlich waren. Vergleichsmaßstab ist hier der Ausstattungsstandard einer Wohnung im unteren Wohnungssegment.

Auszugsrenovierungen werden in der Regel nicht zu übernehmen sein, auch soweit eine entsprechende rechtliche Verpflichtung des Mieters besteht. Entsprechende Klauseln, wonach eine Wohnung beim Auszug renoviert werden muss, unabhängig vom tatsächlichen Abnutzungsgrad oder bereits durchgeführten Schönheitsreparaturen während der Wohndauer, sind nach Rechtsprechung des BGH unwirksam²¹.

Materialbedarf:

Zur Vereinfachung wurden die Kosten des Tapezierens anhand einer Musterberechnung auf m² Grund- bzw. Wohnfläche der zu renovierenden Räume umgerechnet. Berechnungsbasis war dabei eine fiktive 80 m² - Whg. mit 3 Zimmern, Küche, Bad, Diele und 2,50 m Deckenhöhe, woraus sich eine Wandfläche von 200 m² ergab.

200 m² Wandfläche x 0,80 € je m² Wandfläche (vorher ermittelte Kosten für Tapeten und Kleister einfacher Qualität) ergibt einen Bedarf von 160,00 € : 80 m² Grundfläche = 2,00 € je m² Grund-/ Wohnfläche. Arbeitsmaterial (Pinsel, Rollen, Spachtel etc.) ist hierin bereits enthalten; hinzu kommt ggf. ein Betrag von 0,50 € je m² für den Deckenanstrich.

Es ergeben sich also folgende Beihilfen: (jeweils je m² Grund- / Wohnfläche)

--1. Tapeten incl. Kleister (bei Raufaser auch incl. Anstrich):	2,00€
--2. Wandanstrich (ohne Tapezieren):	1,25€
--3. Deckenanstrich:	0,50€
--4. Tapezieren <u>und</u> Deckenanstrich (Pos. 1. + Pos. 3.):	2,50€

Alle Werte verstehen sich einschließlich der notwendigen Arbeitsgeräte.

Alle Werte beziehen sich auf eine Wandhöhe von 2,50 m; bei größeren Abweichungen (z. B. höhere Wände oder - ggf. teilweise - geflieste Wände in Küche oder Bad) sind entsprechende Zu- oder Abschläge vorzunehmen.

Streichen von Türen und Fenstern:

--pro Tür (mit Rahmen, incl. Arbeitsmaterial)	5,00€
--pro Fenster (ggf. incl. Fensterbank, incl. Arbeitsmaterial)	2,50€

Wohnungseinrichtung

Bei erstmaligem Bezug einer eigenen Wohnung oder einem Verlust der bisherigen Wohnungseinrichtung (z. B. durch Brand, längerfristige Inhaftierung) können Beihilfen nach § 24 Abs. 3 SGB II bzw. § 31 SGB XII gewährt werden. Die Leistungen können als Sachleistungen oder als Pauschalen gezahlt werden. In der Regel empfiehlt sich die Ausstellung von Gutscheinen.

8.4 Umzug

! Bei jedem Umzug hat der Leistungsempfänger vor Vertragsabschluss den zuständigen Leistungsträger zu informieren (§ 22 Abs. 4 SGB II bzw. § 35 Abs. 2 S. 3 SGB XII; § 35a SGB XII). Wegen der engen Auslegung des Begriffs sind nur die notwendigen Umzugskosten zu übernehmen.

8.4.1 Begriffserklärung „Umzugskosten“

Wegen der engen Auslegung des Begriffs sind **nur die notwendigen Umzugskosten** zu übernehmen. Die Umzugskosten beziehen sich auf das persönliche Hab und Gut, das die leistungsberechtigte Person im Rahmen ihres soziokulturellen Existenzminimums benötigt. **Die Umzugskosten sind daher unabhängig davon, ob die Unterkunftskosten für die neue Wohnung angemessen sind.**

²¹ BGH-Urteil vom 12.09.07-VIII ZR 316/06

Der Begriff Umzugskosten ist eng auszulegen, denn es gelten die Grundsätze der Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit. Umzugskosten sind alle Kosten, die notwendig sind, um den Umzug durchzuführen, also Kosten, die durch das Ausräumen einer Wohnung und den Transport von Möbeln von einem zum anderen Ort anfallen, unabhängig davon, ob Umzugsziel eine neue Wohnung oder ein Pflegeheim ist.

Es handelt sich also um die Aufwendungen, die den Umzug selbst betreffen, also um Aufwendungen für

- den **Transport** (einschließlich der notwendigen Versicherungen, Fahrtkosten, die durch die Anreise entstehen, auch die der Kinder, wenn die leistungsberechtigte Person zur Personensorge verpflichtet ist) für das persönliche Hab und Gut, das die leistungsberechtigte Person im Rahmen ihres soziokulturellen Existenzminimums benötigt
- **Umzugshilfe**, wie z. B. den **Ab- und Wiederaufbau** von Möbeln, wenn der Leistungsbezieher **nachweislich** dazu nicht in der Lage ist, denn – vgl. unten – grundsätzlich hat die leistungsberechtigte Person ihren Umzug selbst zu organisieren.
- eine **Ausnahmegenehmigung** für das Parken eines Umzugswagens in Halteverbotszonen.
- **Mietwagen**.
- **Umzugskartons**, wobei es nicht stigmatisierend ist, diese im Einzelhandel zu besorgen, also gebrauchte Kartons zu verwenden
- Sperrmüllentsorgung
- doppelte Mietzahlungen
- Kosten eines Postnachsendauftrages
- Kosten für die Umstellung des Telefon- und Internetanschlusses, die keine Erstausrüstung i. S. d. § 31 Abs. 1 sind.
- Kosten für die Räumung einer Wohnung, wenn die leistungsberechtigte Person in ein Pflegeheim zieht.

