Stadt Leipzig
Sozialamt
Abteilung Soziale Wohnhilfen
Fachaufsicht KdU

Verwaltungsrichtlinie
Kosten der Unterkunft (Kapitel 2)
- Angemessenheit der laufenden KdU und Heizung - (M1)

SGB II § 22 Abs. 1, 4 u. 6	i.d.F. vom 26.07.2016 BGBl. I, S. 1824	**DS-00687/14 v. 18.12.2014** Schlüssiges Konzept
SGB XII § 35 Abs. 1, 2 und 4	i.d.F. v. 22.12.2016 BGBl. I, S. 3159	

Inhaltsverzeichnis **Seite**

	Grundsätze; Kurzübersicht	3
1.	**Kosten der Unterkunft (KdU) für Mieter**	
1.1	Ermittlung der laufenden Kosten (Bedarfsprüfung)	
1.1.1	Angemessene KdU	4
1.1.2	Antragstellung und Prüfung	5
1.1.3	Aufteilung der Unterkunftskosten	6
1.1.4	Sonderregelung GSI SGB XII für Wohngemeinschaften	8
1.1.5	Untermieter u. Wohngemeinschaft als Leistungsberechtigter	10
1.1.6	Kosten für möblierten Wohnraum	12
1.1.7	Sonstige Mietsachen und „irreguläre“ Unterkünfte	12
1.1.8	Bewohner in Einrichtungen	13
1.1.9	Einmalige Leistungen	13
1.2	Unangemessene KdU	
	Grundsätze	14
1.2.1	Feststellung der Unangemessenheit	14
1.2.2	Folgen unangemessener Unterkunftskosten	17
2.	**Heizkosten und Warmwasserkosten (Hk)**	
2.1	Angemessenheitsprüfung (Bedarfsprüfung)	
2.1.1	Mieter mit Zentralheizung	18
2.1.2	Mieter ohne Zentralheizung	19
2.1.3	Heiznebenkosten	20
2.1.4	Hinweise zur Ofenheizung	21
2.1.5	Gemischte Heizsysteme	22
2.1.6	Zusatzheizung	23
2.1.7	Mieter von Einfamilienhäusern	23
2.1.8	Wohneigentümer	23
2.1.9	Prüfergebnisse	23

Inhaltsverzeichnis **Seite**

2.2	Unangemessene Heiz- und Warmwasserkosten	
2.2.1	Kostensenkungsverfahren	24
3.	**Besondere Bedarfsgruppen**	
	Grundsatz	24
3.1	Alter, Behinderung, Krankheit und Pflege	24
3.2	Besondere soziale Schwierigkeiten	25
3.3	Kinder getrennt lebender oder geschiedener Eltern	25
3.4	Sonstige Fallgruppen	26
3.5	Rehabilitationsmaßnahmen für Behinderte; Internat	26
3.6	Jugendhilfemaßnahmen und Eingliederungshilfe	27
4.	**Vorrangige Leistungen**	
4.1	Wohngeld	28
5.	**Hilfe und Unterstützung durch das Sozialamt**	
5.1	Abteilung Soziale Wohnhilfen	28
5.2	Abteilung Wirtschaftliche Sozialhilfe	28
Anlage 1	Richtwerte Mieten; Tabelle (RM)	30
	Abschlussverfügung; Inkrafttreten	31

Hinweis

Alle Ausführungen in dieser Richtlinie gelten grundsätzlich sowohl für das SGB II als auch das SGB XII. Soweit abweichende Regelungen gesetzlich oder klarstellend erforderlich sind, wird darauf im Text gesondert hingewiesen.

Grundsätze; Kurzübersicht | **Stichwort**

Bei der Festlegung der angemessenen Aufwendungen für eine Unterkunft wird auf diejenigen Wohnungen abgestellt, die nach den örtlichen Gegebenheiten den Lebensgewohnheiten unterer Einkommensgruppen entsprechen (*BSG B 7b AS 18/06 R,* Rz 20); vgl. Schlüssiges Konzept (SK) der Stadt Leipzig, Abschn. 2.4 — **Wohnstandard Rz 1**

Die angemessenen Unterkunftskosten werden als Produkt aus der angemessenen Wohnfläche und der angemessenen Brutto-Kaltmiete errechnet (*BSG B 7b AS 18/06 R; BVerwG 5 C 15/04*); vgl. Rz 15/1 — **Produkttheorie Rz 2**

Für die Bestimmung der abstrakt angemessenen Wohnfläche werden die Werte aus der *Richtlinie d. Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur Förderung der Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenem Mietwohnraum - Rl gMW* vom 09. Dezember 2016 herangezogen; vgl. Rz 12/1 — **Wohnfläche Rz 3**

Die angemessene Brutto-Kaltmiete ergibt sich aus den jeweils aktuellen Werten für Grundmieten einfachen Wohnraums und dem hierzu entsprechenden Wert der kalten Betriebskosten, jeweils aus dem aktuellen Stand des SK; vgl. Rz 15/1 — **Brutto-Kaltmiete Rz 4**

Die Heizkosten sind gesondert zu berücksichtigen und werden in tatsächlicher Höhe übernommen, soweit sie angemessen sind; vgl. Rz 35/5 ff. — **Heizkosten Rz 5**

Auf eine isolierte Angemessenheit einzelner Positionen ist nicht abzustellen, wenn das Gesamtergebnis als „Produkt“ angemessen ist. Abweichungen der Grundmiete, der kalten Betriebskosten und der Wohnfläche vom jeweiligen Richtwert, nach oben oder unten, können sich innerhalb „des Produktes“ wechselseitig kompensieren; sog. „kleiner Deckungsring“; entsprechendes gilt für Heizkosten; vgl. Rz 15/1, 35/4 — **„kleiner Deckungsring“ Rz 6**

Oberhalb der Angemessenheitsgrenzen sind Kostenüberschreitungen nur im Rahmen einer begründeten Einzelfallentscheidung zulässig; vgl. Rz 43/0 — **Einzelfallprüfung Rz 7**

Ergänzende Hinweise:

Bei Neuanmietung von Wohnungen mit einer höheren Grundmiete und gleichzeitig niedrigen Nebenkostenvorauszahlungen, ist auf realistische Kalkulationen zu achten; vgl. detailliert RL (M3) - Wohnungswechsel - — **Neuanmietung Rz 8**

Für Besitzer von Wohneigentum gelten nach dem Gleichbehandlungsgrundsatz die Angemessenheitskriterien für Mieter entsprechend. Zu den Bedingungen im einzelnen siehe RL (M4) -Wohneigentum- (*BSG u.a. B 14/7b AS 34/06 R*). — **Wohneigentum Rz 9**

Leistungen für einmalige Unterkunftsbedarfe werden nur in angemessener Höhe erbracht. Hierzu speziell: RL (M2) Betriebskosten, RL (M3) Wohnungswechsel, und RL (M4) Wohneigentum — **einmalige Unterkunftskosten Rz 10**

Einordnung unter § 22 SGB II bzw. § 35 SGB XII

1. Kosten der Unterkunft (KdU) für Mieter
1.1 Ermittlung der laufenden Kosten (Bedarfsprüfung)
1.1.1 Angemessene KdU (Brutto-Kalt)

Die KdU setzen sich aus den nachstehenden drei Positionen zusammen:

a) Wohnfläche (Wf)
b) Grundmiete (Gm)
c) kalte Betriebskosten (Bk)

Heizkosten Rz 11

Die Heiz- und Warmwasserkosten (Hk) unterliegen einer gesonderten Betrachtung und werden in Abschnitt 2 behandelt (*BSG B 4 AS 50/09 R*); vgl. a. RL (M2) -Betriebskosten-

Zu a) Wohnfläche (Wf)
Die angemessene Wohnungsgröße nach der *Richtlinie gebundener Mietwohnraum* gilt für Mieter und Wohneigentümer gleichermaßen *(Richtlinie d. Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur Förderung der Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenem Mietwohnraum - Rl gMW ; Sächsisches Amtsblatt vom 09. Dezember 2016 i.V.m. BSG B 4 AS 9/14 R)*.

angemessene Wohnfläche Rz 12/1

Danach ergeben sich folgende abstrakte Wohnungsgrößen:

1-Personen-Bedarfsgemeinschaft	bis zu 45 m²
2-Personen-Bedarfsgemeinschaft	bis zu 60 m²
3-Personen-Bedarfsgemeinschaft	bis zu 75 m²
4-Personen-Bedarfsgemeinschaft	bis zu 85 m²

zzgl. 10 m² für jede weitere Person der Bedarfsgemeinschaft **(BG).**

Wohnflächenüberschreitung Rz 12/2

Eine Überschreitung der Wohnflächenhöchstgrenzen bei der tatsächlichen Wohnungsgröße ist leistungsrechtlich unschädlich, wenn hierdurch die angemessene Brutto-Kaltmiete nicht überschritten wird (*BSG B7b AS 18/06R, B 4 AS 30/08 R*).

Für die Definition der Wohnfläche sind die mietrechtlichen Bestimmungen der Wohnflächenverordnung (WoFlV) analog anzuwenden.

Zu b) Grundmiete (Gm)
Die Netto-Grundmiete beinhaltet die reine Kaltmiete inklusive eventueller Modernisierungs- oder Sanierungszuschläge. Nicht enthalten sind gesonderte Vergütungen z.B. für Stellplätze, Garagen, Möblierung oder andere zum Gebrauch überlassene Bestandteile einer Liegenschaft; vgl. Rz 22 ff..

Richtwert Grundmiete Rz 13

Die angemessene Höhe der Gm/m² ergibt sich aus den aktuellen Festlegungen des Schlüssigen Konzepts der Stadt Leipzig (Abschn. 3.1) . Eine Überschreitung der angemessenen Grundmietenhöhe ist leistungsrechtlich unschädlich, wenn hierdurch die angemessene Brutto-Kaltmiete nicht überschritten wird (*BSG u.a. B 7b AS 18/06 R*).

Betriebskosten BGB Rz 14/1

Zu c) kalte Betriebskosten (Bk)
Die kalten Betriebskosten beinhalten alle dem Eigentümer der Wohnung entstehenden laufenden Kosten, die gem. § 556 BGB i.V.m. § 2 Betriebskostenverordnung (BetrKV) umlagefähig sind. Hinweis: Die Vereinbarung anderer Kosten,

wie bspw. Verwaltungs- oder Instandhaltungskosten, ist mietrechtlich unwirksam und bleibt daher unberücksichtigt.

Kabelanschluss Rz 14/2

Die Kosten eines Breitbandkabelanschlusses können im Regelfall nicht anerkannt werden, soweit deren Kostentragung nicht zwingend im Mietvertrag festgelegt wurde. Die ausnahmsweise Anerkennung dieser Kosten wirkt sich nicht anspruchserhöhend aus, die Höhe der Referenzmiete (Anlage 3) wird folglich nicht angehoben *(BSG B 4 AS 48/08* R).

In den kalten Betriebskosten sind keine Heiz- und Warmwasserkosten enthalten; hierzu Abschn. 2.

Eckwert Betriebskosten Rz 14/3

Die angemessene Höhe der Bk/m² ergibt sich aus den aktuellen Festlegungen des Schlüssigen Konzepts der Stadt Leipzig (Abschn. 3.2).

Brutto-Kaltmiete Rz 15/1

Die Berechnung der Brutto-Kaltmiete erfolgt nach der vom Bundessozialgericht (*BSG B 7b AS 10/06 R)* festgelegten sog. „Produkttheorie“:

(angemessene Gm/m² + angemessene Bk/m²)
x
abstrakt angemessene Wf
=
angemessene Brutto-Kaltmiete

Behinderung Zuschlag Rz 15/2

Für behinderte Menschen mit einem Grad der Behinderung (GdB) von mind. 80 und Merkzeichen aG (außergewöhnliche Gehbehinderung) oder Bl (blind) ist ein höherer Flächenbedarf (plus einmalig 15m²/BG, s. Anlage 1 Richtwerte) anzuerkennen. Über diesen Flächenfaktor wird der behinderungsbedingte höhere Bedarf an Wohnfläche und/oder Ausstattungsqualität pauschaliert abgegolten *(BVerwG NDV 1993 in LPK SGB XII, 9. Auflage § 90, Rz 49*).

