

**Handlungsanweisung
zur Übernahme von Kosten der Unterkunft und Heizung
nach § 22 SGB II und § 35 SGB XII¹**

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Einleitung	3
2. Unterkunft	3
2.1 Unterkunfts-kosten	4
2.2 Aufteilung der Kosten der Unterkunft auf mehrere Personen	4
2.3 Vergleichsräume	4
2.4 Kriterien der angemessenen Unterkunfts-kosten	6
2.5 angemessene Wohnfläche	7
2.5.1 angemessene Wohnfläche bei eigenem und gemietetem Wohnraum außerhalb von Einrichtungen	7
2.5.1.1 Mietwohnungen	7
2.5.1.2 Wohneigentum	8
2.5.2 angemessene Wohnfläche in Einrichtungen	10
2.6 Unterkunfts-kosten bei Mietwohnungen und Wohneigentum	10
2.6.1 Unterkunfts-kosten bei Mietwohnungen	10
2.6.1.1 Nettokaltmiete	10
2.6.1.2 Betriebskosten	10
2.6.2 Unterkunftsbedarf bei Wohneigentum	11
2.6.2.1 Schuldzinsen und Tilgungsbeträge	12
2.6.2.2 unabweisbare Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur	13
2.6.3 keine Bedarfe der Unterkunft	14
2.7 Höhe der Bruttokaltmieten in den Vergleichsräumen	14
2.8 angemessene Kosten der Unterkunft und Heizung in besonderen Wohnformen, Einrichtungen und Gastfamilien	16
2.8.1 Unterkunfts- und Heizkosten in Frauenhäusern, Obdachlosen-einrichtungen und Gastfamilien	16
2.8.2 Unterkunfts- und Heizkosten in Einrichtungen nach § 13 SGB XII	17
2.8.3 Kosten der Unterkunft und Heizung in besonderen Wohnformen	17
3. Ermittlung angemessener Heizkosten	18
4. Bruttowarmmiete	24
5. Nachzahlungen und Guthaben und die Warmwasseraufbereitung	24
5.1 Nachzahlungen und Guthaben	24
5.2 Kosten für die Warmwasseraufbereitung	25
6. Übernahme von Mietschulden oder Schulden bei vergleichbarer Notlage	25
7. Renovierungskosten	26

¹ Diese Handlungsanweisung ist ab dem 1. Januar 2021 gültig.

8. Umzugskosten/Wohnungswechsel	26
8.1 Voraussetzungen für die Übernahme von Umzugskosten	27
8.2 Durchführung eines Umzugs/Wirtschaftlichkeitsprüfung	28
8.3 Unzumutbarkeit eines Umzugs	29
9. Inkrafttreten	30

1. Einleitung

Diese Handlungsanweisung regelt die Kosten der Unterkunft und Heizung im Landkreis Elbe-Elster. Sie soll einer einheitlichen und rechtmäßigen Anwendung des Gesetzes dienen.

Nach § 22 SGB II und § 35 SGB XII werden die Bedarfe für Unterkunft und Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit diese angemessen sind. Was unter „angemessen“ zu verstehen ist, ob und welche Wohnungsgröße, Ausstattungsmerkmale und Mietobergrenzen jeweils anzusetzen sind, wurde vom Gesetzgeber nicht bestimmt. Unter Berücksichtigung der regionalen Besonderheiten können die Angemessenheitsrichtwerte deshalb durch ein schlüssiges Konzept bestimmt werden.

Die Angemessenheit der Kosten der Unterkunft im Landkreis Elbe-Elster wurde durch eine eigenständige Datenerhebung in einem Zeitraum vom 1. Januar 2015 bis 31. März 2017 bei Vermietern des Landkreis Elbe-Elster ermittelt. Das bedeutet, dass bei den Wohnungsunternehmen, Hausverwaltungen und privaten Vermietern (die ermittelt werden konnten und bereit waren sich an der Datenerhebung zu beteiligen), die einen signifikanten Mietwohnungsbestand haben, die notwendigen Daten erhoben wurden. Zudem wurden die vom Landkreis Elbe-Elster in tatsächlicher Höhe übernommenen Mietzahlungen bei der Datenerhebung berücksichtigt. Im Jahr 2019 erfolgte die Prüfung dieser Datenerhebung mit der so genannten „kleinen Prüfung“ des schlüssigen Konzeptes. Die Prüfung wurde in dem Zeitraum vom 1. Februar bis 31. Juli 2019 durchgeführt. Das Ergebnis der Prüfung ist in die Handlungsanweisung eingeflossen.

Bei der Angemessenheitsprüfung der Bedarfe der Unterkunft und Heizung werden die individuellen Verhältnissen des Einzelfalls unter Berücksichtigung der jeweiligen Lebensumstände des Leistungsberechtigten (z. B. Anzahl der im Haushalt lebenden Personen, Alter, Gesundheitszustand usw.), die Größe der Wohnung, das örtliche Mietniveau und die Möglichkeiten des jeweiligen Wohnungsmarktes berücksichtigt.

Werden die Richtwerte überschritten, ist die Angemessenheit im Einzelfall unter Berücksichtigung der individuellen Lebensverhältnisse zu ermitteln.

Die Festlegungen in dieser Handlungsanweisung gelten für Leistungsberechtigte nach den §§ 1 i. V. m. 3 Abs. 2 Satz 4 AsylbLG entsprechend.

2. Unterkunft

Eine Unterkunft ist die Gesamtheit von einzelnen oder zusammen liegenden Räumen, die zu Wohnzwecken geeignet sind und als Ganzes verschlossen werden können. Neben einer Kochgelegenheit müssen sowohl die Wasser- und Abwasserversorgung, als auch die Möglichkeit der Beheizung gewährleistet sein.

Als Unterkunft in o. g. Sinne gelten z. B.:

- Mietwohnungen, Eigenheime oder Eigentumswohnungen,
- Wohnwagen,
- Untermietverhältnisse,
- Obdachlosenunterkünfte,
- Frauenhäuser,
- Pflegeheime,
- mietfreies Wohnen.

2.1 Unterkunfts-kosten

Die Aufwendungen für die Unterkunft sind berücksichtigungsfähig, sobald sie tatsächlich entstehen. Für eine Anerkennung der Unterkunfts-kosten muss der Leistungsberechtigte die entstandenen Kosten nachweisen (z. B. durch Vorlage eines Mietvertrages). Keine Aufwendungen für die Unterkunft entstehen, wenn die Unterkunft unentgeltlich überlassen wird (z. B. Aufnahme in die Wohnung von Freunden ohne Untermietvertrag) oder werden muss. Es entstehen ebenfalls keine Unterkunfts-kosten, wenn ein notariell vereinbartes bzw. dinglich gesichertes Wohnrecht besteht.

Die Aufteilung der Unterkunfts-kosten erfolgt unabhängig vom Alter nach der Anzahl der im Haushalt lebenden Personen, unabhängig von ihrer Bedürftigkeit und der Zugehörigkeit zur Bedarfsgemeinschaft.

Beim Wohnen in anderen Unterkünften als einer Mietwohnung oder eines Wohneigentums treten an die Stelle der Mieten bzw. der Kosten des Wohneigentums die Kosten für die Unterbringung in anderen Unterkünften (z. B. Wohnwagen = Standgeld als Unterkunftsbedarf; Unterbringung im Frauenhaus = Nutzungsgebühr usw.)

Aufwendungen, die aus rechtswidrig geschlossenen Vereinbarungen resultieren, können nicht berücksichtigt werden.

2.2 Aufteilung der Kosten der Unterkunft auf mehrere Personen

Sind die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung kopfteilig an Personen einer Bedarfs- oder Haushaltsgemeinschaft zu erbringen, die Leistungen nach dem SGB II und SGB XII oder dem AsylbLG beziehen, erbringt der jeweils zuständige Leistungsträger die Leistungen für Aufwendungen für Unterkunft und Heizung entsprechend kopfteilig für die jeweilige Person. Sind Aufwendungen für Kosten der Unterkunft und Heizung nicht kopfteilig zu verteilen, erbringt der zuständige Leistungsträger die nach den für ihn maßgeblichen Vorschriften zu berücksichtigenden Bedarfe.

2.3 Vergleichsräume

Für die Herleitung einer angemessenen Referenzmiete ist zunächst das Bestimmen eines maßgebenden Vergleichsraumes erforderlich. Dieser beschreibt ein ausreichend großes Gebiet, das aufgrund der räumlichen Nähe, Infrastruktur und insbesondere seiner verkehrstechnischen Verbundenheit einen homogenen Bereich bildet. Einerseits soll das Einzugsgebiet hinreichend bestimmt und eingrenzbar sein, andererseits soll vermieden werden, dass durch ein Herausgreifen „preiswerter Brennpunktgebiete“ die Referenzmiete beeinflusst wird. Leistungsberechtigte sollen die Möglichkeit haben, auch außerhalb solcher Stadtteile eine Wohnung anzumieten.

Auf dieser Grundlage wurden im Landkreis Elbe-Elster 16 Vergleichsräume festgelegt.