Grundsätzlich hat der Leistungsbezieher seinen Umzug **selbst** zu organisieren. Etwas anderes gilt nur, wenn der Leistungsbezieher wegen **Alters, Krankheit, Behinderung oder sonstiger**, in seiner Person liegender Gründe dazu nicht in der Lage ist.

8.4.2 Leistungsbezieher nicht in der Lage den Umzug selbst vorzunehmen

Die Umzugskosten müssen im Voraus durch Kostenvoranschläge beziffert. Wird der Umzug gewerblich organisiert, weil der Leistungsbezieher dazu nicht in der Lage ist (vgl. oben), so muss der Kostenvorschlag der Umzugsfirma eingereicht werden; allerdings wird der Sozialhilfeträger dadurch nicht Vertragspartei, denn die Leistungspflicht des Sozialhilfeträger erschöpft sich darin, nach Maßgabe der gesetzlichen Regelungen die Umzugskosten zu übernehmen.

Der Leistungsberechtigte sollte min. 3 Kostenvoranschläge einreichen.

8.4.3 Verfahren bei Umzugswünschen von Leistungsberechtigten

Bei Umzugswünschen von Leistungsberechtigten sind regelmäßig zwei Entscheidungen zu treffen:

a. Ist der Umzug **erforderlich**?

Und

b. werden **Wohnungsbeschaffungs- und Umzugskosten** sowie die **Mietkaution** übernommen

8.4.4 Zuständige Dienststelle – Zustimmung und Zuständigkeit

Beabsichtigt der Leistungsberechtigte während des Leistungsbezuges einen Wohnungswechsel, so soll der Leistungsberechtigte **vor Vertragsabschluss**

a. Bei einem **Umzug innerhalb des LK Cuxhaven** von der bisher zuständigen Dienststelle die **Zusicherung** einholen;

b. Bei einem Umzug von **außerhalb des LK Cuxhaven** nach z.B. München ist die Zusicherung der bisher (LK Cux) örtlich zuständigen Dienststelle einholen. Dabei ist die für den Ort der neuen Unterkunft (z.B. München) örtlich zuständige Dienststelle zu beteiligen. Der LK Cuxhaven entscheidet über

die **Erforderlichkeit** eines Umzuges dem Grunde nach, die neue zukünftig zuständige Dienststelle (z.B. München) über die **Angemessenheit** der neuen Unterkunft. Alle Kosten die erst am **neuen Wohnort** (z.B. München) entstehen (z. B. Kaution, erste Miete, neue Möbel - sofern die Möbel erst beantragt werden) sind vom künftigen Leistungsträger (München) zu bewilligen. Die **Umzugskosten** und alle vor bzw. am **Wegzugsort** (Landkreis Cuxhaven) entstandenen Kosten wie Provision, Renovierung und ggf. Doppelmieten für die alte Wohnung, müssen noch vom **abgebenden Sozialhilfeträger** (Cuxhaven) gewährt werden. Kann dem Umzug **nicht zugestimmt** werden (Zustimmung durch LK Cux), weil er **nicht erforderlich** ist, erfolgt in der Regel eine Ablehnung. Der künftige Leistungsträger (München) ist über die Entscheidung zu **informieren**, wenn der Umzug trotzdem erfolgt.

Im **SGB II** ist vom Leistungsträger eine **Zusicherung** zu erteilen (vgl. § 22 Abs. 4 bis 6 SGB II). Daraus können sich Unterschiede ergeben, denn die **Zusicherung** ist eine rechtlich normierte Handlungsform nach § 34 SGB X, nämlich die schriftliche Zusage, einen bestimmten VA später zu erlassen oder zu unterlassen. Aus diesem Grund kann ein Zusicherungsverfahren nur für einen konkreten Umzugswunsch und nicht pauschal für irgendeine Unterkunft durchgeführt werden. Das Zusicherungsverfahren bezweckt nicht nur eine Aufklärungsfunktion, sondern auch eine Warnfunktion. Die **Zustimmung** des Sozialhilfeträger ist rechtstechnisch **keine Zusicherung**, weil auch die Übernahme unangemessener Aufwendungen für die Unterkunft möglich ist. Sie bindet jedoch den Sozialhilfeträger entsprechend handelt sich um eine eigenständige Selbstverpflichtung des Sozialhilfeträger, die insbesondere dann Bindungswirkung entfaltet, wenn es nicht um eine reine verwaltungstechnische Abwicklung des Zahlungsverkehrs geht.