Die jeweiligen Richtwerte der angemessenen Brutto-Kaltmiete sind in Anlage 1 „Tabelle Richtwerte“ dargestellt.

1.1.2 Antragstellung und Prüfung (Brutto-Kaltmiete)

Antragsunterlagen Rz 16/0

Bei erstmaliger Antragstellung sind der vollständige Mietvertrag (ohne Anlagen), ggf. das letzte Mieterhöhungsbegehren und die aktualisierte Festlegung der Nebenkostenvorauszahlung sowie die letzten drei Zahlungsnachweise über die Miete vorzulegen. Die Unterlagen sind in Kopie zur Akte zu nehmen.

Grundsätze

rechn. Angemessenheitsprüfung Rz 16/1

- Die Überschreitung einzelner Kostenstellen (Gm, Bk, Wf) ist unschädlich, solange durch solche Abweichungen die angemessene Brutto-Kaltmiete nicht überschritten wird. Es ist aber darauf zu achten, dass die Höhe der Betriebskostenvorauszahlung (Bk VZ) plausibel ist.

Mischhaushalte Rz 16/2

- Lebt der Leistungsberechtigte mit anderen Personen in einem Haushalt, die nicht zu seiner Bedarfsgemeinschaft zählen (z.B. eine Wohngemeinschaft), sind die Gesamtkosten der Wohnung zur Bedarfsfeststellung gem. Abschn. 1.1.3 aufzuteilen und dem jeweils anerkannten Bedarf gegenüberzustellen.

Einzelfallprüfung Rz 16/3

- Abschließend sind ggf. Besonderheiten des Einzelfalls gem. Abschn. 1.2.1 und 3. zu berücksichtigen.

Betriebskostenanteil Rz 16/4

Ermittlung mit Nebenkostenabrechnung:
Sind die kalten Betriebskosten und Heizkosten nur in einer Summe (Nebenkostenvorauszahlung) ausgewiesen und kann die tatsächliche Kostenverteilung ausnahmsweise über den Vermieter nicht ermittelt werden, ist der Heizkostenanteil unter Berücksichtigung der Abrechnungen der Vorjahre zu schätzen (*BSG B 14 AS 41/08 R*).

Festlegung ohne Informationen:
Ist eine Kostenermittlung im obigen Sinn nicht möglich, ist für die kalten Betriebskosten der jeweils gültige Betriebskostenanteil aus der Tabelle Richtwerte KdU (s. Anlage 1) anzusetzen. Die Angemessenheitsprüfung der Brutto-Kaltmiete erfolgt dann mit diesem Geldbetrag. Die verbleibende Differenz zur einheitlichen Nebenkostenvorauszahlung ist Heizkostenvorauszahlung (*BSG B 4 AS 9/14 R, Rz 34*).

Anpassung der Vorauszahlung Rz 17

Sind Betriebskostenvorauszahlungen vereinbart worden, so kann jede Vertragspartei nach Abrechnung der Betriebskosten durch einfache Erklärung in Textform eine Anpassung auf eine angemessene (zutreffende) Höhe vornehmen; vgl. hierzu § 560 Abs. 4 BGB (*BSG B 4 AS 8/09 R, Rz 22, 23*).

Im wechselseitigen Interesse sollten Vorauszahlungen immer dem realistischen Verbrauch entsprechen und möglichst weder eine Unterdeckung (Nachzahlung) noch eine Überdeckung (Guthaben) eintreten.

unangemessene KdU I Rz 18/1

Der Leistungsträger bleibt aber zunächst in der Pflicht, die tatsächlichen Kosten i.d.R. längstens für sechs Monate zu tragen, wenn diese die angemessenen Kosten übersteigen (§ 22/1 S. 3 SGB II bzw. § 35/2 S. 2 SGB XII). Die Senkung der unangemessenen Kosten bzw. deren weitere Angemessenheitsprüfung erfolgt mit einem gesonderten Verfahren; s. hierzu Abschn. 1.2

unangemessene KdU II Rz 18/2

Hält der Leistungsträger eine Mietzinsvereinbarung für unwirksam, kann er das Kostensenkungsverfahren betreiben. Dies gilt auch, soweit die Angemessenheitsgrenze nach den aktuellen Referenzwerten nicht überschritten wird. So z.B. im Fall der Vereinbarung anderer als in der Betriebskostenverordnung zulässiger Betriebskosten oder nach Mietrecht nicht zulässiger Vereinbarungen über Staffelmieten (§ 557a BGB) oder überhöhte Nebenkostenvorauszahlungen (§ 556 Abs. 4 BGB) usw.(*BSG B 4 AS 8/09 R*). Die Kostensenkungsaufforderung darf sich in diesen Fällen nicht lediglich auf die rechnerische Angemessenheit reduzieren, muss vielmehr den mietrechtlichen Standpunkt verdeutlichen (*BSG w.o., Rz 22ff*); beachte auch Abschn. 5.2

1.1.3 Aufteilung der Unterkunftskosten

Grundsatz:

Kostenaufteilung nach Kopfzahl Rz 19/1

Bewohnen mehrere Personen gemeinsam eine Wohnung, sind die tatsächlich entstehenden Unterkunftskosten nach Kopfzahl aufzuteilen. Hiernach ist jeder Person des Haushalts, unabhängig davon ob sie hilfebedürftig ist, der auf sie

entfallende Anteil zuzuordnen (*BSG B 14/7b AS 58/06 R; bzw. BverwG vom 21.1.1988, 5 C 68.85*).

Mit dieser Kostenaufteilung wird auf der Seite des Leistungsberechtigten dessen tatsächlicher Bedarf an Unterkunftskosten festgestellt. Dem Bedarf steht der Anspruch auf angemessene KdU, entsprechend der Größe seiner Bedarfsgemeinschaft, gegenüber.

Ermittlung des Anspruchs:
Die Höhe des Anspruchs ist davon abhängig, in welcher rechtlichen Beziehung der Leistungsberechtigte zu den Mitbewohnern steht.

Hierfür sind die gesetzlichen Festlegungen (SGB II § 7, SGB XII § 19 i.V.m §§ 27 Abs. 2, 41 Abs. 1) maßgeblich.

Die grundsätzliche Anspruchsermittlung folgt dem Prinzip,

Anspruchshöhe dem Grunde nach Rz 19/2

„Die KdU-Struktur folgt der BG-Struktur“

(*BSG, B 14/11b AS 61/06 R; B 14 AS 73/08 R*)

und gilt für den Rechtskreis des SGB II, der HLU im SGB XII als auch der GSI im SGB XII, soweit die leistungsberechtigte GSI-BG allein in einer Wohnung lebt (§ 42a Abs.1, 1. HS i.V.m. Abs. 2 S. 2).

Bewohnt der Leistungsberechtigte (BG) gemeinsam mit anderen Bewohnern (HG) eine Wohnung oder Wohneigentum, ohne mit diesen in einer Bedarfsgemeinschaft verbunden zu sein (z.B. Wohngemeinschaft o.ä.), ist er auf der Anspruchsseite wie ein eigener Haushalt zu stellen.

Ausnahmen I Rz 19/3

Abweichend vom Prinzip der Aufteilung nach Kopfzahl, kann ein anderer Sachverhalt nur bei bestehendem rechtswirksamen Miet-/Untermietvertrag oder einem Wohngemeinschaftsvertrag mit entsprechender Raum- und Kostenaufteilung vorliegen (*BSG B 14/11b AS 61/06 R*)*;* vgl. u.a. Abschn. 1.1.4 und 1.1.5

Die Wirksamkeit solcher Verträge bestimmt sich im Regelfall nach den Bestimmungen des Mietrechts; vgl. a. Rz 21/2 ff.

Ausnahmen II Rz 19/4

Wurde der Miet- oder Untermietvertrag zwischen einem gesetzlichem Betreuer und einem Betreuten abgeschlossen, so bedarf es zu dessen Wirksamkeit der Zustimmung eines Ergänzungsbetreuers (§ 1909 i.V.m. §§ 1795, 181 BGB).

Mischfälle SGB II/XII

Mischfälle SGB II/XII Rz 20

Bewohnen Leistungsberechtigte des SGB II und SGB XII gemeinschaftlich eine Wohnung und bilden sie eine BG, sind die Unterkunftskosten auf der Bedarfsseite nach Kopfzahl aufzuteilen. Wird zeitgleich die Angemessenheit der Unterkunft geprüft, ist zwischen den Leistungsträgern vor Durchführung eines Kostensenkungsverfahrens Einvernehmen über die Fallbeurteilung herbeizuführen.

Dabei gilt, dass der Bedürftigste den Maßstab für den KdU-Bedarf setzt, soweit Einzelfallgesichtspunkte Berücksichtigung finden müssen; s.a. Rz 28/5

Einordnung unter § 22 SGB II bzw. § 35 SGB XII

1.1.4 Sonderregelungen Grundsicherung im SGB XII für Wohngemeinschaftsformen

Für Leistungsberechtigte der Grundsicherung (GSI) im Alter und bei Erwerbsminderung im SGB XII gelten für die Kosten der Unterkunft und Heizung (KdUH) spezialgesetzliche Bestimmungen, soweit die leistungsberechtigte Person (LB) mit anderen Personen, ohne mit diesen eine leistungsrechtliche Bedarfsgemeinschaft (BG) zu bilden in einer Wohnung zusammenlebt (§ 42a SGB XII).

Für die Bemessung des leistungsrechtlichen Anspruchs auf KdUH werden folgende Bedarfsstufen unterschieden:

a) Leistungen nach der Stufe 1 (ST 1)

ST 1	**pauschale KdUH nach der Differenzmethode** (§ 42a Abs. 3)
Voraussetzung	LB lebt in Wohngemeinschaft (WG) mit a) mindestens einem Elternteil, b) mindestens einem volljährigen Geschwisterkind, oder c) mindestens einem volljährigen Kind und die Personen a), b), oder c) sind Mieter/Eigentümer der gesamten Wohneinheit (WE) und LB ist vertraglich zu keiner Leistung für KdUH gegenüber a), b), oder c) verpflichtet.
Leistung	Differenz zwischen abstrakt angemessener KdU einer fingierten Bedarfsgemeinschaft (BG) und der abstrakt angemessenen KdU dieser WG abzüglich Kopfzahl der leistungsberechtigten BG Beispiel: 4 Personen WG, davon 1 Person BG angem. KdU 520 € für 4 Personen BG abzgl. KdU 450 € für 3 Pers. BG = 70 € KdU pauschal für 1 Pers. BG; das entspricht 13,5% Anteil an der angem. KdU der WG Heizkosten: 13,5% der tatsächlichen Heizkosten dieser WG Beispiel: 4 Personen WG mit 200 € mtl. Heizkosten x 13,5% = 27 € pauschal für mtl. Heizkosten. Diese Pauschalen werden ohne Nachweis einer tatsächlichen Zahlungsverpflichtung erbracht.

b) Leistungen nach der Stufe 2 (ST 2)

ST 2	**KdUH nach dem Kopfteil einer WG** (§ 42a Abs. 4 S. 1)
Voraussetzung	LB lebt in WG mit a) Kernfamilie analog ST 1 oder b) allgemeiner WG und ist einer allgemeinen/unspezifischen vertraglichen Mietforderung ausgesetzt (pauschale einfachvertragliche Kostenbeteiligung, auch konkludent vgl. a. Rz 21/3)
Leistung	Kopfteil des LB an der abstrakt angemessenen KdUH der WG Beispiel: 4 Personen WG, davon 1 Person BG

	angem. KdU 4-Personen-BG 520 € / 4 Pers. x 1 Pers. BG = 130 € KdU angem. Heizkosten 4-Pers.-BG 110 € / 4 Pers. x 1 Pers. BG = 27,50 € Hk

c) Leistungen nach der Stufe 3 (ST 3)