Im Landkreis Elbe-Elster werden folgende Vergleichsräume gebildet (Tabelle 1):

Vergleichsraum	Umfasste Orte	Merkmale ²
Bad Liebenwerda	Stadt Bad Liebenwerde und die Ortsteile: <i>Burxdorf, Dobra, Kosilenzien, Kröbeln Langenrieth, Lausitz, Maasdorf, Möglenz, Neuburxdorf, Oschätzchen, Prieschka, Thalberg, Theisa, Zeischa, Zobersdorf</i>	Fläche: 138,88 km ² Einwohner: 9.305 (2015)
Doberlug-Kirchhain	Stadt Doberlug-Kirchhain und die Ortsteile: <i>Arenzhain, Buchhain, Doberlug, Dübrichen, Frankena, Hengersdorf, Kirchhain, Lugau, Nexdorf, Prießen, Lichtena, Trebbus, Werenzhain</i>	Fläche: 150,36 km ² Einwohner: 9.179 (2015)
Elsterwerda	Stadt Elsterwerda und die Gemeinde: <i>Kraupa</i>	Fläche: 40,58 km ² Einwohner: 8.186 (2015)
Falkenberg/E.	Stadt Falkenberg und die Ortsteile <i>Beyern, Kölsa, Großrössen, Rehfeld, Schmerkendorf</i>	Fläche: 82,16 km ² Einwohner: 6.431 (2015)
Finsterwalde	Finsterwalde und die Ortsteile: <i>Pechhütte, Sorno</i>	Fläche: 77,20 km ² Einwohner: 16.548 (2015)
Herzberg/E.	Stadt Herzberg und die Ortsteile: <i>Arnsnesta, Borken, Buckau, Fermers- walde, Friedersdorf, Gräfendorf, Löhsten, Mahdel, Osteroda, Rahnisdorf, Züllsdorf</i>	Fläche: 149 km ² Einwohner: 9.067 (2015)
Mühlberg/Elbe	Stadt Mühlberg und die Ortsteile: <i>Altenau, Brottewitz, Fichtenberg, Koßdorf, Martinskirchen, Mühlberg/Elbe</i>	Fläche: 89,20 km ² Einwohner: 3.856 (2015)
Röderland	Amt Röderland und die Gemeinden: <i>Haida, Präsen, Reichenhain, Saathain, Stolzenhain, Wainsdorf, Würdenhain</i>	Fläche: 46,2 km ² Einwohner: 3.957 (2015)
Schönnewalde	Stadt Schönnewalde und die Ortsteile: <i>Ahlsdorf, Brandis, Stolzenhain, Bernsdorf, Dubro, Grassau, Jeßnigk, Wiepersdorf, Wildenau, Knippelsdorf, Schönnewalde</i>	Fläche: 156,17 km ² Einwohner: 3.115 (2015)
Sonnenwalde	Stadt Sonnenwalde und die Ortsteile: <i>Birkwalde, Breitenau, Brenitz, Dabern, Friedersdorf, Goßmar, Großbahren, Großkrausnik, Kleinbahren, Kleinkrausnik, Möllendorf, Münchhausen-Ossak, Pahlsdorf, Pießig, Schönnewalde Sonnenwalde, Zeckerin</i>	Fläche: 119,29 km ² Einwohner: 3.319 (2015)

² Laut Internet: <https://de.wikipedia.org/wiki/....> (entsprechende Orte)

Vergleichsraum	Umfasste Orte	Merkmale
Uebigau - Wahrenbrück	Stadt Uebigau-Wahrenbrück und die Ortsteile: <i>Beiersdorf, Beutersitz, Bönitz, Domsdorf, Kauxdorf, Marxdorf, Prestewitz, Rothstein, Saxdorf, Zinsdorf, Bahnsdorf, Neudeck, Drasdo, Winkel, Uebigau, Langennaundorf, Bomsdorf, Wiederau, München, Wildgrube, Wahrenbrück</i>	Fläche: 135,61 km ² Einwohner: 5.462 (2015)
Elsterland	Amt Elsterland und die Gemeinden: Heideland (mit den Ortsteilen <i>Eichholz, Drößig, Fischwasser</i>), Rückersdorf (mit den Ortsteilen <i>Rückersdorf, Oppelhain, Friedersdorf</i>), Schilda, Schönborn (mit den Ortsteilen <i>Gruhno, Lindena, Schadewitz, Schönborn</i>), Tröbitz	Fläche: 114,56 km ² Einwohner: 4.759 (2015)
Kleine Elster (Niederlausitz)	Amt „Kleine Elster“ mit den Gemeinden: <i>Crinitz (mit dem Ortsteil Gahro), Massen (mit den Ortsteilen Massen, Babben, Betten, Lindthal, Gröbitz, Ponnisdorf)</i> <i>Lichterfeld-Schacksdorf (mit den Ortsteilen Lieskau, Lichterfeld, Schacksdorf), Sallgast (mit den Ortsteilen Göllnitz, Sallgast und Dollenchen)</i>	Fläche: 181,24 km ² Einwohner: 5.763 (2015)
Plessa	Amt Plessa mit den Gemeinden: <i>Gorden-Staupitz (mit d. Ortsteilen Gorden, Staupitz), Hohenleipisch (mit d. Ortsteil Dreska), Plessa (mit den Ortsteilen Döllingen und Kahla), Schraden</i>	Fläche: 52,74 km ² Einwohner: 2.713 (2015)
Schlieben	Stadt Schlieben (mit den Ortsteilen <i>Frankenhain, Jagsal, Oelsig, Schlieben, Wehrhain, Werchau</i>) <i>Lebusa (mit den Ortsteilen Freileben, Körba, Lebusa)</i> <i>Hohenbucko (mit den Ortsteilen Hohenbucko, Proßmarke), Fichtwald (mit den Ortsteilen Naundorf, Hillmersdorf, Stechau), Kremitzau (mit den Ortsteilen Kolochau, Malitschkendorf und Polzen)</i>	Fläche: 78,64 km ² Einwohner: 2.452 (2015)
Schradenland	<i>Großthiemig, Gröden, Hirschfeld, Merzdorf</i>	Fläche: 75,48 km ² Einwohner: 4.550 (2015)

2.4 Kriterien der angemessenen Unterkunftskosten

bei Mietwohnungen:

Die Unterkunftskosten bei Mietwohnungen setzen sich aus den einzelnen Faktoren:

1. Wohnungsgröße
2. Netto-Kaltniete
3. kalte Betriebskosten und
4. Heizkosten

zusammen.

bei Wohneigentum:

Die Unterkunftskosten bei Wohneigentum setzen sich aus den einzelnen Faktoren:

1. Wohnungs-/Hausgröße
2. Schuldzinsen
3. kalte Betriebskosten und
4. Heizkosten

zusammen.

Bei der Frage nach den angemessenen Unterkunft- und Heizkosten ist zu berücksichtigen, dass Wohneigentümer und Mieter grundsätzlich nach einheitlichen Kriterien zu beurteilen sind (vgl. BSG Urteil vom 15.04.2008 – B 14/7b AS 34/06). Als Richtwerte gelten daher sowohl für Mietwohnungen als auch für Wohneigentum dieselben Regelungen zu den Kosten der Unterkunft und Heizung.

Entsprechend der erweiterten Produkttheorie (vgl. Urteil des BSG vom 19.10.2010 – B 14 AS 50/10 R) gelten Aufwendungen für die Unterkunft als angemessen, soweit sie das sich aus den Faktoren „abstrakt angemessene Wohnfläche“, „angemessene Kaltmiete“ und „angemessene Betriebskosten“ pro Quadratmeter ergebende Produkt (Bruttokaltmiete) nicht überschreiten.

2.5 angemessene Wohnfläche

2.5.1 angemessene Wohnfläche bei eigenem und gemietetem Wohnraum außerhalb von Einrichtungen

Eine Wohnung gilt dann als angemessen, wenn sie nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügt und keinen gehobenen Standard aufweist (bescheidener Zuschnitt³). Sie muss daher im unteren Segment des Vergleichsmaßstabs liegen, wobei es auch hier nicht auf die Angemessenheit einzelner wertbildender Faktoren, sondern des Produktes (= der Gesamtbelastung) ankommt⁴. Da einzelne wertbildende Faktoren wie Ausstattungsmerkmale, Lage und Bausubstanz einer Wohnung nie allein für deren Mietpreis maßgebend sind, kann der Wohnungsstandard nicht nur von der Qualität einzelner Faktoren bzw. deren Vorhandensein (u. a. Balkon, Parkett) abhängen.

Angemessen sind deshalb die Wohnungskosten, welche sich aus dem individuellen Wohnflächenbedarf, multipliziert mit dem ortsüblichen Quadratmeterpreis für eine durchschnittliche Wohnlage, ergeben.

2.5.1.1 Mietwohnungen

Die angemessene Wohnfläche einer Mietwohnung wird unter Berücksichtigung der Größe der Bedarfsgemeinschaft ermittelt. Die Zuordnung erfolgt nach der „Kopfzahl“ der Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft. Für die Beurteilung der angemessenen Wohnungsgröße ist nur die Quadratmeterzahl erheblich, nicht jedoch die Anzahl der Zimmer.

Im Landkreis Elbe-Elster erfolgt die Festlegung der Angemessenheit der Wohnfläche auf der Grundlage der Vorgaben der Verwaltungsvorschriften des Ministeriums für Stadtentwicklung Wohnen und Verkehr des Landes Brandenburg zum Wohnraumförderungs- und Wohnungsbindungsgesetz (W-WoFGWoBindG) vom 27. November 2017.

³ vgl. BSG, Urteil vom 7.11.2006, B 7 b AS 10/06 R, Rz. 28

⁴ aktuelle Rechtsprechung, zuletzt Urteil BSG v. 10.09.2013, B 4 AS 77/12R, Rz. 31

In Anlehnung an die Maßstäbe des § 10 Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) i. V. m. der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr zum Wohnraumförderungs- und Wohnungsbindungsgesetz (VV-WoFGWoBindG) in der zz. gültigen Fassung gelten folgende Wohnflächenrichtwerte als angemessen:

- 1 Person bis zu 50 m² Wohnfläche
- 2 Personen bis zu 65 m² Wohnfläche
- 3 Personen bis zu 80 m² Wohnfläche
- 4 Personen bis zu 90 m² Wohnfläche

Für jeden weiteren Haushaltsangehörigen erhöht sich die Wohnfläche um 10 Quadratmeter; ebenso kann aus gesundheitlichen Gründen (z. B. Notwendigkeit einer 24 h Pflege) oder bei Schwerbehinderung (Merkzeichen aG) eine zusätzliche Wohnfläche von 10 Quadratmetern anerkannt werden.