Die **Zustimmung** kann im Gegensatz zur Zusicherung **schriftlich, mündlich** oder auch durch **konkludentes Handeln** erfolgen. Die Zustimmung ist jedoch nur gegenüber der Person erforderlich, die Leistungen bezieht bzw. einen entsprechenden Antrag gestellt hat.

SGB II - Umzug vor dem 25. Lebensjahr ohne Zusicherung: Wenn das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet wurde und vor Erhalt der Umzugszusicherung i. S. d. § 22 Abs. 5 SGB II ein Vertrag über die neue Unterkunft abgeschlossen wird, so wird für die Zeit nach dem Umzug bis zur Vollendung des 25. Lebensjahr (gar) keine Bedarfe für die Unterkunft und Heizung anerkannt vgl. § 22 Abs. 5 SGB II.

Im SGB XII ergibt sich, dass die Zustimmung **vor** der Anmietung einer neuen Unterkunft erfolgen muss. Etwas anders ergibt sich für das **Jobcenter § 22 SGB II**. Das BSG hat festgestellt, dass die vorherige Zustimmung **keine** Anspruchsvoraussetzung sei.

Die Ablehnung einer Zustimmung ist ein VA, da sie die Regelung enthält, dass einem Umzug nicht zugestimmt wird.

Die Zustimmung ist allerdings **entbehrlich**, wenn

- der Sozialhilfeträger diese bei einer fristgerecht möglichen Entscheidung treuwidrig verzögert
- die leistungsberechtigte Person während einer Unterbrechung des Leistungsbezuges umzieht, weil die Voraussetzung nur gilt, wenn der Leistungsbezieher Leistungen nach dem SGB XII bezieht
- der Sozialhilfeträger in einem Hinweisschreiben erklärt hat, welche Aufwendungen für die Unterkunft angemessen sind
- es sich um einen Umzug in das Ausland handelt, denn auf diesen Fall erscheint die Regelung zur Zustimmung nicht anwendbar, da vieles dafürspricht, dass der Anwendungsbereich auf Umzüge innerhalb der Bundesrepublik begrenzt ist. Dies ergibt sich schon aus der Systematik des § 35a, da in Abs. 2 Satz 1 bestimmt ist, dass der für den Umzugsort zuständige Sozialhilfeträger dem Umzug zustimmen muss. Darüber hinaus gilt nach § 30 SGB I das Territorialitätsprinzip, wonach der Gesetzgeber nur verpflichtet ist, denen eine soziale Sicherheit zu garantieren, für die er verantwortlich ist, d. h. die sich in seinem Hoheitsgebiet aufhalten
- wenn es sich um einen Nichthilfeempfänger handelt, der erst durch den Umzug hilfebedürftig wird
- wenn kein Umzug vorliegt, also erstmalig für eine bereits bewohnte Wohnung ein Mietvertrag geschlossen wird

8.4.5 Erforderlichkeit des Umzuges

Die Zusicherung zu einem Umzug (nicht Umzugskosten) ist zu erteilen, wenn

- a. der Umzug erforderlich ist
und
- b. die Aufwendungen für die neue Unterkunft angemessen sind. Dabei können die neuen Wohnungskosten höher ausfallen (Angemessenheitsgrenze darf dennoch nicht überschritten werden)

Ob ein Umzug erforderlich ist, hängt von den Umständen des Einzelfalls ab und bestimmt sich danach, ob ein **plausibler, nachvollziehbarer** und **sachlicher** Grund vorliegt, von dem sich auch eine Person leiten lassen würde, die keine Sozialleistungen bezieht und **keine unverhältnismäßigen Mehrkosten** mit dem Umzug verbunden sind. Insbesondere in folgenden Fällen kann ein Umzug erforderlich sein:

Derartige **notwendige Gründe** können vorliegen, **wenn**

- die bisherige Unterkunft **nicht bedarfsdeckend** ist (z. B. weil es sich um eine **Notunterkunft** oder eine Unterkunft in einem **Hotel**, einer **Pension** oder einem **Frauenhaus** handelt).
- wenn die bisherigen Aufwendungen für die Unterkunft einen angemessenen Umfang übersteigen, so dass der Leistungsberechtigte zu **Kostensenkungsmaßnahmen** aufgefordert wurde.
- die bisherige Wohnung vom **Vermieter gekündigt** worden ist, auch wenn mietvertragswidriges Verhalten der leistungsberechtigten Person die Ursache der Kündigung ist. Ob die Kündigung durch den Vermieter mietvertraglich berechtigt ist, also für die leistungsberechtigte Person unabwendbar, hängt vom Einzelfall ab und ist von der leistungsberechtigten Person ggfs. unter Einschaltung eines Mietervereins bzw. Rechtsanwalts zu klären, so dass eine leistungsberechtigte Person die ihr nach dem BGB zustehenden Rechte geltend machen muss.
- die leistungsberechtigte Person mietvertraglich zulässig **selbst kündigt**. In diesem Fall ist es zwar nicht erforderlich, den Sozialhilfeträger einzuschalten, dies ist in der Praxis jedoch sinnvoll.
- ein rechtskräftiges **Räumungsurteil** vorliegt
- die bisherige Wohnung **nicht mehr zur Verfügung** steht (fraglich ist, ob dies auch gilt, wenn ein Haus verkauft wird).
- der Leistungsbezieher mit dem Einzug in eine neue Wohnung die **Unterkunftskosten senkt**
- eine **Bedrohung** durch einen Ex-Partner oder andere Personen vorliegt, wenn diese Bedrohung dem Grunde nach **glaubwürdig** gemacht worden ist
- ein Umzug ist notwendig, wenn für eine alleinerziehende Mutter mit vier Kindern ein weiterer Verbleib in dem ihrem alkoholabhängigen Ehemann gehörenden Haus unzumutbar ist, gerade wenn er sich nicht an das gerichtlich ihm gegenüber auferlegte Kontaktaufnahmeverbot hält und ihr gegenüber **mehrfach schwer gewalttätig** wurde, bzw. wenn bei einer allein erziehenden Mutter eines Kindes die räumliche Nähe zum im gleichen Haus lebenden Kindesvater zu häufigen Konflikten führt, die sich gerade auch nachteilig für und belastend auf das gemeinsame Kind auswirken können, was auch vom Jugendamt bestätigt wird.
- **bauliche Mängel** und/oder schlechte **sanitäre Verhältnisse, Schimmel befallene Wohnung**, wenn eine Beseitigung des Schimmels nicht möglich ist oder dem Leistungsbezieher etwa wegen der Dauer oder des Umfangs der Beseitigungsmaßnahmen oder nach mehreren fehlgeschlagenen Versuchen ein Wohnen in der Wohnung nicht mehr zugemutet werden kann und dies durch den Hilfeempfänger nachgewiesen wurde, wenn eine Wohnung nicht auf 20 Grad beheizt werden kann.
- **gesundheitliche Gründe**, die allerdings durch ärztliche Atteste nachzuweisen sind, dauerhaften Schmerzen beim Treppensteigen gegeben sind.
- **persönliche Verhältnisse** vorliegen (z. B. **Trennung, Scheidung oder Familienzuwachs**, Gründung eines gemeinsamen Hausstandes nach **Eheschließung** oder wenn ein Vater wieder Kontakt zu seiner Tochter haben möchte und ihn der Umzug eher in die Lage versetzt, seiner Verantwortung als Elternteil gerecht zu [nicht jedoch, wenn die Kinder volljährig sind] bei Schwangerschaft, wenn in der bisherigen Wohnung ein Kind nicht angemessen untergebracht werden kann
- zur **Wahrung des Umgangsrechts**, wenn die bisherige Wohnung zu klein ist

- ein ernsthafter **Eingliederungsversuch** der leistungsberechtigten Person und insbesondere ihrer Kinder am neuen Wohnort unternommen wurde und hierbei auch die einschlägigen Hilfsangebote in Anspruch genommen worden sind, der Eingliederungsversuch aber nachweisbar gescheitert ist.
- ein unter 25-jähriger Hilfebedürftiger aus dem elterlichen Haushalt auszieht, obwohl im elterlichen Haushalt ausreichend Wohnraum zur Verfügung steht und die Eltern zur Aufnahme ihres Kindes bereit sind
- einem 28-Jährigen im elterlichen Wohnhaus **nur ein 9 Quadratmeter** großes Zimmer mit Dachschragen zur Verfügung steht und die beengten Wohnverhältnisse zu familiären Spannungen führen
- bei einem Umzug aus **einem 10 Quadratmeter** großen Kinderzimmer in der Wohnung der Eltern bei einem 25-Jährigen, der alle vierzehn Tage seine minderjährige Tochter am Wochenende zu beaufsichtigen und zu beherbergen hat.
- sich der **Schulweg für Kinder** um mehr als 20 km verkürzt
- bei einem **Auszubildenden**, soweit die Zumutbarkeit der **Wegezeiten** nach den Grundsätzen des § 2 Abs. 1a BAföG nicht gewährleistet wird
- dadurch unzumutbare **Pendelzeiten** zwischen Wohnung und Arbeitsstätte beseitigt werden
- ein 23jähriger Leistungsberechtigter seine Mutter in eine Einzimmerwohnung aufnimmt und dann eine eigene Wohnung beziehen möchte, denn durch das Zusammenwohnen mit seiner Mutter ist er in seiner allgemeinen **Lebensführung sehr stark** eingeschränkt
- **Familienverhältnisse zerrüttet** sind. Diese innerfamiliären Konflikte müssen zu einer tief greifenden Störung der Eltern-Kind-Beziehung geführt haben, was erst dann anzunehmen ist, wenn ernsthafte Versuche der Beteiligten, die bestehenden gravierenden Konflikte – gegebenenfalls mit professioneller Hilfe – zu lösen, ohne Erfolg geblieben sind und sich das Verbleiben in der Wohnung für den jungen Erwachsenen als ausweglose Situation darstelle, die seiner Steuerung vollständig entzogen ist
- bei **unzumutbarer Lärmbelästigung** durch andere Mieter, wenn zuvor ergebnislos der Vermieter aufgefordert worden ist, für ein störungsfreies Wohnen zu sorgen