ST 3	**KdUH nach BG Struktur** (§ 42a Abs. 4 S. 2)
Voraussetzung	LB lebt in WG mit a) Kernfamilie analog ST 1 oder b) allgemeiner WG und ist einer vertraglichen Mietforderung für konkret bestimmten Anteil der Gesamtmiete/kosten verpflichtet (spezifischer Mietvertrag mit Rechten und Pflichten) und sein vertraglicher Anteil steht in angemessenem Verhältnis zur gesamten Miete bzw. den gesamten Kosten (vgl. Rz 21/3)
Leistung	**Berechnung analog Abschn. 1.1.3** „Die KdU-Struktur folgt der BG-Struktur“

d) Leistungen nach der Stufe 4 (ST 4)

ST 4/1	**KdUH in Sonstiger Unterkunft** (§ 42a Abs. 5 S. 2)
Voraussetzung	LB lebt in WG mit a) anderen Bewohnern in b) einer *Sonstigen Unterkunft*
Leistung	Analog ST 2
ST 4/2	**KdUH in Sonstiger Unterkunft** (§ 42a Abs. 5 S. 1)
Voraussetzung	LB lebt allein in einer *Sonstigen Unterkunft*
Leistung	Höchstens durchschnittliche Warmmiete 1-PHh im örtlichen Zuständigkeitsbereich (§ 42 Abs. 1 Nr. 4b SGB XII z.Z. 307 € Stand 2/2017)
Definition	*Sonstige Unterkünfte* sind besondere Unterbringungsformen, die i.d.R. nicht einer längeren oder dauerhaften Unterbringung dienen, sondern stattdessen der Überbrückung von Zeiträumen, für die LB über keine Wohnung verfügen und damit oftmals der Vermeidung von Obdachlosigkeit dienen.
Formen	Bspw. Zimmer in Pensionen, Ferienwohnungen, stationäre Wohnwagen, bis hin zu Notquartieren, letztere auch in Form von Gemeinschaftsunterkünften; auch Frauenhäuser zählen zu dieser Unterkunftsform.
Kostenlimit	Höhere Aufwendungen (§ 42a Abs. 5 S. 3) können im Einzelfall für zunächst 6 Monate anerkannt werden. Zeitlich darüber hinaus, wenn Alternativen fehlen und ansonsten, wenn die *Sonstige Unterkunft* wg. relevanter Inklusivleistungen aus dem Regelbedarf ohnehin teurer ist. Ggf. ist dann eine abweichende Festlegung der Regelbedarfshöhe zu prüfen (§ 27a Abs. 4 Nr. 1); Vermeidung von Doppelleistungen

Einordnung unter § 22 SGB II bzw. § 35 SGB XII

e) Übergangsregelung für KdUH nach § 42a SGB XII (§ 133b SGB XII)

Fallgruppen	Nichtanwendung von § 42a Abs. 3 und 4
In WG gem. ST1 bis ST3 lebend	Besitzstandswahrung wenn, a) der gegenwärtige Bedarf die Leistung nach ST 2 oder b) die Leistung nach ST 4/2 nicht übersteigt
Dauer	Zeitlich unbeschränkt soweit die Verhältnisse hinsichtlich der Fallgruppenzuordnung gleich bleiben und der jeweils aktuellen Leistungshöhe der ST 2 oder ST 4/2 entsprechen.
Anwendung § 42a	Greift die Regelung zur Besitzstandswahrung nicht, erfolgt eine Prüfung der Angemessenheit entsprechend den Vorgaben der Stufen 1 bis 3 und im Fall von höheren tatsächlichen Aufwendungen die Einzelfallprüfung bzw. das Kostensenkungsverfahren gem. Abschn. 1.2 bzw. 2.2

1.1.5 Untermieter oder Wohngemeinschaftsmitglied als Leistungsberechtigter

Bedarfshöhe
Rz 21/0

Grundsatz:
Ist ein Mitglied der Bewohnerschaft der Wohnung Untermieter (UM) oder Mitglied einer Wohngemeinschaft (WG), gelten hinsichtlich der Kosten (Bedarfsseite) für ihn die Bestimmungen des UM/WG-Vertrages, wenn dieser rechtswirksam abgeschlossen wurde (*BSG B 14/11b AS 61/06 R*). In diesen Fällen ist der UM/WG-Vertrag auf seine Angemessenheit zu prüfen; es wird keine Kostenaufteilung nach Kopfzahl der Bewohnerschaft vorgenommen (anders ggf. bei den Bedarfsgruppen der GSI nach Abschn. 1.1.4) .

Ein Untermietverhältnis liegt vor, wenn der Hauptmieter einem Dritten den Gebrauch der Mietsache ganz oder teilweise gegen Entgelt überlässt (§ 540 BGB). Der Hauptmieter kann auch mit mehreren Personen Einzelverträge abschließen. Diese sind dann jeweils Untermieter des Hauptmieters und bilden gemeinsam eine Wohngemeinschaft. Ebenso kann der Vermieter mit mehreren Personen direkt einen Mietvertrag (WG-Vertrag) abschließen. Alle Mitglieder der WG sind dann Hauptmieter. Die mietrechtlichen Pflichten und Rechte der WG-Mitglieder untereinander können nur aus dem Vertrag selbst entnommen werden. Im Kern geht es dabei leistungsrechtlich neben der primär bezifferten Mietzahlung selbst, um Regelungen zur Miethöhenanpassung, Nebenkostenvorauszahlung und deren Abrechnung sowie die Frage nach eventuellen schuldrechtlichen Verpflichtungen bei anstehenden Forderungen von Vermieterseite (Haftungsfrage).

Hinweis:
Zwischen Personen einer Bedarfsgemeinschaft kann es kein Untermietverhältnis geben.

Mietrecht
Rz 21/1

Mietrechtliche Aspekte:
Für die UM/WG-Vermietung von Wohnraum gilt generell, dass die Gestattung des Vermieters vorliegen muss. Ohne diese Gestattung ist eine UM/WG-Vermietung ggf. eine Zweckentfremdung, mietrechtlich vertragswidrig und damit ein Kündigungsgrund.

- Der Hauptmieter kann einen Teil seiner Wohnung an eine andere Person untervermieten, wenn er ein berechtigtes Interesse vorweisen kann. Ein berechtigtes Interesse besteht z.B. beim Zuzug von eigenen Familienangehörigen (§ 553 BGB).
- Gleiches gilt, wenn der Leistungsberechtigte sich mit der UM/WG-Vermietung finanziell entlasten möchte, um die Wohnung insgesamt wirtschaftlich halten zu können (*BGH VIII ZR 4/05*); vgl. a. Abschn. 1.2.2 Rz 31

UM/WG-Mietvertrag:

gesetzliche Rahmenbedingungen Rz 21/2

- Bei der Festlegung angemessener Kosten für eine untervermietete Wohnung ist zu beachten, dass der Leistungsträger nicht in die Vertragsfreiheit zwischen Hauptmieter und UM/WG-Mieter eingreifen kann (§ 535 BGB), es sei denn, dass die vertraglichen Festlegungen mietrechtlichen Regelungen (z.B. Wucher §§ 138, 157, 242 BGB) hinsichtlich der Miethöhe und der Nebenkostenzahlung zuwider laufen.

Untermietverträge u. Mietverträge unter Verwandten Rz 21/3

- Bei Untermietverträgen und Mietverträgen unter Verwandten ist gerade zwischen Eltern und Kindern auf eine besondere sittliche Verantwortung bei der Vereinbarung der Miethöhe und deren allgemeine Angemessenheit zu achten, wenn der Mieter bedürftig ist (*BSG B 8 SO 24/08 R,* Rz 21). Erscheint der Mietzins im Fremdvergleich zu hoch, wird einem Missbrauch dadurch vorgebeugt, dass nach § 22 SGB II bzw. § 35 SGB XII nur "angemessene" Kosten zu übernehmen sind (*B 4 AS 37/08 R; B 14 AS 31/07 R*); beachte a. Rz 19/4 und die speziellen Regelungen im Abschn. 1.1.4

- Einem rechtswirksamen Miet- oder Untermietvertrag kommt es gleich, wenn die handelnden Personen (z.B. nicht hilfebedürftige Eltern und hilfebedürftiges volljähriges Kind) sich über eine Kostenbeteiligung faktisch einig waren (*BSG B 8 SO 10/14 R*). Der Bestand eines *konkludenten Vertragsverhältnisses* (u.a. §§ 151, 157 BGB) beurteilt sich insbesondere danach, ob er durch tatsächliches Handeln wirksam geworden ist und nicht nur behauptet wird.

Verteilung der Betriebskosten Rz 21/4

- Die Betriebskosten sind im Regelfall nach dem tatsächlich genutzten Wohnflächenanteil abzurechnen, es sei denn, dass verbrauchsabhängig abgerechnet werden kann oder ohnehin eine Pauschale vereinbart wurde.

- Eine zum Nachteil des Untermieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam (§ 556a BGB).

Ist die geschuldete Untermiete auf der Bedarfsseite nicht zu hinterfragen, wird sie dem entsprechenden Anspruch nach Abschnitt 1.1.1 gegenübergestellt.

Der Untermietvertrag ist immer zur Akte zu nehmen. Hilfsweise ist auch der Hauptmietvertrag, wenn der Untermietvertrag darauf Bezug nimmt (z.B. Verweis auf den Abrechnungsmodus der Nebenkosten u.ä.) , zur Akte zu nehmen.

Einordnung unter § 22 SGB II bzw. § 35 SGB XII

1.1.6 Kosten für möblierten Wohnraum

Angemessenheitsgrenzen bei Möblierung Rz 22

Wird eine teil- oder voll möblierte Wohnung bei Erstantragstellung bereits bewohnt, sind die Unterkunftskosten, unter Einbeziehung des auf die Möblierung entfallenden Anteils, auf ihre Angemessenheit zu prüfen.

Das Nutzungsentgelt für solche Zuschläge gehört zum KdU-Bedarf und ist nicht aus der Regelleistung zu bestreiten. Die Angemessenheit der tatsächlichen KdU sind unter Einschluss des Zuschlags zu prüfen. Der Zuschlag wirkt sich nicht anspruchserhöhend aus (*BSG B 14 AS 14/08 R; B 14/7b AS 58/06 R*).

1.1.7 Sonstige Mietsachen und „irreguläre“ Unterkünfte

Garagen:

Garagen Rz 23

Die Miete für eine Garage oder einen Stellplatz kann nur berücksichtigt werden, wenn die Anmietung der Garage oder des Stellplatzes mit der Anmietung des Wohnraums verbunden ist und eine nicht veränderbare rechtliche Einheit bildet. Ebenso kann eine Anerkennung erfolgen, wenn der Leistungsberechtigte zum Personenkreis der Behinderten nach Rz 15/2 gehört. In solchen Fällen sind diese zusätzlichen Kosten in die Miete einzubeziehen und diese dann auf ihre Angemessenheit zu prüfen. Garagen und Stellplätze erhöhen nicht die jeweilige Angemessenheitsgrenze nach Abschn. 1.1.1.

In allen anderen Fällen ist es zumutbar, diese Mietsache zu kündigen oder weiter zu vermieten.

Lagerraum, Archiv, Atelier:

Lagerraum als KdU Rz 24/1

Kosten für die vorübergehende Einlagerung persönlicher Gegenstände des Leistungsberechtigten, die dem Wohnen dienen, sind dem Grunde nach anerkennungsfähig. Maßgebend für die Wirtschaftlichkeitsprüfung ist zum einen die Höhe der Gesamtkosten der angemieteten Räumlichkeiten als auch der Wert der eingelagerten Güter selbst. Die im Rahmen der Produkttheorie einzuhaltende

Angemessenheitsgrenze für die Wohnung (inkl. Lagerraum) darf nicht überschritten werden. Es besteht z.B. kein Anspruch auf Übernahme der Unterkunftskosten, wenn diese Einlagerungskosten von Gegenständen auf eine ausgesprochene Sammelleidenschaft oder unvernünftiger Vorratshaltung des Leistungsbeziehers zurückzuführen sind (*BSG B 4 AS 1/08 R*).