Die angegebenen Quadratmeterzahlen schließen Küche und Nebenräume ein. Bei den angegebenen Wohnflächenrichtwerten handelt es sich um Obergrenzen, es besteht daher kein Anspruch darauf, die angegebenen Quadratmeter in vollem Umfang auszuschöpfen.

2.5.1.2 Wohneigentum

Nach § 12 Abs. 3 Nr. 4 SGB II wird ein selbst genutztes Hausgrundstück oder eine entsprechende Eigentumswohnung als geschütztes Vermögen angesehen, wenn es von angemessener Größe ist. Die Kriterien der Angemessenheit orientieren sich an den Vorschriften des § 39 Abs. 1 und 2 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes (II. WoBauG). Werden die Kriterien der Angemessenheit überschritten, wird die Verwertung der übersteigenden Teilflächen geprüft. Als mögliche Verwertung kommen sowohl Beleihung, als auch die Verpachtung, Vermietung oder der Verkauf in Betracht.

Im Bereich des SGB XII ergibt sich der Vermögensschutz einer Eigentumswohnung oder eines Eigenheimes aus der Kombination von personen-, sach- und wertbezogenen Einzelkriterien:

- der Zahl der Bewohner,
- dem Wohnbedarf, wobei der zusätzliche Bedarf insbesondere von Behinderten, Blinden und Pflegebedürftigen zu berücksichtigen ist,
- der Grundstücksgröße,
- der Hausgröße,
- dem Schnitt des Wohngebäudes,
- dem Wert des Grundstücks,
- dem Wert des Wohngebäudes.

Nach § 10 WoFG i. V. m. der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr zum Wohnraumförderungs- und Wohnungsbindungsgesetz (VV-WoFGWoBindG) in der zz. gültigen Fassung ist die Wohnfläche nicht unangemessen groß, wenn sie

- bei Familienheimen mit nur einer Wohnung und vier Personen 130 m²,
- bei Eigentumswohnungen und vier Personen 120 m²

nicht übersteigt.

Eine Überschreitung dieser Wohnfläche ist zulässig, wenn

- mehr als vier Personen angemessen untergebracht werden müssen,
- die Mehrfläche zur angemessenen Berücksichtigung der besonderen persönlichen oder beruflichen Bedürfnisse des Wohnungsinhabers erforderlich ist,
- die Überschreitung durch eine wirtschaftlich notwendige Grundrissgestaltung bedingt ist,
- häusliche Pflege gewährt wird, und zwar in diesem Fall um 20 %, also bei Familienheimen auf 156 m² und bei Eigentumswohnungen auf 144 m²; in diesen Fällen kommt aber eine weitere Überschreitung in Betracht, wenn die in den vorstehenden Beispielen genannten Voraussetzungen zusätzlich erfüllt sind.

Ein zum Eigenheim gehörendes Grundstück ist ebenfalls dem geschützten Vermögen zuzurechnen, wenn es eine Größe

- im städtischen Gebiet von 500 m² und
- im ländlichen Gebiet von 800 m²

nicht überschreitet.

Im Landkreis Elbe-Elster wird Wohneigentum vom Leistungsträger als Schonvermögen angesehen, soweit nachfolgende Wohnungsgrößen nicht überschritten werden (Tabelle 2).

Anzahl der Personen	Eigenheim	Eigentumswohnung
1 – 2 Personen	90 m ²	80 m ²
3 Personen	110 m ²	100 m ²
4 Personen	130 m ²	120 m ²
jede weitere Person	+ 10 m ²	+ 10 m ²
erhöhter Bedarf wegen z. B. Schwerbehinderung, gesundheitlichen Gründen, Härtefällen	+ 10 m ²	+ 10 m ²

Da die Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft für Mieter und Eigentümer nach einheitlichen Kriterien beurteilt wird, wird auch hinsichtlich der im Rahmen der Produkttheorie heranzuziehenden Wohnungsgröße auf die anerkannte Wohnflächengröße von Mietwohnungen abgestellt.

Somit werden auch bei Eigenheimbesitzern und Eigentümern von Wohneigentum folgende Wohnflächenrichtwerte als angemessen angesehen:

- 1 Person bis zu 50 m² Wohnfläche
- 2 Personen bis zu 65 m² Wohnfläche
- 3 Personen bis zu 80 m² Wohnfläche
- 4 Personen bis zu 90 m² Wohnfläche

Für jeden weiteren Haushaltsangehörigen erhöht sich die Wohnfläche um 10 Quadratmeter; ebenso kann aus gesundheitlichen Gründen oder bei Schwerbehinderung eine zusätzliche Wohnfläche von 10 Quadratmetern anerkannt werden.

Die angegebenen Quadratmeterzahlen schließen Küche und Nebenräume ein. Bei den angegebenen Wohnflächenrichtwerten handelt es sich um Obergrenzen, es besteht daher kein Anspruch darauf, die angegebenen Quadratmeter in vollem Umfang auszuschöpfen.

Temporäre Bedarfsgemeinschaften und Ausübung des Besuchsrechts

Bei sogenannten temporären Bedarfsgemeinschaften (Kinder wohnen nicht regelmäßig im Haushalt der leistungsberechtigten Person) zur Ausübung des Umgangsrechts, besteht ein höherer Bedarf an Wohnfläche. Hier sind zusätzlich **10 m²/Kind** als angemessen anzuerkennen. Dabei sind folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- Nachweis über geregeltes Umgangsrecht (schriftliche Vereinbarung der Eltern ist ausreichend, Häufigkeit und Dauer muss geregelt sein),
- Zahl der Kinder,
- Alter der Kinder,
- Geschlecht der Kinder.

2.5.2 angemessene Wohnfläche in Einrichtungen

Bei Personen, die in einer Einrichtung, die nicht unter den Einrichtungsbegriff des § 13 SGB XII fallen, z. B. Frauenhaus, Obdachlosenunterkunft u. ä. sowie in Einrichtungen nach § 13 SGB XII leben, wird für eine Person, analog einem Ein-Personen-Haushalt, eine Wohnfläche bis **50 m²** als angemessen anerkannt. Bei mehreren Personen, z. B. Mutter mit zwei Kindern leben im Frauenhaus, wird dann die entsprechende Wohnungsgröße außerhalb von Einrichtungen angewandt.

Bei Personen, die in Einrichtungen nach § 13 SGB XII leben und Sozialleistungen erhalten, gilt die Wohnfläche von **50 m²** inkl. Gemeinschaftsräumen, als angemessen.

2.6 Unterkunfts-kosten bei Mietwohnungen und Wohneigentum

2.6.1 Unterkunfts-kosten bei Mietwohnungen

Bei Mietwohnungen umfassen die tatsächlichen Aufwendungen für die Unterkunft die nach dem bestimmungsgemäßen Gebrauch der Mietsache geschuldeten Kosten. Dieses sind neben der Nettokaltmiete, die Betriebskosten.

2.6.1.1 Nettokaltmiete

Als Nettokaltmiete wird die Grundmiete ohne Betriebskosten bezeichnet.

Die angemessene Nettokaltmiete wurde mittels schlüssigem Konzept ermittelt. Die Auswertung der Datensätze hat ergeben, dass die Kaltmieten sich bei den einzelnen Wohnungstypen (1, 2, 3, 4 und Mehr-Raum-Wohnungen) nur unwesentlich unterscheiden. Im Rahmen der Verwaltungsvereinfachung und der Tatsache, dass es sich bei den ermittelten Werten um Richtwerte handelt, wird deshalb auf eine differenzierte Aufschlüsselung der Kaltmieten auf die einzelnen Wohnungstypen verzichtet und sich auf den Quadratmeter bezogen.

2.6.1.2 Betriebskosten

Zu den Betriebskosten gehören alle Kosten der Wohnung, die vom Vermieter nach § 556 Abs. 1 BGB rechtlich zulässig auf den Mieter übertragen werden können. Anzuerkennende Betriebskosten im Sinne von § 2 der Betriebskostenverordnung (BetrKV) sind:

1. die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks,
2. die Kosten der Wasserversorgung,
3. die Kosten der Entwässerung,
4. die Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage,
5. die Kosten des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage,
6. die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen,
7. die Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs,
8. die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung,
9. die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung,
10. die Kosten der Gartenpflege,
11. die Kosten der Beleuchtung,
12. die Kosten der Schornsteinreinigung,
13. die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung,
14. die Kosten für den Hauswart,
15. die Kosten des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage,
16. die Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege,
17. sonstige Betriebskosten.

Angemessene Betriebskosten

Für den Landkreis Elbe-Elster existiert kein regionaler Betriebskostenspiegel. Mit der Umfrage 2019 und den Angebotsmieten wurden auch die kalten Betriebskosten ermittelt und in die Untersuchung mit einbezogen.

Die Auswertung der Datensätze hat ergeben, dass die Betriebskosten sich bei den einzelnen Wohnungstypen (1, 2, 3, 4 und Mehr-Raum-Wohnungen) nur unwesentlich unterscheiden. Im Rahmen der Verwaltungsvereinfachung und der Tatsache, dass es sich bei den ermittelten Werten um Richtwerte handelt, wird deshalb auf eine differenzierte Aufschlüsselung der Betriebskosten auf die einzelnen Wohnungstypen verzichtet und sich auf den Quadratmeter bezogen.

2.6.2 Unterkunftsbedarf bei Wohneigentum

Zum Bedarf für die Unterkunft bei Haus- und Wohnungseigentümern gehören alle Aufwendungen, die unmittelbar mit dem Eigentum verbunden und die bei der Berechnung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung absetzungsfähig sind. Zeitlich werden Hausnebenkosten entsprechend den rechtlichen Bestimmungen berücksichtigt.