Ein Umzug ist **nicht notwendig**, wenn

- eine an **Diabetes** erkrankte leistungsberechtigte Person umziehen will, aber hinreichende Behandlungsmöglichkeiten durch niedergelassene Ärzte mit der Zusatzqualifikation als Diabetologe vor Ort vorhanden sind
 - **Geringe Steigerung der Wohnfläche**, eine derzeit von vier Personen bewohnte Wohnung mit 80 Quadratmetern zu klein und die zu beziehende Wohnung lediglich neun Quadratmeter größer wäre (die Unterschreitung der anerkannten Quadratmeterzahl rechtfertigt nicht in jedem Fall einen Umzug)
 - In der derzeit bewohnten Wohnung nicht jedes der beiden Kinder ein **eigenes Kinderzimmer** bewohnen kann.
 - die **Eingewöhnung** in das neue Umfeld den minderjährigen Kindern einer Leistungsbezieherin schwer fällt und diese Schwierigkeiten mit dem Rückumzug auf einfache Weise behoben werden könnten, denn die für die Übernahme der Kosten erforderliche Notwendigkeit des Umzuges kann vielmehr erst angenommen werden, wenn ein ernsthafter Eingliederungsversuch der leistungsberechtigten Person und insbesondere ihrer Kinder am neuen Wohnort unternommen wurde und hierbei auch die einschlägigen Hilfsangebote in Anspruch genommen worden sind, der Eingliederungsversuch aber nachweisbar gescheitert ist
 - der Umzug seine Ursache darin hat, dass aufgrund der **Nichtzahlung** von Mieten ein Räumungsurteil ergangen ist
 - der **Umzug ins Ausland** erfolgen soll
 - der Umzug in Bezug auf eine **selbstständige Tätigkeit** nur behauptet, aber nicht belegt oder glaubhaft gemacht wird
 - bei **Lärm und Verschmutzung** im Hausflur durch eine **Baustelle**, wenn nicht besondere Umstände wie besondere Intensität, lange Zeitdauer und ein vergeblicher Versuch einer Behebung vorliegen
- > Beispiele aus der aktuellen Rechtsprechung, **weitere Gründe möglich!**

Eine Zustimmung soll erteilt werden, wenn der Umzug durch den **Sozialhilfeträger veranlasst** wurde **oder** aus **anderen (oben genannten) Gründen** notwendig ist **und** eine Unterkunft in einem **angemessenen Zeitraum nicht** gefunden werden kann!

Die vorherige Zustimmung kann (im Ermessenswege) bereits auf bestimmte Kosten beschränkt werden. Zuständig für die Erteilung der Zustimmung ist der Träger der Sozialhilfe, der am **bisherigen** Wohnort zuständig war.

Die Erforderlichkeit des Umzuges wirkt sich auf die Umzugskosten aus, während die Unterkunftskosten für die Übernahme der Umzugskosten keine Rolle spielen. Wenn die neue Wohnung unangemessen ist, so hat dies keine Auswirkungen auf die Umzugskosten!

Im Bereich des **SGB II** können nach einem **nicht erforderlichen** Umzug, welcher zu erhöhten Kosten führt, **nur die bisherigen** Aufwendungen berücksichtigt werden (§ 22 Abs. 1 S. 2 SGB II). Bei berechtigten Wünschen wird jedoch eine Zusicherung zur erhöhten Kostenübernahme zu erteilen sein, da eine Schlechterstellung von Leistungsempfängern nach dem SGB II gegenüber denen nach dem SGB XII sachlich nicht gerechtfertigt werden kann. Sind die Kosten der Unterkunft einer leistungsberechtigten Person nach dem SGB II wegen eines nicht erforderlichen Umzuges auf das bisherige Maß abgesenkt, so ist diese Absenkung für zwei Jahre vorzunehmen (24 Kalendermonate). Nach Ablauf dieser Frist erfolgt eine Anpassung auf die tatsächlichen Unterkunftskosten, soweit diese angemessen sind²².

Sollte der Umzug im **SGB II** Bereich **nicht erforderlich** gewesen sein, werden die Aufwendung für Mietkaution, Genossenschaftsteile, **Umzugskosten** und andere Wohnungsbeschaffungskosten **nicht** als Bedarf anerkannt vgl. § 22 Abs. 6 SGB II.

Ein angemessener Wunsch begründet für sich allein allerdings noch keine **leistungsrechtliche** Notwendigkeit in dem Sinne, dass auch die Umzugskosten und weitere Folgekosten zu übernehmen wären. Die Umsetzung eines angemessenen Wunsches muss zwar gestattet werden, der Leistungsträger muss aber nicht zusätzlich noch die Voraussetzungen schaffen, dass der Empfänger seinen Wunsch auch verwirklichen kann; dies muss aus eigenen Kräften erreicht werden. Hierbei kann auch auf das Schonvermögen verwiesen werden.

8.4.6 Ohne Zustimmung keine Unterkunft in einem angemessenen Zeitraum.

Nach § 35a Abs. 2 Satz 3 ist weiteres kumulatives Tatbestandsmerkmal, dass ohne eine Zustimmung eine Unterkunft in einem angemessenen Zeitraum nicht gefunden werden kann.