Archiv, Atelier keine KdU Rz 24/2

Die Anerkennung der Kosten für die Einlagerung beruflich notwendiger Unterlagen (z.B. Archiv für Akten, Materialien der Forschung etc.) ist hingegen nicht möglich, da § 22 SGB II bzw. § 35 SGB XII keine Rechtsgrundlage zur Übernahme von Kosten für beruflich genutzte Räume ist (*BSG B 14 AS 32/09 R*). Die anfallenden Kosten können ggf. einkommensmindernde Betriebsausgaben sein. Für Ateliers gilt dies analog.

Zweitwohnung keine KdU Rz 25/1

Zweitwohnung:

Kosten einer Zweitwohnung können im Rahmen der Grundsicherung i.d.R. nicht übernommen werden (*LSG Hessen L 7 AS 249/07 R*).

Davon abweichend ist die zeitweise Anerkennung doppelter Unterkunftskosten nur in den atypischen Fällen der Rz 47 und 48/1 möglich.

Ausnahmen Rz 25/2

Wohnmobil, Wohnwagen, Gartenlaube:
Unabhängig von der ordnungsrechtlichen Zulässigkeit der dauerhaften Nutzung eines Wohnmobils oder einer Gartenlaube können als tatsächliche KdU die notwendigen Kosten in angemessener Höhe für die Sicherstellung des „Wohnzwecks“ anerkannt werden (*BSG B 14 AS 79/09 R*).

Irreguläre Unterkünfte Rz 25/3

Bei Wohnmobilen/-wagen sind das z.B. Standplatzkosten, Kfz-Steuer, Kfz-Haftpflicht, Wasserversorgung und angemessene Heizkosten, nicht jedoch die Kosten für Strom, Kraftstoff und Reparaturkosten an der Technik des Automobils; diese fallen in die Regelleistung. Bei Zweifeln über die Dauer des Aufenthalts sind die Kosten nur zeitlich anteilsmäßig (z.B. mtl.) zu übernehmen (*BSG B 14 AS 79/09 R*).

Bei Gartenlauben sind das z.B. die Kosten für Pacht, Wasserversorgung und Heizung.

Obergrenze der Angemessenheit sind die Richtwerte der Anlage 1. Zweifelsfälle sind im Benehmen mit 50.53 (s. Rz 50) zu klären.

1.1.8 Bewohner in Einrichtungen

Für die Prüfung und Festlegung des KdU - Bedarfs von Leistungsberechtigten die ganz oder zeitweise in Einrichtungen leben (z.B. Jugendhilfe u.ä.), wird auf Abschn. 3 Besondere Bedarfsgruppen verwiesen.

Besondere Bedarfsgruppen Rz 26/1

Heimbewohner erhalten im SGB XII KdU-Leistungen nur in Höhe der durchschnittlichen angemessenen tatsächlichen Aufwendungen für die Warmmiete eines Einpersonenhaushaltes; § 42 Abs. 1, Nr. 4b

SGB XII Heimbewohner Rz 26/2

1.1.9 Einmalige Leistungen

Zu den laufenden KdU nach § 22 Abs. 1 SGB II, §35 Abs. 1 bzw. § 42a SGB XII zählen auch einmalige Leistungen die unregelmäßig oder nur aus einzelnen Anlässen heraus auftreten.

Hierzu zählen beispielsweise:

- Schönheitsreparaturen; Maßnahmen zur Beseitigung von Mängeln, die durch vertragsgemäßen Gebrauch entstanden sind, wie etwa Tapezieren oder Streichen von Wänden und Decken und Heizkörpern, soweit sie unaufschiebbar erforderlich sind und rechtswirksam im Mietvertrag auf den Mieter übertragen wurden. Klarstellend: Bei vom Mieter selbst verschuldeten Reparaturkosten handelt es sich um Kosten für Reparatur u. Instandhaltung der Wohnung, die von der Regelleistung umfasst sind, aber nicht für die Unterkunft entstanden sind (*LSG BY L 11 B 577/08 SO ER*).
- Kleinreparaturen; Maßnahmen zum Erhalt der technischen Einrichtungen der Wohnung, soweit sie unaufschiebbar erforderlich sind und rechtswirksam im Mietvertrag auf den Mieter übertragen wurden.
- Die Einzugs- oder Auszugsrenovierung; hierzu RL (M3)

Einordnung unter § 22 SGB II bzw. § 35 SGB XII

- Die Nachzahlungsforderung aus Nebenkostenabrechnungen; hierzu RL (M2)
- Sonstige Kosten nach pflichtgemäßen Ermessen, soweit sie unabweisbar dem Erhalt der Unterkunft dienen, keine vorrangige Kostenpflicht Dritter besteht und/oder die Leistungserbringung zweckmäßig ist (z.B. Anwaltskosten in Mietstreitigkeiten, Neubeschaffung eines Heizofens u.a.).

1.2 Unangemessene KdU

Grundsätze:

6-Monatsfrist Rz 27/0

Unangemessene Unterkunftskosten werden i.d.R. längstens für sechs Monate übernommen. Auch kürzere Zeiträume sind zulässig, wenn eine Veränderung in dieser Zeit objektiv möglich ist. Die gesetzliche sechsmonatige „Übergangsfrist" ist eine Regelhöchstfrist, keine strikte Such- und Überlegungsfrist. Die Frist verpflichtet den Leistungsberechtigten gesetzlich zu umgehenden Kostensenkungsbemühungen, sobald er über die Unangemessenheit der KdU informiert ist. *Es sind im Rahmen der Bestimmung der Ausnahmen vom Regelfall strenge Anforderungen an die Auslegung der Tatbestandsmerkmale der Unmöglichkeit und Unzumutbarkeit zu stellen; vgl. BSG B 4 AS 30/08 R*

Zumutbarkeit Rz 27/1

Einem Leistungsberechtigten obliegt als Kostensenkungsmaßnahme ein Umzug im gesamten Vergleichsraum (Stadtgebiet Leipzig), wenn ihm dieser weder aus persönlichen Gründen unzumutbar noch in Ermangelung von verfügbarem Wohnraum in Höhe der Referenzmiete unmöglich ist (*BSG B 4 AS 27/09 R*). Soweit es den Leistungsberechtigten möglich ist, die Aufwendungen durch Vermietung, Untervermietung oder auf andere Weise zu senken, ist auch dies zumutbar.

Zumutbarkeit SGB XII Rz 27/2

Im Rechtskreis des SGB XII ist - im Rahmen der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung - der Aspekt der Zumutbarkeit in besonderer Weise zu berücksichtigen.

Dauer der Unangemessenheit Rz 27/3

Unangemessene KdU werden auch durch eine zeitweise Unmöglichkeit oder Unzumutbarkeit oder zeitweise Unwirtschaftlichkeit der Kostensenkung nicht zu angemessenen KdU. Die Obliegenheit zur Kostensenkung bleibt vielmehr bestehen und ist mit Wegfall der Hinderungsgründe unverzüglich wieder aufzunehmen oder ohnehin kontinuierlich durchzuführen.

Absenkung Rz 27/4

Sind nach Ablauf der „Übergangsfrist" die tatsächlichen Kosten nicht auf einen angemessenen Umfang gesenkt, obwohl dies möglich und zumutbar gewesen wäre, werden nur noch Leistungen in Höhe der angemessenen KdU übernommen.

1.2.1 Feststellung der Unangemessenheit

Wirtschaftliche Aspekte Rz 28/1

Eine Absenkung der unangemessenen Kosten muss nicht gefordert werden, wenn dies unter Berücksichtigung der bei einem Wohnungswechsel zu erbringenden Leistungen unwirtschaftlich wäre.

Davon unabhängig ist die rechnerische Unangemessenheit der Unterkunftskosten gleichwohl immer mitzuteilen, der Rechtsgrund und die Dauer des Verzichts

zu benennen und die Gelegenheit zur Anhörung (befristet) einzuräumen (*BSG B 4 AS 30/08 R*)

Da der befristete Verzicht auf eine Kostensenkung den Leistungsberechtigten begünstigt, kann der Bewilligungszeitraum zeitgleich mit der Herausgabe der o.g. Mitteilung festgelegt werden.

Es sind die angemessenen Aufwendungen für einen Umzug und die Abgangsrenovierung anhand der Pauschalen [(M3) Rz 22/3 und Abschn. 3.5.3] den tatsächlichen laufenden Mehrkosten gegenüberzustellen (§ 22 Abs. 1 S. 4 SGB II).

Amortisation u. Prognose Rz 28/2

Die notwendigen Investitionen für einen Wohnungswechsel sollten im Regelfall durch die erzielte Einsparung bei den monatlichen Unterkunftskosten nach 12 Monaten amortisiert sein. Größere Zeiträume sind zulässig, wenn von einer längeren Hilfebedürftigkeit ausgegangen werden kann.

Verfahren:

Kostensenkungsaufforderung Rz 28/3

Ergibt die Bedarfsprüfung eine rechnerische Unangemessenheit der Brutto-Kaltmiete und sind die o.g. Gründe der Unwirtschaftlichkeit nicht anzuwenden, ist ein Kostensenkungsverfahren durchzuführen und der Leistungsberechtigte zur Senkung seiner Unterkunftskosten aufzufordern.

Verwaltungsverfahren Rz 28/4

1. Schritt, nach tabellarischer Angemessenheitsberechnung:

Schreiben *„Mietsenkungsaufforderung mit Anhörung“* (ohne Absenkungstermin)

Dem folgt das Anhörungsverfahren, soweit der Leistungsberechtigte dies in Anspruch nimmt. Rückäußerungsfrist im Regelfall 14 Tage ab Zugang der Information.

2. Schritt, nach erfolgter Anhörung bzw. Fristablauf; mögliche Ergebnisse:

a) Ablehnung *„Mustertext für die Ablehnung unangemessener KdU“* (mit Absenkungstermin)
b) Verlängerung der Regelhöchstfrist
c) Anerkennung höherer KdU nach erfolgter Einzelfallprüfung

Die Einhaltung der Termine ist zu überwachen.

Anhörungsverfahren § 24 SGB X

Anhörung Einzelfallprüfung Rz 28/5

Macht der Leistungsberechtigte im Rahmen der Anhörung Einzelfallbesonderheiten geltend, sind diese in der Akte zu dokumentieren und müssen in die Entscheidungsfindung mit einfließen. Entscheidungen, die diese Gesichtspunkte missachten, verstoßen in der Regel gegen den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit, weil die von dem Verlust der Wohnung ausgehenden Nachteile ggf. in keinem Verhältnis zum bezweckten Ziel der Reduzierung von Unterkunftskosten stehen (vgl. § 20 SGB X; *BSG B 4 AS 47/15 R; B 4 AS 36/15 R*).

Absenkungstermin Rz 28/6

War nach der Anhörung weiterhin auf Unangemessenheit zu entscheiden, ist die Mitteilung der Entscheidung nunmehr mit einem Absenkungstermin zu versehen;

Einordnung unter § 22 SGB II bzw. § 35 SGB XII

ab Tag der Feststellung der Unangemessenheit bis zum jeweiligen Endtermin (Regelfall 6 Monate).

Für die Dauer des Ermittlungsverfahrens zur Frage der Angemessenheit(tatsächliche Leistungshöhe), werden Leistungen entweder vorläufig oder über einen entsprechend verkürzten Bewilligungszeitraum (BWZ) erbracht (§ 41a SGB II; § 44a SGB XII GSI). Mit Ablauf der vorläufigen Leistung oder des verkürzten BWZ erfolgt die neue Leistungsbewilligung mit einem BWZ bis zum Absenkungstermin.

abweichender Leistungsumfang Rz 28/7

Einzelfallentscheidungen können sich sowohl auf

- die Höhe der anerkannten Unterkunftskosten,
- die Dauer der „Übergangsfrist“ als auch
- auf den Suchkreis bei Wohnungswechsel auswirken.

In jedem Einzelfall muss eine Beziehung zwischen abweichendem Bedarf und tatsächlichen Verhältnissen begründet und nachgewiesen sein (*BSG B 4 AS 36/15 R*).