Zum Bedarf der Unterkunft bei Wohneigentum gehören folgende Belastungen:

- Schuldzinsen, soweit sie mit dem Gebäude oder dem Eigentum in unmittelbarem Zusammenhang stehen,
- öffentliche Grundstückslasten (z. B. Grundsteuer, Winterdienst, Gewässerunterhaltung u. ä.),
- Kosten der Wasserversorgung (Kosten des Wasserverbrauchs, Grundgebühren, Kosten für Zähler und Anlage),
- Kosten der Entwässerung (Kanal, Entwässerungspumpe, Grubenleerung, Abwassergebühren, Anschlussgebühren an das zentrale Abwassernetz),
- Kosten der Schornsteinreinigung,
- Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung (insbesondere Feuer-, Glas-, Sturm-, Wasserschaden sowie Haftpflichtversicherung für Gebäude, Öltank und Aufzug),
- Kosten für Instandhaltungsaufwendungen soweit sie vorhersehbar und unvermeidlich sind,
- sonstige Betriebskosten.

Kredittilgungsbeträge können im Ausnahmefall berücksichtigt werden, wenn es um die Erhaltung des Wohneigentums geht, dessen Finanzierung im Zeitpunkt des Eintritts der Bedürftigkeit bereits weitgehend abgeschlossen ist.

Die aufgeführten Aufwendungen bilden die Unterkunftskosten bei Wohneigentum. Die Kosten sind angemessen, soweit diese die Kosten einer angemessenen Bruttokaltmiete (Nettokaltmiete + kalte Betriebskosten) unter Berücksichtigung der Anzahl der im Haushalt lebenden Personen nicht übersteigen.

Bei der **Prüfung der Angemessenheit** werden die im Kalenderjahr anfallenden berücksichtigungsfähigen Gesamtkosten mit der im örtlichen Vergleichsraum abstrakt angemessenen Jahresnettokaltmiete einer abstrakt angemessenen Mietwohnung verglichen.

Berücksichtigungsfähig sind nur die Aufwendungen für den zur Eigennutzung bestimmten Teil des Eigentums. Die Ausgaben für Einliegerwohnungen, Zweitwohnungen oder gewerblich genutzte Räume sind nicht berücksichtigungsfähig.

2.6.2.1 Schuldzinsen und Tilgungsbeiträge

Schuldzinsen

Schuldzinsen für Darlehen, die **vor Eintritt eines Leistungsfalles** zum Erwerb, Bau, Umbau oder Modernisierung von Wohneigentum u. ä. aufgenommen wurden, sind berücksichtigungsfähig. Um die Voraussetzung (vor Eintritt des Leistungsfalles) prüfen zu können, ist ein Jahreskontoauszug des Vorjahres (zur Klärung ob vor Leistungsbezug regelmäßig die Rate bezahlt wurde, Sondertilgungen erfolgten u. ä.) und/oder ein ausführlicher Nachweis des Kreditinstitutes über die monatlichen Tilgungs- und Zinszahlungen (Tilgungsplan als Nachweis über die Höhe der monatlichen Tilgungs- und Zinsbeträge; wichtig vor allem bei Annuitätskrediten) vorzulegen.

Schuldzinsen, die sich aus Krediten ergeben, die **während des Leistungsfalles** aufgenommen wurden, können nur dann berücksichtigt werden, wenn sie im Zusammenhang mit **unabweisbaren Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur** erforderlich wurden. Eine entsprechende Nachweisführung (Tilgungsplan) ist erforderlich.

Tilgungsbeiträge

Grundsätzlich sind Tilgungsbeiträge vorhandener Darlehen nicht berücksichtigungsfähig, da diese der Vermögensbildung dienen.

In Ausnahmefällen können Tilgungsleistungen unter folgenden Voraussetzungen berücksichtigt werden:

- das selbstgenutzte Wohneigentum ist angemessen und gehört zum Schonvermögen,
- die Abzahlung des Darlehens erfolgte bereits zu mindestens drei Viertel der Darlehenssumme, so dass eine Nichtübernahme der Tilgungsbeiträge und der damit einhergehende Verlust der Unterkunft eine Härte darstellen würde,
- die Übernahme der Tilgungsbeiträge muss zur Sicherung der Unterkunft unvermeidbar sein,
- vor Übernahme der Tilgungsbeiträge müssen alle Selbsthilfemöglichkeiten ausgeschöpft worden sein (z. B. Tilgungsaussetzung oder Herabsetzung der Tilgungsbeträge),
- die Bedarfe der Unterkunft liegen ohne Tilgungsleistung unter den Kosten für eine angemessene Mietwohnung.

2.6.2.2 unabweisbare Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur

Als Bedarf für die Unterkunft werden auch unabweisbare Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur bei selbst bewohntem Wohneigentum im Sinne des § 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 SGB II und § 90 Abs. 2 Nr. 8 SGB XII anerkannt.

Unter unabweisbaren Aufwendungen sind dabei solche zu verstehen, die notwendig und unumgänglich sind, um eine Bewohnbarkeit der Unterkunft zu sichern. Notwendig und unumgänglich sind die Aufwendungen, wenn eine Sache einen Defekt aufweist und nicht in ihrer normalen Funktionsweise genutzt werden kann. Maßgebend ist, ob der betriebene Instandhaltungs- und Erhaltungsaufwand sich eignet, dem Leistungsberechtigten sein Eigentum zu Wohnzwecken zu erhalten, ohne dass die Erneuerung eine Wertsteigerung des Eigentums darstellt. Dies ist i. d. R. der Fall, wenn es sich um den Austausch einer vorher vorhandenen und mit dem Haus verbundenen Sache handelt.

Unabweisbare Aufwendungen sind z. B.:

- der Austausch eines Heizkessels,
- die Erneuerung eines kaputten Fensters, aber nicht aller Fenster im ganzen Haus, weil sie angeblich schon alt sind – dies würde eine Wertsteigerung darstellen,
- die Erneuerung/Austausch von kaputten Dachziegeln, weil es durchregnet,
- die Erneuerung eines maroden Dachstuhls (z. B. bei Einsturzgefahr); hier steht die Frage, ob die alten Dachziegel wieder verwendet werden können,
- der Austausch der elektrischen Leitungen, weil die Sicherheit gefährdet ist,
- der Austausch eines Ofens (z. B. Erneuerung eines Kachelofens, aber nicht die Umrüstung von Kohle- auf Ölheizung),
- der Austausch von Wasser- oder Abwasserleitungsrohren, wenn diese undicht sind (z. B. bei einem Rohrbruch, nicht aber pro forma, weil sie schon alt sind – dies würde einer Wertsteigerung gleich kommen),
- der Austausch eines Warmwasserboilers u. ä.

2.6.3. keine Bedarfe der Unterkunft

Nicht zu den Unterkunftskosten regulärer Mietverhältnisse gehören i.d.R. die Kosten für eine Garage oder einen Stellplatz. Diese können nur berücksichtigt werden, wenn die Wohnung nicht ohne Garage oder Stellplatz anmietbar ist. In solchen Fällen soll der Mieter die Garage oder den Stellplatz untervermieten, um seiner Selbsthilfepflichtung zur Kostensenkung nachzukommen.

Ebenfalls sind Möblierungskosten dem Grunde nach nicht berücksichtigungsfähig. Ausnahme bilden auch hier Fälle, in denen die Wohnung nur mit dem Mobiliar angemietet werden kann. Hier können die Kosten jedoch nur bis zur Angemessenheitsgrenze berücksichtigt werden. Beinhaltet die tatsächliche, unangemessene Nettokaltmiete einen Zuschlag für Möblierung, sind maximal die angemessenen Kosten übernahmefähig.

Keine Bedarfe für die Unterkunft sind darüber hinaus solche, die bereits vom Regelbedarf umfasst sind, wie z. B. Haushaltsenergie (Ausnahme besondere Wohnformen) und Kochfeuerung. Schadenersatzansprüche des Vermieters gegenüber dem Mieter wegen Beschädigung der Mietsache können ebenfalls nicht berücksichtigt werden.

Ausnahme bei den besonderen Wohnformen⁵

Die Ermittlung des jährlichen Referenzwertes erfolgt auf der Grundlage der durchschnittlichen angemessenen tatsächlichen Aufwendungen für die warme Miete eines Ein-Personen-Haushaltes. Überschreiten die tatsächlichen Aufwendungen den Referenzwert der „Angemessenheitsgrenze 100 %“ der Unterkunftskosten können nach § 42a Abs. 5 SGB XII weitere Kosten (siehe Punkt 2.8.3) berücksichtigt werden.

2.7 Höhe der Bruttokaltmieten in den Vergleichsräumen

Nach geltender Rechtsprechung ist für die Angemessenheit von Kosten der Unterkunft die Bruttokaltmiete ausschlaggebend, welche sich aus der Kaltmiete und den Betriebskosten ohne Heizung (kalte Betriebskosten) zusammensetzt.