Entscheidend ist für dieses Tatbestandsmerkmal, ob Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkautionen und/oder Umzugskosten erforderlich sind, um in einem angemessenen Zeitraum eine Wohnung zu finden. Dabei ist auf den örtlichen Wohnungsmarkt, die Dringlichkeit des Umzuges und ggfs. auch auf die Akzeptanz des Leistungsbeziehers als Mieter abzustellen. Es handelt sich um eine Prognoseentscheidung des Sozialhilfeträger, die gerichtlich in vollem Umfange überprüfbar ist.

Das Gesetz definiert den angemessenen Zeitraum nicht, so dass auf den Einzelfall abzustellen ist. Als Richtschnur für die Praxis könnte sich ein Zeitraum von sechs Monaten anbieten, da nach § 35 Abs. 3 Satz 2 dieser Zeitraum auch für die Senkung von unangemessen hohen Unterkunftskosten gilt.

8.4.7 Umzugskosten ohne vorherige Zustimmung des (laufenden) Leistungsträgers

Zeigt der Hilfebedürftige den beabsichtigten Umzug **nicht** an, so dass eine **vorherige Zustimmung** des Sozialhilfeträgers fehlt, oder wird die Zustimmung verweigert, **können** die Kosten der Wohnungsbeschaffung **nicht** übernommen werden. Daher muss die Zustimmung **vor** dem Zeitpunkt erfolgen, zu dem die nach § 35a Abs. 2 Satz 5 ersetzbaren Kosten in rechtlich relevanter Weise begründet werden, d. h. z. B. vor Abschluss eines mit einem Umzugsunternehmen geschlossenen Vertrages. Ebenso verhält es sich gem. § 22 SGB II beim Jobcenter, auch hier ist die vorherige Zustimmung/Zusicherung gem. § 34 SGB X notwendig für die Übernahme der Umzugskosten.

²² BSG-Urteil vom 17.02.2016, -B 4 AS 12/15 R

Ausnahme: Dies gilt allerdings nicht, wenn das Ermessen des Sozialhilfeträgers auf Null reduziert war, etwa weil der Hilfebedürftige wegen der Notwendigkeit des Umzugs einen Anspruch auf Zustimmung hatte. In diesen Fällen bedarf es **keiner** „nachträglichen“ Zustimmung, so dass der Hilfebedürftige auch ohne Zustimmung die Kosten der Wohnungsbeschaffung, ggf. auch gerichtlich, geltend machen kann.

Aufschluss darüber, wann das Ermessen auf Null reduziert ist, gibt § 35a Abs. 2 S. 3 SGB XII. Danach soll eine Zustimmung erteilt werden, wenn der Umzug durch den Träger der Sozialhilfe veranlasst wird oder aus anderen Gründen notwendig ist und wenn ohne die Zustimmung eine Unterkunft in einem angemessenen Zeitraum nicht gefunden werden kann.

8.4.8 Übernahme Wohnungskosten ohne vorherige Zustimmung des (laufenden) Leistungsträgers

Zieht ein Sozialleistungsempfänger dagegen während des laufenden Leistungsbezuges **ohne ausdrückliche Zustimmung** des Sozialhilfeträgers um, so gelten folgende Regelungen:

- Im Bereich des SGB XII ist der Sozialleistungsträger nur zur Übernahme der angemessenen Kosten bis zur jeweiligen Höchstgrenze verpflichtet (§ 35 Abs. 2 S. 4 SGB XII).
- Für den Bereich des SGB II sind nach der Spezialvorschrift des § 22 Abs. 1 S. 2 SGB II weiterhin die bisherigen Kosten zu übernehmen, wenn der Leistungsempfänger innerhalb des Kreisgebietes aus einer angemessenen Wohnung in eine teurere Wohnung umzieht. Dies gilt bei Umzügen auch, wenn die Kosten der neu angemieteten Wohnung noch unterhalb der jeweiligen Höchstgrenze liegen. Bei Zuzügen von außerhalb des Landkreisgebietes sind nach § 22 Abs. 4 SGB II auch höhere Kosten als am vorherigen Wohnort zu übernehmen, wenn die Kosten der neuen Wohnung angemessen sind.
- Bei Umzügen von „Mischhaushalten“ sind auch bei den betroffenen Leistungsbeziehern nach dem SGB II abweichend von § 22 Abs. 1 S. 2 SGB II die angemessenen höheren Kosten zu übernehmen. Hier ist eine Abstimmung zwischen den Leistungsträgern durchzuführen, um die gleichartige Leistungsgewährung innerhalb der Bedarfsgemeinschaft sicherzustellen und das Entstehen von partiellen Mietrückständen zu verhindern

Eine **vollständige Verweigerung** der Kostenübernahme bei Umzug in eine unangemessene Wohnung ist nicht zulässig (Ausnahme: § 22 Abs. 5 SGB II für Personen unter 25 Jahren). Es kommt nicht darauf an, ob der Leistungsempfänger bereit und in der Lage ist, die Differenz zwischen angemessenen und tatsächlichen Kosten dauerhaft aus eigenen Mitteln zu tragen. Wenn der Leistungsempfänger in derartigen Fällen aber hohe Differenzbeträge selber trägt, ohne dass hierfür z. B. Mehrbedarfzuschläge oder anrechnungsfreies Einkommen zur Verfügung stehen, wird regelmäßig zu prüfen sein, **ob Bedürftigkeit überhaupt ausreichend nachgewiesen ist**; das Ergebnis dieser Prüfung ist aktenkundig zu machen.