Kategorien für Einzelfallentscheidungen

Persönliche Gründe Rz 29/1

Persönliche Gründe: siehe Abschnitt 3

Wirtschaftlicher Einzelfall Rz 29/2

Wirtschaftliche Gründe:
Die Unwirtschaftlichkeit im Verhältnis zwischen Aufwendungshöhe des Wohnungswechsels und erzielbarer Kostensenkung ist generell ein Aspekt, welcher zum Verzicht auf die Absenkung unangemessener Unterkunftskosten führen kann. Im Unterschied zum pauschalierten Anwendungsfall der Rz 28/1 setzt eine solche Entscheidung die Anhörung zur Kostensenkung und hinzutretende Einzelfallbesonderheiten voraus.

Brutto-Warmmiete Rz 29/3

Auch eine gesamtwirtschaftliche Betrachtung unter Einbeziehung der Heizkosten ist in geeigneten Fällen einzubeziehen, wenn die tatsächlichen Heizkosten (VZ plus Nachforderung) besonders wirtschaftlich sind und die daraus entstehende Brutto-Warmmiete die Angemessenheitsgrenze (insgesamt) nachweislich nicht überschreitet. Eine aktuelle Heizkostenabrechnung ist für die Beurteilung und Nachweisführung unverzichtbar (§ 20 Abs. 10 S. 1 u.2 SGB II bzw. § 35a SGB XII). Bemessungswert: Heizkostengrenzwert nach Stufe II Rz 35/6

SGB XII Rz 29/4

Die gesetzlichen Ausführungen im SGB II zu den Gesichtspunkten der Wirtschaftlichkeit (Rz 29/2 und 29/3) gelten analog für den Bereich des SGB XII.

Zeitweise Unmöglichkeit der Kostensenkung:

Temporärer Wohnraummangel Rz 29/5

Ist eine Kostensenkung durch Wohnungswechsel zu den aktuellen Angemessenheitswerten der KdU wg. temporärem Wohnraummangel nachweislich nicht möglich, kann die sechsmonatige Regelfrist verlängert werden.

1.2.2 Folgen unangemessener Unterkunftskosten

Grundsatz:
Führen weder vorgebrachte persönliche Gründe noch wirtschaftliche Aspekte zu einer abweichenden Einzelfallentscheidung, sind die KdU-Leistungen nach Ablauf der „Übergangsfrist“ auf das angemessene Maß abzusenken.

Kostensenkung
§ 22/1 S.3 SGB II
§ 35/ 2 S.2 SGB XII
Rz 30/1

Abweichend hiervon können unangemessene Unterkunftskosten für einen längeren Zeitraum (> 6 Monate) anerkannt werden, wenn die aktuelle Unmöglichkeit einer Anmietung kostenangemessenen Wohnraums nachgewiesen wird. Den Nachweis hat der Leistungsberechtigte zu erbringen (*BSG B 4 AS 30/08 R)*. Hierzu kann der Leistungsberechtigte die Wohnungs- und Vermittlungsangebote der Abt. Soziale Wohnhilfen des Sozialamtes in Anspruch nehmen (SG 50.52).

Nachweis der Wohnungssuche
Rz 30/2

Bestehen Zweifel an der Objektivität der vorgelegten Nachweise, ist der Leistungsberechtigte an SG 50.52 im Rahmen seiner Mitwirkungspflichten zu verweisen.

§§ 60, 66 SGB I
Mitwirkungspflicht
Rz 30/3

Der Leistungsberechtigte kann die Unterkunftskosten wie folgt senken;

Untervermietung:
Der Leistungsberechtigte senkt seine unangemessenen Unterkunftskosten, indem er einen Teil der Wohnung untervermietet und dadurch Einkünfte erzielt (vgl. Rz 21/0 ff). Die Einnahmen, die aus der Untervermietung erzielt werden, sind Einnahmen die den eigenen Unterkunftsbedarf senken. Im Rechtskreis des SGB II darf daher keine bedarfsmindernde Anrechnung auf die Regelleistung erfolgen (s. Fachliche Hinweise der BA zu § 11 SGB II).

Einkommen aus Untervermietung
Rz 31

Wohnungswechsel:
Der Leistungsberechtigte entschließt sich zur Wohnungsaufgabe und Umzug in eine kostenangemessene Wohnung. In diesem Fall ist ihm die Einhaltung der Kündigungsfrist zuzugestehen. Seit dem 31.08.2001 gilt für Mietverträge einheitlich eine Kündigungsfrist von 3 Monaten (§ 573c Abs. 1 S. 1 BGB). Die Kündigungsfrist ist im Regelfall in der 6-monatigen „Übergangsfrist“ enthalten (vgl. Rz 27/0). Abweichende, begünstigende Fristverlängerungen sind zulässig, wenn die nachgewiesene Wohnungssuche (vgl. Rz 30/2) mehr Zeit erfordert.

Wohnungswechsel
Rz 32

Zum weiteren Verfahren s. RL (M3)

Benötigt der Leistungsberechtigte Unterstützung bei der Wohnungssuche und kann er diese nicht selbst organisieren, ist er an die Abt. Soziale Wohnhilfen des Sozialamtes (SG 50.52) zu verweisen. Durch diese Stelle können geeignete, mietpreisgünstige Wohnungen bei entsprechenden Vermietern und Hausverwaltungen benannt werden.

Hilfe bei der Wohnungssuche
Rz 33

Auf andere Weise:
Hierzu zählen alle Maßnahmen des Leistungsberechtigten zur Absenkung der tatsächlichen Unterkunftskosten; vornehmlich Mietpreisverhandlungen mit dem Vermieter.

Mietpreisverhandlung
Rz 34/1

Rechtswirksame zweckbestimmte Zuwendungen Dritter, die den tatsächlichen KdU-Bedarf ganz oder teilweise abdecken sollen, sind zunächst Einkommen

Zuwendungen Dritter SGB II
Rz 34/2

Einordnung unter § 22 SGB II bzw. § 35 SGB XII

nach § 11 SGB II. Abweichend von § 19 Abs. 3 SGB II sind sie auf den KdU-Bedarf anzurechnen, denn eine auf privatrechtlicher Grundlage erbrachte Leistung ist dann zweckbestimmt, wenn ihr über die Tilgungsbestimmung hinaus erkennbar eine bestimmte Zweckrichtung beigemessen ist. Zur Vermeidung von Doppelleistungen muss folglich eine zweckbestimmte Anrechnung auf den tatsächlichen KdU-Bedarf erfolgen (*SG Frankfurt/Main S 56 SO 15/07 ER; LSG Berlin Brandenburg L 28 AS 2276/07*); vgl. § 11a Abs. 5 SGB II

Zuwendungen Dritter SGB XII Rz 34/3

Für den Rechtskreis des SGB XII ist diese Regelung über § 84 Abs. 2 analog anzuwenden. Die zweckbestimmte Zuwendung Dritter mindert den KdU-Bedarf.

2. Heizkosten und Warmwasserkosten
2.1 Angemessenheitsprüfung
2.1.1 Mieter mit Zentralheizung

Mietrecht zu Nebenkosten Rz 35/1

Die Höhe der Vorauszahlung (VZ) für verbrauchsabhängige Nebenkosten bestimmt sich im Regelfall nach dem tatsächlichen Verbrauchsergebnis des Mieters, unterliegt ggf. einer jährlichen Anpassung nach § 560/4 BGB und belegt für sich genommen keine zwangsläufige leistungsrechtliche Angemessenheit.

Antragsunterlagen Prüfungsanlass Rz 35/2

Bei Erstantragstellung von Leistungen nach dem SGB II oder SGB XII ist die Angemessenheit der Heiz- und Warmwasserkosten daher zu prüfen. Hierzu sind die Unterlagen Rz. 16/0, ggf. 16/4 vorzulegen.

Prüfungsgrundsatz Rz 35/3

Angemessenheitsprüfung und ggf. ein Kostensenkungsverfahren bzgl. der Heiz- und Warmwasserkosten erfolgen grundsätzlich getrennt (*BSG 4 AS 50/09 R*) von der Angemessenheitsprüfung der Brutto-Kaltmiete; s. Rz 15/1

Definition Angemessenheit Rz 35/4

Angemessene Heiz- und Warmwasserkosten **(Hk)** sind das Produkt aus abstrakt angemessener Wohnfläche (Rz 12/1) und konkret angemessener Kosten pro Quadratmeter (*BSG B 14 AS 36/08 R*).

Stufenprüfung:

(Stufe I) Nichtprüfungsgrenze Rz 35/5

I) Die laufenden Hk im Rahmen der mtl. Vorauszahlung sind pauschal als angemessen zu betrachten, wenn sie die aktuelle Nichtprüfungsgrenze nicht überschreiten.

Berechnung Nichtprüfungsgrenze:

abstrakt angemes. Wohnfl. x pauschal angemessene Hk/m² = angemessene Hk/mtl.

Die jeweiligen Nichtprüfungsgrenzen der Heizkosten sind in Anlage 1 „Tabelle Richtwerte“ dargestellt.

(Stufe II) Grenzwert Rz 35/6

II) Wird die Nichtprüfungsgrenze der Stufe I überschritten, ist die weitere Angemessenheit der monatlichen Heizkosten unter Anwendung des jeweils aktuellen *Kommunalen Heizspiegels der Stadt Leipzig* erweitert zu prüfen (*BSG B 14 AS 60/12 R, Rz 25*). Hierzu hat der Leistungsberechtigte zu seinem Wohnhaus die Angaben über

- den Energieträger (Brennstoffart) der Heizungsanlage,

- die Heizfläche des Gebäudes,
- die Brutto-Heizkosten des Wohngebäudes (**B**) und der Wohnung sowie
- den Energiebedarf für Heizung und Wassererwärmung (**C**)

durch die letzte Heizkostenabrechnung vorzulegen.

1. Hinweis: Sollte ein Leistungsberechtigter in einem Gebäude wohnen für welches im *Kommunalen Heizspiegel* keinen Verbrauchswert gibt, ist generell auf die Werte des aktuellen *Bundesweiten Heizspiegels* zurückzugreifen.

Anwendung Heizspiegel Rz 35/7

2. Hinweis: Erfolgt die zentrale Beheizung mit anderen als im *Kommunalen oder Bundesweiten Heizspiegel* aufgeführten Energieträgern (z.B. Nahwärme, Kohle oder Holzpellets), ist der Grenzwert in kWh der jeweils ungünstigsten Brennstoffart des *Kommunalen oder Bundesweiten Heizspiegels* zu Grunde zu legen *(vgl. BSG B 14 AS 60/12 R, Rz 24, 25*).

Vor Berechnung des Grenzwertes ist aus dem *Kommunalen Heizspiegel der Stadt Leipzig* der für das Wohngebäude zulässige Verbrauch in kWh je m² Heizfläche und Jahr zu ermitteln. Das erfolgt unter Berücksichtigung des jeweiligen Energieträgers der Heizungsanlage und der Heizfläche des Gebäudes. Dabei sind aus der Tabelle zum Heizenergieverbrauch die Werte in Spalte 4 (zu hoch) = (**A**) zu Grunde zu legen.

Im Anschluss ist die Berechnung des Grenzwertes (angem. Hk €/mtl.) nach folgender Formel vorzunehmen:

$$\frac{\text{abstrakt angemessene Wohnfläche} \times \mathbf{A} \times \mathbf{B}}{\mathbf{C} \times 12 \text{ Monate}}$$

3. Hinweis: Kann eine Abrechnung tatsächlich noch nicht vorliegen, sind die vereinbarten Monatsabschläge als zunächst angemessen in den Bedarf einzustellen und zum nächstmöglichen Zeitpunkt abschließend zu prüfen.

2.1.2 Mieter ohne Zentralheizung (Etagenheizung oder Ofenheizung)

a) Brennstoffmenge inkl. Warmwasserbereitung
Bei Wohnungen die mit einer Etagenheizung oder Ofenheizung beheizt werden, ist der Grenzwert der kWh der jeweiligen Brennstoffart des *Bundesweiten Heizspiegels* für Gebäude mit der Heizfläche 100 – 250 m² zu Grunde zu legen (*BSG B 14 AS 60/12 R, Rz 24, 25*).

Energiebedarf Rz 36/1

Erfolgt die Beheizung mit anderen als im *Bundesweiten Heizspiegel* aufgeführten Brennstoffarten (z.B. Holz, Strom, Kohle usw.), ist der Grenzwert in kWh der jeweils ungünstigsten Brennstoffart zu Grunde zu legen *(BSG w.o.*).