Nach dem schlüssigen Konzept des Landkreises Elbe-Elster ergeben sich in den Vergleichsräumen (nach Punkt 2.3) folgende Richtwerte für die Bruttokaltmiete:

Vergleichsraum	Anzahl der Personen in der Bedarfsgemeinschaft	max. Wohnungsgröße in m ²	Richtwert Nettokaltmiete in €	Richtwert Betriebskosten in €	Richtwert Bruttokaltmiete in €
Bad Liebenwerda (KM-5,50 €/m ²) (BK-3,20 €/m ²)	1	50	275,00	160,00	435,00
	2	65	357,50	208,00	565,50
	3	80	440,00	256,00	696,00
	4	90	495,00	288,00	783,00
	jede weitere	10	55,00	32,00	87,00
Doberlug-Kirchhain (KM-5,50 €/m ²) (BK-1,60 €/m ²)	1	50	275,00	80,00	355,00
	2	65	357,50	104,00	461,50
	3	80	440,00	128,00	568,00
	4	90	495,00	144,00	639,00
	jede weitere	10	55,00	16,00	71,00

⁵ ehemals stationäre Einrichtungen der Eingliederungshilfe

Vergleichsraum	Anzahl der Personen in der Bedarfsgemeinschaft	max. Wohnungsgröße in m ²	Richtwert Nettokaltmiete in €	Richtwert Betriebskosten in €	Richtwert Bruttokaltmiete in €
Elsterwerda (KM-5,50 €/m ²) (BK-2,30 €/m ²)	1	50	275,00	115,00	390,00
	2	65	357,50	149,50	506,50
	3	80	440,00	184,00	624,00
	4	90	495,00	207,00	702,00
	jede weitere	10	55,00	23,00	78,00
Falkenberg (KM-5,50 €/m ²) (BK-1,40 €/m ²)	1	50	275,00	70,00	345,00
	2	65	357,50	91,00	448,50
	3	80	440,00	112,00	552,00
	4	90	495,00	126,00	621,00
	jede weitere	10	55,00	14,00	69,00
Finsterwalde (KM-5,50 €/m ²) (BK-1,60 €/m ²)	1	50	275,00	80,00	355,00
	2	65	357,50	104,00	461,50
	3	80	440,00	128,00	568,00
	4	90	495,00	144,00	639,00
	jede weitere	10	55,00	16,00	71,00
Herzberg (KM-5,50 €/m ²) (BK-2,00 €/m ²)	1	50	275,00	100,00	375,00
	2	65	357,50	130,00	487,50
	3	80	440,00	160,00	600,00
	4	90	495,00	180,00	675,00
	jede weitere	10	55,00	20,00	75,00
Mühlberg (KM-4,50 €/m ²) (BK-1,20 €/m ²)	1	50	225,00	60,00	285,00
	2	65	292,50	78,00	370,50
	3	80	360,00	96,00	456,00
	4	90	405,00	108,00	513,00
	jede weitere	10	45,00	12,00	57,00
Röderland (KM-5,00 €/m ²) (BK-2,00 €/m ²)	1	50	250,00	100,00	350,00
	2	65	325,00	130,00	455,00
	3	80	400,00	160,00	560,00
	4	90	450,00	180,00	630,00
	jede weitere	10	50,00	20,00	70,00
Schönnewalde (KM-5,50 €/m ²) (BK-1,20 €/m ²)	1	50	275,00	60,00	335,00
	2	65	357,50	78,00	435,50
	3	80	440,00	96,00	536,00
	4	90	495,00	108,00	603,00
	jede weitere	10	55,00	12,00	67,00
Sonnewalde (KM-5,50 €/m ²) (BK-2,30 €/m ²)	1	50	275,00	115,00	390,00
	2	65	357,50	149,50	507,00
	3	80	440,00	184,00	624,00
	4	90	495,00	207,00	702,00
	jede weitere	10	55,00	23,00	78,00
Uebigau-Wahrenbrück (KM-5,50 €/m ²) (BK-2,00 €/m ²)	1	50	275,00	100,00	375,00
	2	65	357,50	130,00	487,50
	3	80	440,00	160,00	600,00
	4	90	495,00	180,00	675,00
	jede weitere	10	55,00	20	75,00
Elsterland (KM-5,50 €/m ²) (BK-1,20 €/m ²)	1	50	275,00	60,00	335,00
	2	65	357,50	78,00	435,50
	3	80	440,00	96,00	536,00
	4	90	495,00	108,00	603,00
	jede weitere	10	55,00	12,00	67,00

Vergleichsraum	Anzahl der Personen in der Bedarfsgemeinschaft	max. Wohnungsgröße in m ²	Richtwert Nettokaltmiete in €	Richtwert Betriebskosten in €	Richtwert Bruttokaltmiete in €
Kleine Elster/N. (KM-4,90 €/m ²) (BK-1,60 €/m ²)	1	50	245,00	90,00	335,00
	2	65	318,50	117,00	435,50
	3	80	392,00	144,00	536,00
	4	90	441,00	162,00	603,00
	jede weitere	10	49,00	18,00	67,00
Plessa (KM-5,00 €/m ²) (BK-1,60 €/m ²)	1	50	250,00	90,00	340,00
	2	65	325,00	117,00	442,00
	3	80	400,00	144,00	544,00
	4	90	450,00	162,00	612,00
	jede weitere	10	50,00	18,00	68,00
Schlieben (KM-5,00 €/m ²) (BK-1,80 €/m ²)	1	50	250,00	90,00	340,00
	2	65	325,00	117,00	442,00
	3	80	400,00	144,00	544,00
	4	90	450,00	162,00	612,00
	jede weitere	10	50,00	18,00	68,00
Schradenland (KM-5,00 €/m ²) (BK-1,20 €/m ²)	1	50	250,00	60,00	310,00
	2	65	325,00	78,00	403,00
	3	80	400,00	96,00	496,00
	4	90	450,00	108,00	558,00
	jede weitere	10	50,00	12,00	62,00

Abkürzung:
KM – Kaltmiete/m²
BK – Betriebskosten/m²

2.8 angemessene Kosten der Unterkunft und Heizung in besonderen Wohnformen, Einrichtungen und Gastfamilien

2.8.1 Kosten der Unterkunft und Heizung in Obdachlosenunterkünften und Frauenhäusern

Bei der Unterbringung von Leistungsberechtigten Personen in Obdachlosenunterkünften, Frauenhäusern und anderen Einrichtungen, die nicht vom § 13 SGB XII erfasst sind, werden die Unterkunftskosten in der tatsächlichen Höhe (wie in der Kostenkalkulationen der Einrichtungen) übernommen, wenn sie den Richtwert von **401,50 Euro** nicht überschreiten. Sollte der Richtwert von 401,50 Euro überschritten werden, ist diesbezüglich eine Einzelfallprüfung vorzunehmen.

Sind die Kosten nicht im Tagessatz enthalten, werden die Kosten bis zu einer Höhe von **401,50 Euro Bruttowarmmiete für eine Person** übernommen.

Sollten mehrere Personen (z. B. Frauenhaus; Mutter mit zwei Kindern) untergebracht werden, ist entsprechend der Anzahl der Personen anhand aller **angemessenen** Unterkunftskosten der Vergleichsräume im Landkreis Elbe-Elster ein Mittelwert zu bilden (entsprechend Punkt 2.8.2). Zu diesem Mittelwert der **Bruttokaltmiete** sind noch **Heizkosten für die angemessene Wohnfläche entsprechend dem Heizspiegel für Deutschland** hinzu zu rechnen um die Bruttowarmmiete zu erhalten.

2.8.2 Kosten der Unterkunft und Heizung in Einrichtungen nach § 13 SGB XII und Gastfamilien

Pauschal werden bei diesem Personenkreis Unterkunfts- und Heizkosten bis zu einer Höhe von **401,50 Euro** als angemessen angesehen. Der Betrag ermittelt sich als Durchschnittsbetrag für einen Ein-Personen-Haushalt unter Berücksichtigung aller Vergleichsräume im Landkreis Elbe-Elster.

Der Pauschalbetrag ermittelt sich wie folgt:

$$\begin{aligned} & 5,27 \text{ €/m}^2 \text{ durchschnittliche Kaltmiete aller Vergleichsräume} \\ & + 1,76 \text{ €/m}^2 \text{ durchschnittliche Betriebskosten aller Vergleichsräume} \\ & + \underline{1,00 \text{ €/m}^2 \text{ Heizkostenpauschale}} \\ & = 8,03 \text{ €/m}^2 \text{ Bruttowarmmiete} \end{aligned}$$

$$8,03 \text{ €/m}^2 \text{ Bruttowarmmiete} \times 50 \text{ m}^2 \text{ angemessene Wohnfläche} = 401,50 \text{ €}$$

2.8.3 Kosten der Unterkunft und Heizung in besonderen Wohnformen⁶

Bei Personen, die in besonderen Wohnformen leben, gelten im Jahr 2021 Unterkunfts- und Heizkosten bis zu dem Referenzwert der „Angemessenheitsgrenze 100%“ in Höhe von **339,13 Euro** als angemessen. Dieser Betrag wurde gemäß der Rundschreiben des MASGF 06/2019, 10/2019 und 25/2019 - Bundesauftragsverwaltung Viertes Kapitel SGB XII - Umsetzung BTHG – Kosten der Unterkunft und Heizung in der besonderen Wohnform ab dem 1. Januar 2020 (§ 42 a Absatz 5 und 6 SGB XII i. d. .F. ab 1. Januar 2020) ermittelt.

In dem Rundschreiben des MASGF 10/2019 wird dazu folgende Erläuterung gegeben:

„Die anzuerkennenden Bedarfe für Unterkunft und Heizung für die besonderen Wohnformen ergeben sich ausschließlich aus § 42a Absatz 5 und 6 SGB XII. Dabei sind unter tatsächlichen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nach § 42a Absatz 5 Satz 3 und 4 SGB XII auch die gesondert auszuweisenden, zusätzlichen Kosten nach § 42a Absatz 5 Satz 4 Nummer 1 bis 4 SGB XII (im Folgenden: Zusatzkosten) zu fassen.

Der Anerkennung der Bedarfe liegt folgende Systematik zugrunde:

- Tatsächliche Aufwendungen für Unterkunft und Heizung bis zu 100 % der durchschnittlichen angemessenen tatsächlichen Aufwendungen für die Warmmiete eines Ein-Personen-Haushaltes (untere Angemessenheitsgrenze) gelten stets als angemessen ,,,,.
- Übersteigen die Aufwendungen für die Unterkunft und Heizung die 100 %, können bis zu 125 % der durchschnittlichen angemessenen tatsächlichen Aufwendungen für die Warmmiete eines Ein-Personen-Haushaltes anerkannt werden (obere Angemessenheitsgrenze). Voraussetzung hierfür ist, dass der Vertrag (Mietvertrag oder Vertrag nach WBG) zwischen Leistungsberechtigtem und Leistungserbringer zusätzliche Kosten nach § 42a Absatz 5 Satz 4 Nummer 1 bis 4 SGB XII gesondert ausweist, ,,,,.
- Übersteigt die Gesamtsumme aus den Aufwendungen für Unterkunft und Heizung sowie den Zusatzkosten die obere Angemessenheitsgrenze von 125 %, kann sich nach § 42a Absatz 6 SGB XII für den übersteigenden Teilbetrag lediglich ein Anspruch aus Leistungen der Eingliederungshilfe ergeben ,,,,,.