8.4.9 Eintritt der Bedürftigkeit durch Umzug in eine (unangemessene) andere Unterkunft

1. Zieht eine bisher nicht bedürftige Person aus einer angemessenen in eine **unangemessen** teure Unterkunft und würde durch diese Mehrkosten theoretisch ein Leistungsanspruch entstehen, so können diese Kosten nur im Ausnahmefall übernommen werden.

Dies ergibt sich einerseits aus der vorrangigen Selbsthilfeverpflichtung der §§ 2 Abs. 1 SGB II / SGB XII, andererseits aus den auch hier anzuwendenden Grundsätzen der §§ 22 SGB II und 35 SGB XII, da sich auch nach bisheriger Rechtsprechung das Sozialamt nicht vor vollendete Tatsachen stellen lassen musste. Wer ohne Notwendigkeit eine angemessene Wohnung aufgibt, kann nicht erwarten, dass darauf beruhende Mehrkosten übernommen werden. Es obliegt dem Betroffenen, sich ggf. so rechtzeitig zu erkundigen, dass ausreichend Gelegenheit zur Überprüfung besteht. Wer sich nicht daran hält, trägt das Risiko selbst.

Ausnahmen sind ggf. in Einzelfällen möglich, sofern dem Betroffenen trotz Beachtung der nötigen Sorgfalt nicht bewusst sein konnte, dass er die Kosten ohne Inanspruchnahme öffentlicher Hilfen nicht würde tragen können oder wenn es aus anderen aner kennenswerten Gründen unvermeidlich war, in eine unangemessene Wohnung zu wechseln. Beispiel: Eine Frau, deren Einkommen bisher zur Bestreitung des Lebensunterhalts ausreichte, mietet eine Wohnung an, in die sie absprachegemäß mit ihrem Freund ziehen will. Dieser überlegt es sich anders, so dass sie wegen der Kündigung ihrer alten Wohnung gezwungen ist, die für 2 Personen

angemessene Wohnung zu beziehen. Die überhöhte Miete kann – mit der üblichen Aufforderung zur Kostensenkung - vorübergehend berücksichtigt werden.

2. Trennen sich Eheleute und ist die bisherige Wohnung für den daraufhin Sozialleistungen begehrenden Partner – ggf. einschl. bei ihm / ihr verbleibender Kinder – angemessen, so ist zu prüfen bzw. darauf hinzuwirken, dass diese Person in der bisherigen Wohnung verbleibt, anstatt in eine ggf. sogar unangemessene andere Wohnung umziehen zu müssen. Können sich Ehegatten nicht darüber einigen, wer die Wohnung - ggf. auch den Hausrat - künftig nutzen soll, kann das zuständige Familiengericht auf Antrag die Wohnung einem Ehegatten zuweisen und die Verteilung des Hausrates regeln (s. §§ 1; 2 und 18a der „**Verordnung über die Behandlung der Ehwohnung und des Hausrates**“ sowie § 1361b BGB). Antragsteller in solchen Situationen sind entsprechend zu beraten und ggf. aufzufordern, von der o. g. Möglichkeit Gebrauch zu machen. Mieten sie trotzdem ohne ausreichenden Grund eine nicht angemessene Unterkunft an, kommt ein Kostenübernahme nur bis zur Grenze des angemessenen Betrages in Betracht.

3. Bei jungen Volljährigen und Auszubildenden, die bisher im Elternhaus wohnten und ohne leistungsrechtlich anerkennenswerte Notwendigkeit eine eigene Wohnung anmieten, kann ein entsprechender Bedarf grundsätzlich nicht anerkannt werden. Im Bereich der Grundsicherung für Arbeitssuchende haben Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, gem. § 22 Abs. 5 SGB II nur in den im Gesetz genannten Gründen Anspruch auf eine eigene Wohnung. Bis zum Abschluss einer Ausbildung besteht grundsätzlich ein Unterhaltsanspruch, der von den Eltern auch durch Sachleistungen, also Stellung einer Unterkunft, erfüllt werden kann (s. auch § 1612 Abs. 2 BGB). Dieser ist vorrangig, so dass im Rahmen der Sozialhilfe hierauf verwiesen werden kann.

Nur wenn ein Verbleiben im Elternhaus aus schwerwiegenden sozialen Gründen nicht möglich ist, der Bezug der Unterkunft zur Eingliederung in den Arbeitsmarkt erforderlich ist oder ein sonstiger ähnlich schwerwiegender Grund vorliegt, kann ein eigener Unterkunftsbedarf akzeptiert werden. Ziehen junge Volljährige bzw. Auszubildenden nach bereits erteilter Auszugsgenehmigung nicht nur vorübergehend wieder in den elterlichen Haushalt ein, erlischt die Genehmigung. Ob es sich nur um einen vorübergehenden Aufenthalt im Elternhaushalt handelt ist nach den besonderen Umständen des Einzelfalles zu beurteilen. Hierbei müssen nachvollziehbare Gründe (z.B. kurzfristiger Wohnungsverlust) vorliegen, aus denen hervorgeht, dass keine anderweitige Unterkunft als der elterliche Haushalt gefunden werden konnte. Als vorübergehend gilt i.d.R. ein Zeitraum von maximal drei Monaten.