Anwendung Heizspiegel Rz 36/2

b) Heizkosten inkl. Warmwasserbereitung
Es ist mit den Brutto-Brennstoffpreisen der jeweils tatsächlich verwendeten Brennstoffart zu rechnen.

Energiekosten Rz 36/3

Bei Energieversorgern, die mtl. Abschläge verlangen (z.B. Gas oder Strom), sind die Brennstoffpreise abweichend zu ermitteln, da in den Kosten auch verbrauch-

sunabhängige Grundgebühren enthalten sind. Zur Feststellung der jährlichen Heiz- und Warmwasserkosten sind in diesen Fällen von den Gesamtenergiekosten (**A**) der letzten Abrechnung zunächst die verbrauchsunabhängigen Grundgebühren (**B**) u.ä. abzusetzen, der Brutto-Preis/kWh zu ermitteln, isoliert zu bemessen und abschließend die Grundgebühren wieder zuzuschlagen. Diese einzelnen Berechnungsschritte zur Ermittlung der jährlichen Heizkosten auf Grundlage der Tabelle zum Heizenergieverbrauch des *Bundesweiten Heizspiegels* der Werte in Spalte 4 (zu hoch) (**C**) und der abstrakt angemessenen Wohnfläche (**D**) sind in der nachfolgenden Formel zusammengefasst dargestellt:

$$\frac{\mathbf{A} - \mathbf{B}}{\text{tatsächlichen Verbrauch in kWh}} \times \mathbf{C} \times \mathbf{D} + \mathbf{B} = \text{angem. Hk/Jahr}$$

fehlende Prüfunterlagen Rz 36/4

1. Hinweis: Kann eine Gas/Stromabrechnung tatsächlich noch nicht vorliegen, sind die vereinbarten Monatsabschläge als zunächst angemessen in den Bedarf einzustellen und zum nächstmöglichen Zeitpunkt abschließend zu prüfen.

Beachtung Warmwasser-energie Rz 36/5

2. Hinweis:
In den jeweiligen Grenzwerten des *Heizspiegels* ist ein Energieanteil für Warmwasser enthalten (z.B. 24 kWh/qm). Erfolgt die Beheizung der Wohnung mit separater Warmwasserproduktion, ist der jeweilige Heizspiegelwert der Formel zur Vermeidung von Doppelleistungen um den Warmwasserwert (kWh) zu vermindern. Der Energiebedarf für die Warmwasserproduktion wird in diesen Fällen über Warmwasserpauschalen gesondert erbracht.

Heizspiegelinfo Rz 36/6

3. Hinweis:
Die Heizspiegel sind über das Internet abrufbar unter den Adressen;

www.leipzig.de (Suchwort *Heizspiegel*)
www.heizspiegel.de

Warmwasserversorgung separat

Warmwasser Pauschalen Rz 37/1

Wird das Warmwasser separat erzeugt (z.B. bei Ofenheizung oder Etagenheizung ohne Ww), sind für die noch nicht berücksichtigten Kosten der Warmwasserbereitung zusätzliche mtl. Leistungen personenbezogen über Pauschalen zu erbringen. Die gesetzlichen Pauschalwerte (§ 21 Abs. 7 Nr. 1 – 4 SGB II bzw. § 30 Abs. 7 Nr. 1 – 4 SGB XII) sind in der Anlage 1 „Tabelle Richtwerte“ dargestellt.

Mehrbedarf Warmwasser Rz 37/2

Besteht im Einzelfall ein höherer Bedarf nach § 21 Abs. 7 S. 2 2. HS SGB II bzw. § 30 Abs. 7 S. 2 2. HS SGB XII ist dieser nach pflichtgemäßem Ermessen anhand der jeweiligen technischen Situation der Warmwasserbereitung zu gewähren (vgl. a. FH BA § 21 Rz 21.45).

2.1.3 Heiznebenkosten

Zu den angemessenen Heiz- und Warmwasserkosten zählen weiterhin:

Betriebsstrom Rz 38/1

- die angemessenen Aufwendungen für den Betriebsstrom der Heizungsanlage in Höhe von 5% der errechneten Brennstoffkosten (*BSG B 14 AS 51/10 R, Rz 16; B 4 AS 47/14 R; LSG BW L 12 AS 2404/08*),

- als einmaliger Zuschuss die mietvertraglich geschuldeten Aufwendungen für die Wartung der Gastherme, soweit sie nicht schon in den Nebenkostenvorauszahlungen abgegolten sind *(BSG B 14 AS 54/07 R, Rz 18*),
- Ofenreinigung und Tankreinigung *(BSG w.o.*), soweit nicht Nebenkosten über Vermieter und
- Reparaturen *(BSG w.o.*), soweit nicht nach Mietvertrag Instandhaltung über Vermieter

Wartungskosten Instandhaltung Rz 38/2

Angemessene mtl. Heizkosten + Warmwasserkosten + Betriebsstrom = angemessener Bedarf für die mtl. Abschlagszahlungen der Energie.

Hinweis für Pauschalmietverträge (Inklusivmieten):
Überschneidet sich der Energieverbrauch für Heizung, Warmwasser und Haushaltsenergie (einschließlich Kochfeuerung) bei den Energieträgern Strom und/ oder Gas in der Verbrauchsabrechnung und liegt ein separates Messergebnis für den auf die Haushaltsenergie entfallenden Verbrauch nicht vor, kann ggf. auf Grundlage einer sachgerechten Schätzung der Bedarf für KdUH um den bereits im Regelbedarf enthaltenen Betrag für Haushaltsenergie anteilig gemindert werden (*BSG B 8 SO 13/14 R v. 24.02.2016*).

Abzug für Haushaltsenergie Rz 38/3

2.1.4 Hinweise zur Ofenheizung (einmalige Brennstoffbeschaffung)

Bei Mietern mit Einzelofenheizung besteht ein Anspruch auf Zuschuss zur Beschaffung der Brennstoffe ab dem jeweiligen Bedarfsmonat für die Dauer des Bewilligungszeitraums, jedoch längstens für die lfd. Heizperiode. Es sind keine monatlichen Pauschalen zur Ansparung zukünftiger Bedarfe zu leisten (*BSG B 7b AS 40/06 R, Rz 15 ff.*).

Hilfezeitraum und Heizperiode Rz 39/1

Die Brennstoffbeihilfe enthält keine Leistungen für die Warmwasserbereitung. Die Leistungen für Warmwasser sind analog Rz 37/1 bis 37/2 gesondert zu erbringen.

Ist ein längerer Zeitraum der Hilfebedürftigkeit absehbar (z.B. 12 Monate), kann die Brennstoffbeihilfe ausnahmsweise auch in die folgende Heizperiode hinein gewährt werden. Die Heizperiode dauert jeweils vom 01.10. bis zum 30.04. des Folgejahres und umfasst somit 7 Kalendermonate *(LG Berlin 64 S 266/97*). Sind Leistungen nur noch anteilig für die Heizperiode zu erbringen, wird der Bedarf analog Heizgradtage aufgeteilt. Ein Antrag auf Brennstoffbeihilfe wirkt auf den Ersten des Antragsmonats zurück (i.S.v. § 37/2 S. 2 SGB IISGB XII § 44/1 S. 2, analog auch für HLU nach 3. Kap.).

Heizperiode Rz 39/2

Für die Brennstoffe Öl, Kohle und Flüssiggas, die vor der Heizperiode einmalig angeliefert werden, kann die Brennstoffbeihilfe als Einmalbetrag ausgezahlt werden.

Danach wird (gerundet) wie folgt quotiert:

(Tabelle 3 Stand 1/2015) Quotierung nach Heizgradtagen

Okt.	Nov.	Dez.	Jan.	Feb.	März	April	7 Monate
9,0%	13,5%	18,0%	19,0%	17,0%	14,5%	9,0%	100%

anteilige Leistungen Rz 39/3

Umrechnung der Brennstoffarten in kWh:

Brennstoffarten
Rz 39/4

(Tabelle 4 Stand 1/2013) Umrechnung Hk Selbstversorger

Brennstoff		Mengenangabe (**C**)		
		m³	Ltr.	kg
Heizöl	100 kWh entsprechen		10	
Erdgas		9,5		
Flüssiggas		3,6	13,9	7,7
Braunkohle				18,2
Steinkohle / Koks				12,5
Holz (inkl. Pellets)				24,4

Die Berechnung der als Bedarf anzuerkennenden Brennstoffmenge ist gemäß nachfolgender Formel vorzunehmen, zuvor sind folgende Daten zu ermitteln:

(**A**) = Wert (zu hoch) aus Spalte 4 des *Bundesweiten Heizspiegels* für Häuser von 100 – 250 m²
(**B**) = abstrakt angemessene Wohnfläche
(**C**) = Mengenangabe aus o.a. Tabelle 4

$$\frac{\mathbf{A} \times \mathbf{B} \times \mathbf{C}}{100} = \text{Brennstoffmenge/Heizperiode}$$

Kosten-voranschläge
Rz 39/5

Für die angemessene Brennstoffmenge sind zwei Kostenvoranschläge vorzulegen. Das wirtschaftlichere Angebot erhält den Zuschlag. Hilfsweise kann auf die Angaben der durchschnittlichen Verkaufspreise in der Tagespresse zurückgegriffen werden.

2.1.5 Gemischte Heizsysteme

Kostenverteilung
Rz 39/6

Wird die Unterkunft mit unterschiedlichen Heizungssystemen beheizt (z.B. Elektroradiator i.V.m. Ölofen oder Etagenheizung oder Heizstrahlern mit und ohne Warmwasserproduktion usw.), ist entsprechend Abschn 2.1.2 a) die Brennstoffmenge (kWh/m²) und deren Preis in analoger Anwendung von Abschn. 2.1.2 b) zu Grunde zu legen. Das Verhältnis der unterschiedlich beheizten Wohnflächen zur gesamten Wohnflächen ist dabei zu ermitteln, auf die abstrakt angemessene Wohnfläche zu übertragen und sodann mit dem abstrakt angemessenen Flächenanteil zu rechnen.

Beispiel:
80m² tatsächl. Wf aufgeteilt in 60m² Etagenheizung und 20m² Elektroheizung entspricht:
100% Wohnfläche aufgeteilt in 75% Etagenheizung und 25% Elektroheizung

Umrechnung auf abstrakt angemessene Heizfläche

60m² angemes. Wf aufgeteilt; = 45m² Etagenheizung und 15m² Elektroheizung entspricht:
100% Wohnfläche aufgeteilt; = 75% Etagenheizung und 25% Elektroheizung

2.1.6 Zusatzheizung

Mehrbedarf Rz 39/7

Der Energiepreis für eine Zusatzheizung (z.B. Heizlüfter) ist analog der o.g. Ausführungen zu errechnen. Die Anerkennung einer Zusatzheizung, also eines zusätzlichen Heizbedarfs über die Grenzwertbemessung hinaus, ist nur unter krankheitsbedingten Gründen im Rahmen einer Einzelfallentscheidung anzuerkennen (*BSG B 4 AS 100/10 R, Rz 7ff*).

Berechnung:

Energiebedarf/Std. x Betriebsstunden/Tag x Energiepreis x Kalendertage

Bsp.: 2000 Watt (2 kWh) x 1 Std./Tag x 0,27 €/kWh x 365 Tage = 197,10 Euro/a

2.1.7 Mieter von Einfamilienhäusern

Brennstoffbedarf Rz 40

Mieter von Einfamilienhäusern sind leistungsrechtlich den Mietern von Wohnungen grundsätzlich gleichgestellt. Der Grenzwert des Energieverbrauchs/m² entspricht dem Wert des *Bundesweiten Heizspiegels* für Gebäude mit einer Heizfläche 100 – 250 m² der jeweiligen Brennstoffart. Hilfsweise der ungünstigsten Brennstoffart (*BSG B 14 AS 60/12 R, Rz 25*); vgl. Ausführungen zur Etagenheizung.