⁶ ehemals stationäre Einrichtungen der Eingliederungshilfe

Der Träger der Eingliederungshilfe prüft, ob die überschießenden Bedarfe der Unterkunft und Heizung wegen der besonderen Bedürfnisse von Menschen mit Behinderungen gerechtfertigt sind oder ob eine Kostensenkung möglich ist.“

Es sind entsprechende Einzelvereinbarungen erforderlich (§ 113 Abs. 5 SGB IX).

Erhöhung der Bedarfe um bis zu 25 % (obere Angemessenheitsgrenze)

Voraussetzungen für die Anwendung des § 42a Abs. 5 SGB XII:

- a. die tatsächlichen Aufwendungen müssen höher als 100 % sein,
- b. es muss ein Vertrag mit gesondert ausgewiesenen Kosten vorhanden sein für:
 1. Zuschläge nach § 42 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 SGB XII (Möblierzuschlag)
 2. Wohn- und Wohnnebenkosten, wenn diese im Verhältnis zu vergleichbaren Wohnformen angemessen sind
 3. Haushaltsstrom, Instandhaltungskosten, Ausstattung mit Haushaltsgroßgeräten
 4. Gebühren für Telefon, Internet, Fernsehen
- c. die Aufteilung der zusätzlichen Kosten hat auf die in einer baulichen Einheit lebenden Personen zu erfolgen.

3. Ermittlung angemessener Heizkosten

Auf eine Erhebung der monatlichen Heizkosten wurde im Konzept des Landkreises Elbe-Elster verzichtet, da das Bundessozialgericht in seiner Rechtsprechung für die Ermittlung der angemessenen Heizkosten hohe Anforderungen aufgestellt hat.

„Ein abstrakt angemessener Heizkostenpreis pro Quadratmeter für eine „einfache“ Wohnung (...) im unteren Segment des Wohnungsmarktes müsste ausgehend von einem als angemessen anzusehenden Heizverhalten des einzelnen noch klimatische Bedingungen, wechselnde Energiepreise, die Typischen Gebäudestandard und den technischen Stand einer als Typisch anzusehenden Heizungsanlage erfassen (...) Der Rückgriff auf einen weniger ausdifferenzierten Wert als Quadratmeterhöchstgrenze (...) würde eine unzulässige Pauschalierung der Heizkosten bedeuten (Bundessozialgericht, Urteil vom 12.06.2013, Rn. 21)“.

Eine derart differenzierte Datenabfrage ist mit der Erhebung der Bestandsmieten bei den Vermietern kaum zu realisieren. Darüber hinaus unterliegen die fossilen Brennstoffe starken Schwankungen des Marktpreises, so dass die Festlegung einer angemessenen Obergrenze auf den Preis bezogen schwerlich prognostiziert werden kann. Somit kann auf der Basis der vorgenommenen Datenerhebung keine Angemessenheitsgrenze für die Heizkosten festgelegt werden, die den Anforderungen des Bundessozialgerichtes standhalten würden. In solchen Fällen ist nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes auf den Heizspiegel für Deutschland zurückzugreifen (vgl. Bundessozialgericht, Urteil vom 12.06.2013, Rn. 22, Az. 14 AS 60/12 R).

Diese Verfahrensweise wird auch im Landkreis Elbe-Elster angewandt.

Zu berücksichtigen ist bei der Anwendung des Heizspiegels für Deutschland, dass es sich um Jahresbeträge handelt, welche noch auf den Monat umgerechnet werden müssen. Gleichfalls ist zu berücksichtigen, ob eine Warmwasseraufbereitung zentral oder dezentral erfolgt. Da die zentrale Warmwasserversorgung mit in den Heizspiegel eingeflossen ist, braucht bei der Angemessenheitsprüfung kein weiterer Pauschalbetrag gemäß § 22 Abs. 10 SGB II und § 35 Abs. 4 SGB XII ermittelt werden.

Die Regelungen des Bundesweiten Heizspiegels für die dezentrale Warmwasseraufbereitung finden keine Anwendung, da hier bereits gesetzliche Regelungen gemäß § 21 Abs. 7 SGB II und § 30 Abs. 7 SGB XII getroffen wurden.

Einzelheizung:

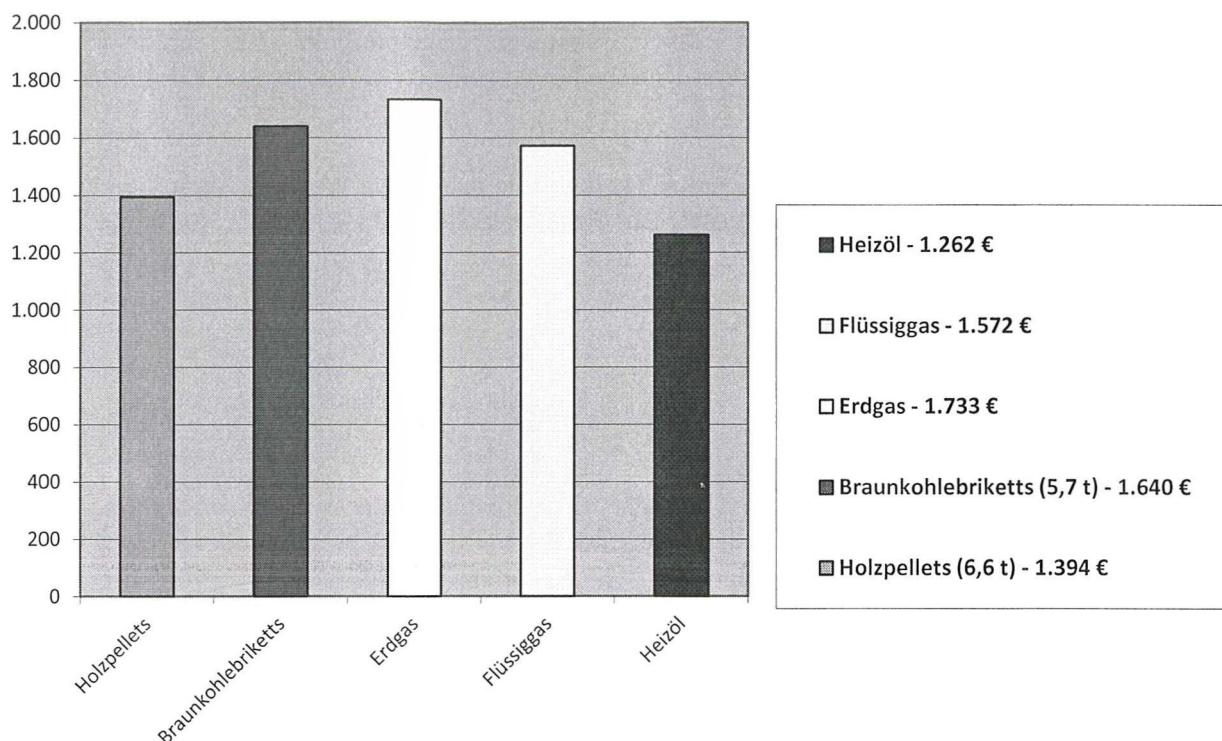
Der Heizspiegel für Deutschland ist auch bei der Ermittlung des Richtwertes bei einmaligen Heizkosten anzuwenden.

Als einmalige Kosten der Heizungen in Mehr- und Einfamilienhäusern sind Anschaffungskosten für Heizmaterial (z. B. Kohle, Heizöl, Pellets, Holz oder Gas **bei selbst zu bestückender Heizung bzw. selbst zu befüllendem Tank**; hier Fälligkeit der Rechnung) anzusehen. Werden bei Ein- oder Mehrfamilienhäusern mit selbst zu bestückender Heizung Ratenzahlungen mit dem Brennstoffanbieter zum Ansparen der Heizkosten vereinbart, zählen diese Kosten trotzdem zu den einmaligen Kosten für die Heizung. Die Ratenzahlungen gehören zu den einmaligen Anschaffungskosten, da der benötigte Brennstoff nicht monatlich, sondern einmalig zur Verfügung gestellt wird (auch hier wird der Betrag bei Lieferung des Brennstoffes fällig, die Raten werden nur im Vorfeld angespart).

Die geänderte Umweltpolitik hat vor allem Auswirkungen auf die Preise der festen Heizmedien (wie Kohle, Holz, usw.), die nicht im Heizspiegel für Deutschland gesondert aufgeführt sind. Wie aus dem nachfolgend angeführten Diagramm ersichtlich ist, sind die Kosten für Heizöl am niedrigsten, gefolgt werden sie von Holzpellets, Flüssiggas und Braunkohlebrikett (Auswertung 2020). Am kostenintensivsten ist z. B. Erdgas (Auswertung 2020). Da ab 2021 die Kosten für alle Brennstoffe mit hohem CO₂ Ausstoß steigen sollen und sich der aktuelle Heizspiegel für Deutschland auf die Datenerhebung von 2019 stützt, werden die festen Brennstoffe (und die i. d. R. einmalig im Jahr gekauft werden), die nicht im Heizspiegel für Deutschland aufgeführt sind, dem Richtwert der **Rubrik Wärmepumpe des Heizspiegels für Deutschland** zugeordnet, da in diesem Zeitraum hier die höchsten Kosten entstehen.