Bei Umzügen aus einem anderen Jobcenterbezirk trifft die Feststellung, ob ein schwerwiegender sozialer Grund i.S.d. § 22 Abs. 5 S. 2 SGB II vorliegt, das am bisherigen Wohnsitz örtlich zuständige Jobcenter.

Die Leistungen nach dem BAFöG oder die Berufsausbildungsbeihilfe nach den §§ 65 u. 66 SGB III enthalten auch pauschalierte Kosten der Unterkunft, die im Regelfall allerdings nur ausreichen werden, um den Unterkunftsbedarf in möblierten Zimmern, Wohngemeinschaften, Wohnheimen etc. sicherzustellen. Derartige Unterkünfte werden daher bei jungen Leuten während der Ausbildung regelmäßig als ausreichend und angemessen angesehen werden können. . Ggf. können Auszubildende einen Zuschuss nach § 27 SGB II erhalten (s. hierzu Tz. 8. Sonderregelung für Auszubildende).

Bei schwangeren Antragstellerinnen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, kann die Notwendigkeit einer eigenen Wohnung frühestens ab Beginn der 13. Schwangerschaftswoche anerkannt werden.

8.5 Aus- und Umbau von Wohnraum

Aus- und Umbaumaßnahmen von Wohnräumen sind grundsätzlich nicht i. R. des SGB II / SGB XII zu übernehmen, sondern durch vorrangig in Anspruch zu nehmende Leistungen, insb. aus Mitteln des sozialen Wohnungsbaus, bei Behinderten auch durch Mittel der Pflegekassen oder der Eingliederungshilfe.

Eine Förderung käme in besonderen Ausnahmefällen evtl. bei kleinen, durch die Betroffenen selbst durchführbaren Maßnahmen in Betracht, beispielsweise Dachgeschoßherrichtung oder Unterteilung größerer Räume, um dem Wohnbedarf größerer Familien gerecht zu werden und höhere Kosten durch Umzüge oder kostspielige Baumaßnahmen zu vermeiden.

Förderung bei Eigenheimen grundsätzlich als Darlehen gegen dingliche Absicherung; keine Förderung für Obdachlosenunterkünfte!

8.6 Schadensersatz

Die Beseitigung von durch den Leistungsempfänger verursachten Schäden an fremdem Eigentum ist i. R. des SGB II, SGB XII oder AsylbLG in der Regel ausgeschlossen! Es handelt sich um zivilrechtliche Schadensersatzansprüche gegen den Verursacher aufgrund vertragswidrigen Gebrauchs. Lediglich wenn durch den vom Leistungsempfänger verursachten Schaden ein Verlust der Unterkunft zu erwarten ist und diese Unterkunft auch im Interesse des Leistungsträgers erhaltenswürdig ist, kann eine Schuldübernahme ausnahmsweise in Betracht kommen (§ 22 Abs. 8 SGB II, § 36 SGB XII).

Stichwortverzeichnis

Abstandszahlungen	58	Mietkaution	56, 57
Altenteile	21, 27	Mietminderung	14
Angemessenheit der Unterkunft	37	Mietrückstände	50
Aufwendungsdarlehen	30	Nachsendeauftrag	58
Ausländer	47	Nebenkosten	15, 16, 17, 48
Auszubildende	32, 45	Nebenkostenabrechnung	48
Bearbeitungsgebühren	57	Nießbrauch	27
Besucher	47	Obdachlose	47
Betriebskosten	21	Obdachlosenunterkünfte	28
Eigenheime	18, 52	Pauschalmieten	18, 33
Eigenheimzulage	29	preisgebundene Wohnungen	14
Eigentumswohnungen	18, 21	Renovierung	58
Energiekosten	49, 54	Rückzahlungen	30, 31
Erhaltungs- und Instandhaltungsaufwand	22	Schadensersatz	60
Garagen	12	Scheinvertrag	34
Garten	12, 17	Schönheitsreparaturen	15, 58
Gewerberäume	12, 36	Senkung der Unterkunftskosten	46
Grundmiete	13	Telefonanschluss	58
Guthaben	31	Tilgungsleistungen	20
Haushaltsangehörige	32	Umzugskosten	58
Hauskläranlage	24	Unangemessenheit der Unterkunft	41
Heiz- und Warmwasserkosten	17, 22	Unmöglichkeit	42
Inhaftierung	38, 51	Untervermietung	12, 30, 46, 50
Internetanschluss	58	Unzumutbarkeit	43
Kanalbaukosten und Anliegerbeiträge	23	Urlauber	47
Kapitalkosten	19	Wohngeld	29
Karenzzeit	39	Wohngemeinschaften	33
Kleinkläranlage	24	Wohnrechte	27
Kostensenkung	41	Wohnungswechsel	46
Lebensversicherungen	21	Wohnwagen	28
Leibrenten	20	Wuchermieten	34
Mieteinnahmen	30	Zinsen	19
Mieterberatung	18		
Mieterhöhung	13		
Mieterhöhungen	50		