2.1.8 Wohneigentümer (WE)

Wohneigentum Rz 41

Wegen der gesetzlichen Privilegierung von WE bei der vermögensrechtlichen Behandlung, ist die Ermittlung angemessener Heiz- und Warmwasserkosten in der RL (M4) geregelt.

2.1.9 Prüfergebnisse

a) Wird der errechnete Grenzwert der Heizkosten eingehalten, sind die tatsächlichen Heizkosten/VZ anzuerkennen und in den monatlichen Bedarf einzustellen *(BSG B 4 AS 50/09 R, Rz 28).*

b) Wird der errechnete Grenzwert überschritten, sind die Kosten im Regelfall als unangemessen anzusehen (Regelvermutung).

In der Folge obliegt es den Leistungsberechtigten vorzutragen, warum ihre Aufwendungen gleichwohl als angemessen anzusehen sind. Im Anschluss ist im Einzelfall zu prüfen, ob die höheren Aufwendungen angemessen sind. *Insofern führt das Überschreiten des Grenzwertes zu einem Anscheinsbeweis zu Lasten des hilfebedürftigen Leistungsempfängers dahin, dass von unangemessen hohen Kosten auszugehen ist. Lässt sich nicht feststellen, dass im Einzelfall höhere Aufwendungen gleichwohl angemessen sind, treffen ihn die Folgen im Sinne der materiellen Beweislast (BSG B 14 AS 60/12 R, Rz 23)*.

Einordnung unter § 22 SGB II bzw. § 35 SGB XII

c) Anhand konkreter weiterer Tatsachenangaben zu den energetischen Verhältnissen des Gebäudes und/oder der Wohnung, die der Leistungsberechtigte vorzubringen hat sind ggf. zusätzliche Sachverhaltsermittlungen anzustellen *(BSG B 14 AS 60/12 R, Rz 26; BSG B 14 AS 53/13 R, Rz 41, 45).*

2.2 Unangemessene Heiz- und Warmwasserkosten (Hk)

2.2.1 Kostensenkungsverfahren

Kostensenkung § 22/1 S.3 SGB II § 35/4 S.1 SGB XII Rz 42

Ergibt die Bedarfsprüfung der jeweiligen Falltypen eine rechnerische Unangemessenheit der Hk, ist ein Kostensenkungsverfahren durchzuführen. Eine Unangemessenheit besteht immer dann, wenn die tatsächlichen Kosten die ermittelten Grenzwerte überschreiten (gesetzliche Regelvermutung) und darüber hinausgehende Bedarfe (nach Anhörung) nicht anerkennungsfähig sind.

Zum weiteren Verfahren s. RL (M2) Abschn. 2

Klarstellend: Liegt noch keine Abrechnung vor und kann der Grenzwert deshalb nicht ermittelt werden, unterbleibt zunächst ein Kostensenkungsverfahren bis zur nächsten vollständigen (12 Monate) Abrechnung.

3. Besondere Bedarfsgruppen

Grundsatz:

Einzelfallprüfung Rz 43/0

Sind die Unterkunftskosten und/oder Heizkosten rechnerisch als unangemessen zu betrachten, ist das Vorliegen eventueller Einzelfallbesonderheiten (persönliche und familiäre Verhältnisse; besondere Bedarfsgruppen) zu prüfen, soweit entsprechende Tatsachen vorgetragen werden. In jedem Einzelfall muss eine kausale Beziehung zwischen abweichendem Bedarf und tatsächlichen Verhältnissen vorliegen. Gründe für einen abweichenden Bedarf sind durch den Leistungsberechtigten in geeigneter Weise zu belegen.

3.1 Alter, Behinderung, Krankheit und Pflege

Alten- und Behindertenhilfe Rz 43/1

Besondere Verhältnisse, die bei der Leistungsbemessung zu berücksichtigen sind, können bei Leistungsberechtigten vorliegen, wenn sie mit der Personengruppe alter, behinderter, kranker oder pflegebedürftiger Menschen zusammenleben oder ihr selbst angehören und daraus ein objektiver abweichender Bedarf bei den Unterkunfts- und/oder Heizkosten erwächst.

Pauschaler Mehrbedarf GdB 80 Rz 43/2

Für behinderte Menschen mit einem Grad der Behinderung von mind. 80 und dem Merkzeichen aG (außergewöhnliche Gehbehinderung) oder Bl (blind) ist ein höherer Flächenbedarf (vgl. Rz 15/2, plus einmalig 15 m^2, Anlage 1) anzuerkennen.

Bei schwerbehinderten Menschen, kann der Bedarf nach einer besonderen Wohnausstattung bestehen. Der Mehrbedarf soll durch typische Bedingungen der Behinderung (SGB II/XII) oder Bedarfslagen des hohen Alters (SGB XII) begründet sein.

Beispielhafte Fallkonstellationen Rz 43/3

Der Bedarf muss vom Leistungsberechtigten, je nach konkreter Ausgangslage, nachgewiesen oder glaubhaft gemacht werden.

- Zur Begründung des abweichenden Bedarfs genügt es im Regelfall, wenn eine Person in der BG des Leistungsberechtigten nachweislich diesen Bedarf hat.
- Besondere Verhältnisse können daher auch dann vorliegen, wenn innerhalb des Haushalts ein pflegebedürftiger Familienangehöriger zu versorgen ist, obwohl dieser nicht zur Bedarfsgemeinschaft zählt.
- Gleiches gilt, wenn ein pflegebedürftiger Familienangehöriger in unmittelbarer Nähe wohnt, nachweislich vom Leistungsberechtigten gepflegt wird und im näheren Umkreis keine kostengünstigere Wohnung zu finden ist.
- Die durch die Behinderung erforderliche räumliche Nähe zum medizinischen und sozialen Versorgungssystem kann u.U. im Einzelfall auch ein rechtfertigender Grund sein.
- Bei einer annähernd 24h-Vorort-Pflege ist für die pflegende Person ein Wohnflächenmehrbedarf für 1 zusätzliches Zimmer (max. 20% Zusatzfläche) gerechtfertigt (vgl. *LPK SGB XII, 9. Auflage, § 90, Rz 49, BVerwG 1993; BSG B 8 SO 1/12 R, Rz 14ff*). Die Zusatzkosten, die keine KdU des Leistungsberechtigten sind, können ggf. im Rahmen von § 65 Abs. 1 S. 2 SGB XII anerkannt werden.
- Ggf. eine Betreuungspauschale als Bestandteil von Unterkunftskosten.

3.2 Besondere soziale Schwierigkeiten und Notunterbringung

Wohnungslosenhilfe Rz 44/1

Für Personen die Leistungen nach den §§ 67 ff. SGB XII (Hilfe zur Überwindung besonderer sozialer Schwierigkeiten) beziehen oder zu diesem Personenkreis zählen und ambulante Unterstützung erhalten, kann u.U. ein abweichender Bedarf bei den Unterkunftskosten entstehen, wenn nur so Wohnraum erlangt oder erhalten wird, weil eine Versorgung auf dem allgemeinen Wohnungsmarkt eingeschränkt ist. Hierüber muss über den zuständigen Sozialdienst des Sozialamtes eine Nachweisführung erfolgen.

Inhaftierte Rz 44/2

Ein besonderer Bedarf besteht auch bei Personen, die zum Vollzug richterlich angeordneter Freiheitsentziehung inhaftiert sind und deshalb zeitweise aus der Hilfeleistung herausfallen. Der abweichende Bedarf kann auch für die zurückbleibende Familie entstehen.

3.3 Kinder getrennt lebender oder geschiedener Eltern

Temporäre BG Rz 45

Unter den Voraussetzungen der Trennung oder Scheidung ist eine wechselnde BG-Zugehörigkeit des Kindes möglich. Hält sich das Kind abwechselnd im Haushalt des einen oder anderen Elternteils auf, so haben sie als jeweiliges BG-Mitglied einen Anspruch auf Leistungen nach dem SGB II/XII. Eine BG wird nicht durch sporadische Besuche begründet (*LSG BY L 7 AS 914/15 B ER*). Als Anhaltspunkt für die Regelmäßigkeit des Aufenthaltes kann ggf. die zwischen Eltern getroffene Sorge- oder Umgangsrechtsvereinbarung herangezogen werden. Liegt keine schriftliche Vereinbarung vor, sollten beide Eltern hierzu befragt werden.

Einordnung unter § 22 SGB II bzw. § 35 SGB XII

Der konkrete Bedarf und seine Angemessenheit sind im Einzelfall zu klären (*BSG B 7b AS 14/06 R*); vgl. a. FH der BA § 7 Rz 7.24b.

Besteht wegen der Wahrnehmung des Umgangsrechts ein zusätzlicher Wohnraumbedarf des umgangsberechtigten Elternteils, kann dieser im Rahmen der konkreten Angemessenheit der Unterkunfts- und Heizaufwendungen nach § 22 Abs. 1 S 1 i.V.m. S 3 SGB II zu berücksichtigen sein *(BSG B 4 AS 2/15 R*). Anspruchsinhaber ist der jeweilige Elternteil.

Bei Vorliegen eines Unterkunftsbedarfes ist für jedes Kind die hälftige Anrechnung der benötigten Wohnfläche anzuerkennen. Bsp.: Elternteil 45 m² und für das Kind die Hälfte der Differenz zwischen 45 und 60 m² (7,5 m²) ergibt einen rechnerischen Anspruch von 52,5 m² für die folgende Angemessenheitsberechnung (*LSG BaWü L 3 AS 1895/14 ER-B- vom 27.05.2014, ebenso SG Lpzg. S 21 AS 2097-15 ER vom 16.07.2015, LSG BY L 7 AS 914/15 B ER*).

3.4 Sonstige Fallgruppen

Abweichende Bedarfe können auch bei nachstehenden Fallkonstellationen entstehen:

Kinder Rz 46/1

- für Alleinerziehende und Familien, wenn ein Umzug wegen der Versorgung der Kinder, Schulbesuch oder anderer Betreuungsbedingungen zeitweise nicht zumutbar ist, soweit keine kostenangemessene Wohnraumversorgung im Nahbereich möglich ist *(BSG B 4 AS 30/08 R Rz 34, 35),*

Großfamilien Rz 46/2

- für Familien, wenn die Versorgung mit Wohnraum nur eingeschränkt möglich ist, weil die Angebote des örtlichen Wohnungsmarktes tatsächlich begrenzt sind oder aufgrund der Familiengröße (u. a. „Drei-Generationen-Familie“) nur wenige Angebote auf dem Markt vorgehalten werden; Wohnraumvermittlung über SG 50.52 einschalten,

Verrentung Rz 46/3

- für Personen, bei denen in absehbarer Zeit (max. 24 Monate) eine Verrentung ansteht und die dann nachweislich aus eigener wirtschaftlicher Kraft ihren gesamten Lebensbedarf tragen könnten. Die Zumutbarkeit und Wirtschaftlichkeit eines Umzugs ist in diesen Fällen sehr genau zu prüfen,

Frauenhaus Rz 46/4

- für Frauen, die sich zu ihrem Schutz vorübergehend in einem Frauenhaus aufhalten; s. RL (M5)

3.5 Rehabilitationsmaßnahmen für Behinderte; Internat

Internat und „Zweitwohnung“ Behinderte SGB XII Rz 47

Für erwerbsfähige Behinderte, die im Rahmen einer Reha-Maßnahme (Ausbildung) außerorts in einem Internat wohnen und regelmäßig immer wieder an ihren Wohnort Leipzig (z.B. 14tg.) zurückkehren müssen, können die in Leipzig anfallenden angemessenen KdU durch das Jobcenter nach § 27 Abs. 3 i.V.m. § 7 Abs. 5 als Darlehen (Härtefallregelung) übernommen werden (*BSG B 14 AS 40/15 R*).

3.6 Jugendhilfemaßnahmen (SGB VIII) und Eingliederungshilfe (SGBXII)

Grundsatz:
Wer das fünfzehnte Lebensjahr vollendet hat, kann Anträge auf Sozialleistungen stellen und verfolgen sowie Sozialleistungen entgegennehmen. Der Leistungsträger soll den gesetzlichen Vertreter über die Antragstellung und die erbrachten Sozialleistungen unterrichten (§ 36 SGB I).