Dass die festen Brennstoffe der im Heizspiegel für Deutschland 2020 benannten Rubrik **Wärmepumpe** zuzuordnen sind, zeigt auch die folgende Preisentwicklung im Energiekostenvergleich im Jahr 2020: Diese beiden Zeilen können doch jetzt auf die nächste Seite, oder?

Endverbraucherpreise nach Energieträger bezogen auf den jeweiligen Heizwert.



Quelle: https://hmh-mineraloele.de/news.html?cs_go=archiv&cs_id=10377

Heizungsanlagen, die mit Strom versorgt werden, werden ebenfalls der Rubrik Wärmepumpe, als kostenintensivstem Heizmedium des Heizspiegels für Deutschland zugeordnet, da Nachtspeicheröfen und ähnliche Heizsysteme auf Strombasis zu den teuersten Heizungsarten gehören, wie sich auch aus nachfolgender Aufstellung ergibt:

Beim Vergleich der laufenden Kosten verschiedener Heizungsarten eignet sich die Kilowattstunde (kWh) als Größe. So geht man bei einem durchschnittlichen Einfamilienhaus von einem Heizbedarf von 160 kWh pro Quadratmeter Wohnfläche aus. Nimmt man die Kosten für den jeweiligen Energieträger pro kWh lässt sich so ausrechnen, wie hoch die jährlichen Heizkosten pro Quadratmeter ausfallen:

Brennstoff	Preis/kWh Cent	Jährlicher Bedarf/qm Wohnfläche	Kosten pro qm/Jahr (€)
Gas	5,77	160 kWh	160 kWh x 0,0577 € = 9,23 €
Öl	3,77	160 kWh	160 kWh x 0,0377 € = 6,03 €
Heizstrom	19,00	160 kWh	160 kWh x 0,19 € = 30,40 €
Pellets	4,47	160 kWh	160 kWh x 0,0447 € = 7,15 €

Quelle: <https://www.effizienzhaus-online.de/heizoelpreise-entwicklung/> (Recherche am 25. November 2020 zu Stromkosten als Heizkosten im Vergleich zu anderen Heizmedien)

Der Jahresbetrag der einzelnen Heizmedien kann direkt dem Flyer des aktuellen Heizspiegels für Deutschland entnommen werden. Hier gelten die Beträge in der Spalte „erhöht“ als Richtwerte. Zu berücksichtigen ist **bei der Ermittlung des Richtwertes das in den Beträgen des Heizspiegels auch die Kosten für den Betrieb und die Wartung der Heizung eingeflossen sind**. Diese dürfen somit bei der Vergleichsberechnung nicht nochmals mit berücksichtigt werden, da hier sonst eine doppelte Berücksichtigung erfolgen würde. Dies würde ein Verstoß gegen die sozialhilferechtlichen Prinzipien des sparsamen und wirtschaftlichen Umgangs mit Steuergeldern bedeuten und ebenfalls eine Bevorteilung dieses Personenkreises darstellen.

Für die Praxis bedeutet dies bei Einzelheizungsanlagen:

1. Ermittlung der tatsächlichen Unterkunftskosten

tatsächliche kalte Unterkunftskosten
+ Betriebskosten
+ Wartungsarbeiten Heizung⁷
+ 5 % der Heizkosten pauschal für Heizstrom⁸
+ Kosten für Brennstoffe (incl. Transport und Mehrwertsteuer)
= tatsächliche Bruttowarmmiete/warme Unterkunftskosten

2. Ermittlung des Richtwertes für die Angemessenheitsprüfung

angemessene Kaltmiete
+ angemessene Betriebskosten
+ Heizkosten entsprechend dem Heizspiegel für Deutschland
=Richtwert für angemessene Bruttowarmmiete

Der Aufschlag für die dezentrale Warmwasserversorgung ist, wie bereits erläutert, mit dem Mehrbedarf der gesetzlichen Regelungen im SGB II und SGB XII abgegolten.

⁷ **Hinweis:** bei Einzelheizung und Wohneigentum werden die Kosten für die **Heizungswartung** bei der Ermittlung der Unterkunftskosten mittels Rentabilitätsberechnung bereits berücksichtigt, deshalb dürfen diese Kosten nicht nochmals bei den Heizkosten mit berücksichtigt werden. Werden nur noch angemessene Kosten übernommen, sind die Wartungsarbeiten (bei Renti) herauszurechnen; **Belehrung/Info ist hier angebracht.**

⁸ in Anlehnung des Urteils LSG Berlin-Brandenburg vom 14.9.2016 – Az: L 31 AS 300/15

Nach dem aktuellen Heizspiegel für Deutschland ergeben sich folgende Richtwerte:

Heizspiegel für Deutschland
Stand: 27. Oktober 2020

Tabelle 4: Richtwerte für angemessene Heizkosten je Quadratmeter im Monat

Brennstoffart	gesamte Gebäudefläche in qm <i>(diese ist der Betriebskosten- abrechnung zu entnehmen)</i>	Richtwert für angemessene Kosten mit zentraler Warmwasser- aufbereitung in Euro/m ² Jahreswert	Richtwert für angemessene Kosten mit zentraler Warmwasser- aufbereitung in Euro/m ² Monatswert
Heizöl¹	100-250	18,10	1,51
	251-500	17,60	1,47
	501-1000	17,10	1,43
	> 1000	16,70	1,39
Erd-/Stadtgas	100-250	17,00	1,42
	251-500	15,80	1,32
	501-1000	14,70	1,23
	> 1000	14,00	1,17
Fernwärme/Nah- wärme	100-250	22,60	1,88
	251-500	21,00	1,75
	501-1000	19,70	1,64
	> 1000	18,80	1,57
Wärmepumpe	100-250	22,50	1,88
	251-500	21,60	1,80
	501-1000	20,80	1,73
	> 1000	20,30	1,69
Holzpellets	100-250	13,70	1,14
	251-500	12,50	1,04

Bei einer Änderung des bundesweiten Heizspiegels treten an die Stelle der bisherigen Richtwerte automatisch die Werte des aktuellen bundesweiten Heizspiegels ohne dass es jeweils einer Änderung des Konzeptes bedarf. Der aktuelle bundesweite Heizspiegel kann unter dem Link: <https://www.heizspiegel.de/fileadmin/hs/heizspiegel/heizspiegel-2020/heizspiegel-2020.pdf> aus dem Internet herausgenommen werden.

Werden die Richtwerte des Heizspiegels für Deutschland überschritten, ist der erhöhte Verbrauch durch den Hilfesuchenden zu begründen/nachzuweisen und die Angemessenheit im Einzelfall festzulegen.

4. Bruttowarmmiete

Für die Beurteilung der Angemessenheit der Bedarfe der Unterkunft wird das Bruttokaltmietenprinzip angewendet. Die **angemessene Bruttokaltmiete** wird aus der Summe der Nettokaltmiete pro m² und der Betriebskosten je m² multipliziert mit der jeweils angemessenen Wohnfläche der Bedarfsgemeinschaft ermittelt.

Der Richtwert für die angemessene Bruttowarmmiete ergibt sich aus folgender Formel:

$\begin{aligned} & \text{Richtwert Bruttokaltmiete in €/m}^2 \\ & + \text{Richtwert für angemessene Heizkosten}^9 \text{ in €/m}^2 \\ & = \text{Richtwert Bruttowarmmiete/m}^2 \end{aligned}$

Ein genauer Betrag für die Bruttowarmmiete kann nicht benannt werden, da die Richtwerte für die Heizkosten von der Größe des Gebäudes, der Art der Heizung, der Art des Brennstoffes und der Art der Warmwasseraufbereitung sowie den Kosten des jeweiligen Brennstoffes abhängig sind (siehe Heizpiegel für Deutschland). Deshalb ist der Richtwert für angemessene Heizkosten separat entsprechend den jeweiligen Gegebenheiten zu ermitteln, bevor der Richtwert der Bruttowarmmiete festgelegt werden kann.

5. Nachzahlungen, Guthaben und die Warmwasseraufbereitung

5.1 Nachzahlungen und Guthaben

Für die **Nachzahlungen** hat der Leistungsberechtigte die Jahresabrechnung einzureichen. Vor der Weiterleitung an den Leistungsträger ist der Leistungsberechtigte verpflichtet, die Rechnung in folgendem Umfang vorab zu prüfen:

- Übereinstimmung der Angaben mit dem Mietvertrag,
- Abgleich aller Positionen mit dem Vorjahr,
- Nachvollziehbarkeit der Berechnung,
- Vorauszahlung korrekt ausgewiesen.

Bei Unklarheiten in der Betriebskostenabrechnung ist diese vom Leistungsberechtigten an den Vermieter zur Klärung des Sachverhaltes wieder zurückzuschicken. Ist die Betriebskostenabrechnung nach Ansicht des Leistungsberechtigten richtig, so hat er die vorgenommene Prüfung gegenüber dem Leistungsträger zu bestätigen.

Stellt der Leistungsträger formelle oder inhaltliche Fehler fest, gibt er die Betriebskostenabrechnung an den Leistungsberechtigten mit dem Hinweis auf Herbeiführung der Ordnungsmäßigkeit zurück.

Rückzahlungen und Guthaben werden entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen des jeweiligen Leistungsträgers nach § 22 Abs. 3 SGB II bzw. § 82 Abs. 1 SGB XII berücksichtigt. Ausnahme bilden Guthaben bei Wohneigentum, bei denen die Kosten der Unterkunft zum Zeitpunkt der tatsächlichen Fälligkeit zu berücksichtigen sind. Hier können Guthaben zum Teil nicht im Folgemonat verrechnet werden, da im Folgemonat ggf. keine Unterkunftskosten anfallen. Hier werden die Kosten auf die Monate, in denen Unterkunftskosten anfallen aufgeteilt, bis das Guthaben aufgebraucht ist.