Der gesetzliche Vertreter kann durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Leistungsträger die Handlungsfähigkeit, Anträge auf Sozialleistungen zu stellen und zu verfolgen sowie Sozialleistungen entgegenzunehmen, einschränken (§ 36 Abs. 2 SGB I).

Bei minderjährigen Antragstellern ist unverzüglich der Allgemeine Sozialdienst (ASD) zu informieren.

Fallgruppen:

Jugendhilfe und „Zweitwohnung" Rz 48/1

Begibt sich der Leistungsberechtigte zeitweise in eine stationäre Jugendhilfemaßnahme nach SGB VIII und ist es im Rahmen der Hilfeplanung (ASD) erforderlich seine Herkunftswohnung für eine Übergangszeit zu erhalten, sind die angemessenen KdU für diesen Zeitraum im Bedarf zu belassen. Die Leistung kann für 6 Monate, danach nur mit besonderer Begründung, jedoch längstens für 12 Monate erbracht werden.

Jugendhilfe u. Eingliederungshilfe Rz 48/2

Befindet sich ein Minderjähriger oder junger Volljähriger bis zur Vollendung des 21. Lebensjahres in einer außerhäuslichen Jugendhilfemaßnahme mit Wohnraumversorgung (Heim, Wohngemeinschaft, Pflegestelle) und besucht sein Elternhaus, zählt er hinsichtlich der KdU-Bemessung temporär zur BG der Eltern. Analog gilt dies bei Maßnahmen der Eingliederungshilfe nach § 54 SGB XII; vgl. a. FH der BA § 7 Rz 7.24b.

KdU außerhalb des Elternhauses Rz 48/3

Ebenso kann für einen Minderjährigen am tatsächlichen Aufenthaltsort ein KdU-Anspruch erwachsen, ohne dass dieser über SGB VIII abgedeckt ist, weil die Versorgung (z.B. „Pflegestellenkinder" bei Verwandten) nicht im Rahmen einer sozialpädagogischen Leistung d. SGB VIII erfolgt. Der Aufenthalt muss von einer sorgeberechtigten Person legalisiert sein. In diesen Fällen ist der KdU-Bedarf und die Regelleistung des/der Minderjährigen bis zur Vollendung des 15. Lebensjahres durch das SGB XII (§ 27 Abs. 4 S. 3) danach über das SGB II (§ 7 Abs. 1 Nr.1) abzudecken. Für die KdU der Herkunftsfamilie gilt Rz 48/1 zunächst analog. Zugleich ist aber auch die Notwendigkeit des Aufenthaltes außerhalb des Elternhauses zu prüfen.

temporäre BG Jugendstrafvollzug Rz 48/4

Befinden sich Minderjährige oder junge Volljährige im Jugendstrafvollzug, ist hinsichtlich der KdU der SGB II beziehenden Herkunftsfamilie analog Rz 48/2 zu verfahren. Das Kind zählt bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres zur BG der Eltern. Der Wohnraum des Kindes ist aufrechtzuerhalten, insoweit während der Inhaftierung Kontakte und Besuche (z.B. Freigänger o.ä.) stattfinden, oder absehbar stattfinden werden.

SGB XII Rz 48/5

Abweichend:
Waren und sind die Eltern im Bezug von SGB XII-Leistungen, ist für die Wohnraumerhaltung des Kindes analog Rz 48/2 zu verfahren. Die Hilfeleistung KdU

Einordnung unter § 22 SGB II bzw. § 35 SGB XII

wg. des Kindes endet mit Vollendung seines 21. Lebensjahres, kann aber bis Ende der JVA-Unterbringung, jedoch längstens für weitere 12 Monate, als nunmehr eigenständiger Anspruch nach § 67 SGB XII fortgeführt werden. Für die Gesamtbeurteilung ist im Zweifelsfall der Sozialdienst der JVA einzuschalten.

4. Vorrangige Leistungen

4.1 Wohngeld

Anspruchsberechtigte, die nur einen geringfügigen Leistungsanspruch auf laufende Hilfeleistungen haben, stellen sich ggf. durch den Bezug von Wohngeld besser oder gleich.

Vorrang von Wohngeld Rz 49

Im Rahmen der Vorprüfung von Neuanträgen sind die Leistungsberechtigten auf die Inanspruchnahme von Wohngeld hinzuweisen und im Regelfall (Überschlagsberechnung) an die Wohngeldstelle zur Klärung vorrangiger Leistungen zu verweisen.

SGB II Rz 49/1

Die Pflicht zur Inanspruchnahme vorrangiger Leistungen entfällt im Bereich des SGB II (§ 12a Abs. 1 Nr. 2 SGB II), wenn das Wohngeld die Hilfebedürftigkeit aller Mitglieder der BG nicht für einen zusammenhängenden Zeitraum von mindestens drei Monaten beseitigt.

Grundsätzlich sind Leistungsempfänger von einem Wohngeldbezug zunächst ausgeschlossen (§ 7 WoGG). Dies gilt jedoch nicht (§ 7 Abs. 1 S. 3 WoGG),

- wenn die Leistungen ausschließlich als Darlehen gewährt werden <u>oder</u>
- durch Wohngeld die Hilfebedürftigkeit vermieden oder beseitigt werden kann <u>und</u>
  a) die Leistungen noch nicht erbracht worden sind <u>oder</u>
  b) der Träger die Leistungen als nachrangig Verpflichteter nach § 104 SGB X erbringt.

5. Hilfe und Unterstützung durch das Sozialamt

5.1 Abteilung Soziale Wohnhilfen

Hilfe bei der Wohnungssuche Grundsatzfragen Rz 50

Die Abteilung Soziale Wohnhilfen (50.5) unterstützt bei

- der Suche und Vermittlung von kostenangemessenem Wohnraum durch das Sachgebiet 50.52 Wohnberechtigung/Belegungsrechte sowie bei der Nachweisführung zu Abschn. 1.2.2,
- allen Grundsatzfragen auf Anfrage des Jobcenters / WiSo, über den dafür vorgesehenen Geschäftsgang, durch 50.53 FA KdU.

5.2 Abteilung Wirtschaftliche Sozialhilfe

Mietrechtsberatung Rz 51/0

Die Fachaufsicht der Abteilung Wirtschaftliche Sozialhilfe (50.2) unterstützt bei Fragen zur Inanspruchnahme und Zusammenarbeit mit der Mietrechtsberatung des Mietervereins Leipzig e.V.

Indikationen Rz 51/1

Zweifelsfälle mietrechtlicher Art, insbesondere zur Rechtmäßigkeit von Forderungen aus dem Mietvertrag, können über die Mietrechtsberatung des DMB Mieterverein Leipzig e.V. geklärt werden. Hierzu kann der Leistungsberechtigte bei entsprechender Notwendigkeit eine Mitgliedschaft erwerben.

Kosten Rz 51/2

Die Kosten hierfür trägt das Sozialamt, Abt. 50.1, in einem gesonderten Abrechnungsverfahren.

Ergebnis Rz 51/3

Nach erfolgter Beratung durch den Mieterverein wird dieser gegenüber dem Leistungsträger entsprechend berichten.

weitere Kosten Rz 51/4

Zusätzliche Kosten im Zusammenhang mit der Mietrechtsberatung (z.B. Kostenersatz für vom Vermieter beigebrachte Unterlagen, Fotokopien etc.) können bei Notwendigkeit als einmaliger KdU-Bedarf anerkannt werden.

Leistungsanspruch Rz 51/5

Die Mietrechtsberatung ist eine freiwillige soziale Leistung der Stadt Leipzig, die im Vorfeld der klassischen Schuldnerberatung in geeigneten Fällen Beratung als Dienstleistung erbringt (§ 4 Abs. 2 S. 1 i.V.m § 16a Abs. 1 Nr. 2 SGB II bzw. § 11 Abs. 1 SGB XII), um einer Verschuldungsproblematik vorzubeugen. Der Leistungsträger entscheidet über die Notwendigkeit und Geeignetheit nach eigenem Ermessen.

Die Zusammenarbeit mit der Mietrechtsberatung des Mietervereins Leipzig e.V. wird von der Fachaufsicht der Abteilung Wirtschaftliche Sozialhilfe (50.2) geregelt und vertraglich vereinbart.

Anlage 1

Richtwerte für die Kosten der Unterkunft und Nichtprüfungsgrenzen Heizkosten
unter Berücksichtigung gesundheitlicher Bedingungen der Leistungsberechtigten

Die Richtwerte für die Bruttokaltmiete und die Nichtprüfungsgrenzen der Heizkosten stellen lediglich Referenzwerte dar.
Darüber hinausgehende Aufwendungen sind immer auf ihre Angemessenheit nach den Besonderheiten des Einzelfalls zu prüfen.

Stand: 01.01.2017

Mehrbedarf für Warmwasser bei Selbstversorgern			
Regelbedarfs-stufe	Regelbedarf je Monat	MBZ/Monat	Summe
1	409,00 €	9,41 €	418,41 €
2	368,00 €	8,46 €	376,46 €
3	327,00 €	7,52 €	334,52 €
4	311,00 €	4,35 €	315,35 €
5	291,00 €	3,49 €	294,49 €
6	237,00 €	1,90 €	238,90 €

Größe der Bedarfs-gemeinschaft	Kostenart	Personen ohne gesundheitliche Einschränkungen		Personen mit einem Grad der Behinderung von mind. 80 und Merkzeichen aG oder Bl	
		abstrakt angemessene Wohnfläche	Richtwert Bruttokaltmiete und Nichtprüfungsgrenze Heizkosten	abstrakt angemessene Wohnfläche	Richtwert Bruttokaltmiete und Nichtprüfungsgrenze Heizkosten
eine Person	Grundmiete	45 m²	207,01 €	60 m²	271,09 €
	BK		62,56 €		83,41 €
	Summe		**269,57 €**		**354,50 €**
	HK		58,43 €		77,91 €
zwei Personen	Grundmiete	60 m²	271,09 €	75 m²	342,69 €
	BK		83,41 €		104,26 €
	Summe		**354,50 €**		**446,95 €**
	HK		77,91 €		97,38 €
drei Personen	Grundmiete	75 m²	342,69 €	90 m²	424,03 €
	BK		104,26 €		125,11 €
	Summe		**446,95 €**		**549,14 €**
	HK		97,38 €		116,85 €
vier Personen	Grundmiete	85 m²	400,47 €	100 m²	472,69 €
	BK		118,16 €		139,02 €
	Summe		**518,63 €**		**611,71 €**
	HK		110,36 €		129,84 €
fünf Personen	Grundmiete	95 m²	449,06 €	110 m²	519,96 €
	BK		132,07 €		152,92 €
	Summe		**581,13 €**		**672,88 €**
	HK		123,35 €		142,83 €
Mehrbedarf für jede weitere Person	Grundmiete	10 m²	47,27 €	10 m²	47,27 €
	BK		13,91 €		13,91 €
	Summe		**61,18 €**		**61,18 €**
	HK		12,99 €		12,99 €

Abschlussverfügung	
Titel	**Inkrafttreten**
- Angemessenheit der lfd. KdU u. Heizung - (M1) in der Fassung vom 31.05.2017	**01.07.2017**
Aufhebung: Richtlinie KdU (Langfassung) vom 23.01.2006 Richtlinie KdU (Kurzfassung) vom 26.03.2007 in ihren entsprechenden Abschnitten **durch** Verwaltungsrichtlinie (M1) i.d.F. vom 01.01.2014	01.03.2014
1. Änderung durch Verwaltungsrichtlinie (M1) i.d.F. vom 20.04.2015 in Grundsätze, Abschn. 1, 2, 3.3, 3.5, 5.2 und Anlage 3	15.05.2015
2. Änderung durch Verwaltungsrichtlinie (M1) i.d.F. vom 07.04.2016 in Grundsätze, Abschn. 1, 2, 3 und Anlage 2	01.05.2016
3. Änderung durch Verwaltungsrichtlinie (M1) i.d.F. vom 31.05.2017 in Grundsätze, Abschn. 1, 2, 3 und Anlage 1	01.07.2017