⁹ In diesem Betrag sind der Betriebsstrom sowie die Kosten für die Heizungswartung und alle weiteren Kosten, die mit dem Heizen verbunden sind, entsprechend dem Heizpiegel für Deutschland bereits berücksichtigt. (diese beiden Punkte sind beim Ausdruck zu sehen, müssten also weg. Hier empfiehlt sich eine entsprechende Info in den Bescheiden.

Ist im Mietvertrag ein pauschaler Mietzins vereinbart und keine Regelung über zusätzliche Nebenkosten getroffen, sind alle Leistungen des Vermieters abgegolten, so dass keine Nebenkosten vom Vermieter verlangt werden dürfen.

5.2 Kosten für die Warmwasseraufbereitung

Der Heizspiegel für Deutschland enthält die Kosten für Heizung einschließlich Warmwasseraufbereitung (zentraler Warmwasseraufbereitung über die Heizungsanlage). Bei dezentralen Heizungsanlagen ist nach dem Heizspiegel für Deutschland jeweils ein Betrag auf den ermittelten Jahreswert aufzuschlagen. Nach dem aktuellen Heizspiegel wäre ein Betrag von 1,60 Euro bei Erdgas, Heizöl, Fernwärme und Holzpellet bzw. 2,10 Euro bei Wärmepumpen aufzuschlagen. **Da es in den Fällen der dezentralen Warmwasseraufbereitung jedoch eindeutige Regelungen im SGB II bzw. SGB XII gibt, ist dieses Verfahren bei Leistungsberechtigten nicht anzuwenden.**

Für Leistungsberechtigte, deren Warmwasserbedarf nicht über eine zentrale, also gemeinsame Warmwasserversorgung aller Wohneinheiten eines Mietshauses oder die Heizungsanlage einer Wohnung bzw. eines Einfamilienhauses gedeckt wird (z. B. Boiler oder Durchlauferhitzer), ist ein Mehrbedarf nach § 21 Abs. 7 SGB II bzw. § 30 Abs. 7 SGB XII zu bewilligen.

6. Übernahme von Mietschulden oder Schulden bei einer vergleichbaren Notlage

Eine Mietschuldenübernahme oder Schulden bei einer vergleichbaren Notlage im Bereich des SGB II kommt nur unter den Voraussetzungen des § 22 Abs. 2, 8 und 9 SGB II in Form eines Darlehens in Betracht. Bei Stromschulden geht ein Darlehen nach § 24 Abs. 1 SGB II einem Darlehen nach § 22 Abs. 2, 8 und 9 SGB II vor, wenn noch keine Einstellung der Stromversorgung erfolgte, da Strom ein Bestandteil des Regelbedarfs ist.

Die Zustimmung des kommunalen Trägers ist vor der Gewährung eines Darlehens zur Übernahme von Mietschulden einzuholen, soweit der Darlehensbetrag 2.500 Euro übersteigt.

In den Fällen, in denen die Mietschulden den Betrag von 2.500 Euro übersteigen, ist vor Erteilung eines begünstigenden Verwaltungsaktes der Vorgang mit den erforderlichen Unterlagen und einem konkreten Vorschlag dem kommunalen Träger vorzulegen.

Folgende Unterlagen sind für die Erteilung einer Zustimmung dem kommunalen Träger einzureichen:

- Vorschlag des Jobcenter Elbe-Elster für eine Kostenübernahme
- aktueller Leistungsbescheid des Antragstellers
- Antrag des Antragstellers ggf. mit Rückzahlungsvorschlag, wenn der Antragsteller das Darlehen nicht nur nach gesetzlichen Vorgaben zurückzahlen will
- fristlose Kündigung des Vermieters/Räumungsklage
- Aufstellung der Mietschulden oder ähnlicher Schulden, die eine vergleichbare Notlage darstellen
- Bestätigung des Vermieters, dass er bei Schuldenübernahme zur Weiterführung des Mietverhältnisses bereit ist

7. Renovierungskosten

Für Renovierungsarbeiten werden **1,36 €/m² Wand- und Deckenfläche** bewilligt. In diesem Pauschalbetrag sind Tapeten, Farbe, Malerutensilien enthalten. Müssen auch Türen und Fenster gestrichen werden, ist neben dem Pauschalbetrag von 1,35 €/qm Wandfläche noch ein Betrag für Lacke für Türen/Fenster in Höhe von **2,01 €/m²** und ggf. zur Beschaffung eines Tapeziertisches ein Betrag in Höhe von **32,43 €** zu gewähren. Ein Tapeziertisch ist nur einmalig zu bewilligen. Es kann erwartet werden, dass dieser sorgfältig aufbewahrt wird, so dass er wiederverwendet werden kann.

Der Pauschalbetrag für die Renovierungsarbeiten ermittelt sich wie folgt:

Ermittlung der Renovierungskosten¹⁰

Erforderlich sind folgende Materialien

Artikelbezeichnung	Preise Bau-Spezi Bad Lieben- werda in Euro	Preise Toom Online in Euro	Profimarkt Herzberg in Euro	OBI Finster- walde in Euro	Mittel- wert in Euro
1 Rolle Raufasertapete (10,6 m ²)	6,99	4,67	5,79	6,99	6,11
10 Liter Wandfarbe (10 l Eimer – ausreichend für ca.5 bis 7 m ²)	9,99	8,76	7,99	9,99	9,18
1 Dose Lack (750 ml) für Türen und Fenster (ausreichend für 8 m ² = 7 Fenster mit Fensterbrett normale Größe)	16,79	14,61	16,99	15,99	16,10¹¹
1 Päck. Leim (ausreichend für 25 m ²)	2,49	3,40	3,49	4,99	3,59
Zubehör	9,56	26,55	17,36	27,76	20,31
Pinsel,	1,99	2,72	3,99	2,99	
Farbrolle mit Ablagesieb/Set,	4,59	12,66	7,99	19,99	
Rändelpapier,	0,99	7,30	1,39	1,29	
Abdeckplane	1,99	3,87	3,99	3,49	
Summe:	45,82	57,99	51,62	65,72	55,29
Ggf. Tapeziertisch extra	29,99	29,23	35,49	34,99	32,43

¹⁰ Preisabfrage von November 2020

¹¹ 16,10 Euro : 8 m² = 2,01 Euro

Hinweis:

Die Wandfarben müssen meist 2 x aufgetragen werden, deshalb ist die doppelte Menge zu berücksichtigen.

Für eine 50 qm große Wohnung sind somit folgende Materialien erforderlich:

(Ausgegangen wurde von einer Deckenhöhe von 2,60 m und somit von einer Wandfläche von insgesamt - aufgerundet - 130 qm.)

12,26 Rollen, aufgerundet 13 Rollen Tapete a 6,11 €	79,43 €
26 l Farbe, das entspricht drei 10 l Eimern x 2 = 6 Eimer x 9,18 €	55,08 €
6 Päck. Leim a 3,59 €	21,54 €
<u>Zubehör</u>	<u>20,31 €</u>
Insgesamt:	176,36 € : 130 m ² Wandfläche = 1,36 €/m ² (aufgerundet)

Als Renovierungspauschale wird ein Betrag von 1,36 €/m² gewährt.

8. Umzugskosten/Wohnungswechsel

Umzugskosten sind alle Kosten, die in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Wechsel der Unterkunft stehen. Hierzu können folgende oder ähnliche Kosten gehören (vgl. Orientierungshilfen für das Land Brandenburg nach den Empfehlungen des Landschaftsverbandes Westfalen-Lippe zum SGB XII, zu § 35, T 35, Rz. 1.11.4 Ergl. 2016) :

- Wohnungsbeschaffungskosten (Kautionszahlungen, Genossenschaftsanteile u.ä.),
- Auszugs- Einzugsrenovierungen (wenn diese laut Mietvertrag erforderlich sind),
- Doppelte Mietzahlungen (wenn diese tatsächlich entstehen und im unmittelbaren Zusammenhang mit dem Wohnungswechsel entstehen)
- Transportkosten (z. B. Aufwendungen für einen erforderlichen Mietwagen, inklusive Benzin),
- Leihgebühren für Werkzeuge,
- Versicherungskosten,
- Kosten für die Sperrmüllentsorgung, soweit nicht eine kostenlose Entsorgung oder kostenlose Abholung (z. B. durch gemeinnützige Einrichtungen) in Betracht kommt,
- Kosten für eine Ausnahmegenehmigung für das Parken eines Umzugswagens in den Halteverbotszonen,
- die üblichen Kosten für die Versorgung mithelfender Familienangehöriger und Bekannter.

8.1 Voraussetzung für die Übernahme von Umzugskosten

Umzugskosten werden neben den gesetzlichen Regelungen nur übernommen, wenn der **Auszug aus der bisherigen Wohnung** als auch der **Einzug in die neue Wohnung notwendig** bzw. **erforderlich** ist und die Kosten für die **neue Wohnung angemessen** sind. Notwendig bzw. erforderlich ist ein Umzug insbesondere

- wenn der Umzug durch den Leistungsträger veranlasst wurde (unangemessener Wohnraum),
- wenn ein rechtskräftiges Räumungsurteil vorliegt,
- wenn die bisherige Wohnung nicht den gesundheitlichen Anforderungen entspricht,
- wenn die bisherige Wohnung zu klein ist,
- wenn Eheleute sich scheiden lassen oder Partner, die bisher in einer dauerhaften Beziehung lebten, sich auf Dauer trennen,
- wenn nahe Angehörige zusammenziehen wollen (z. B. Eheschließung, Hilfebedürftigkeit aufgrund von Behinderung oder Krankheit) oder
- wenn eine Arbeitsaufnahme auf dem ersten Arbeitsmarkt erfolgt.

Angemessenheitsprüfung des Wohnungsangebotes

Vor Abschluss des Mietvertrages soll der Leistungsberechtigte die Zusicherung (§ 22 Abs. 4 S. 2 SGB II) bzw. die Zustimmung (§ 35 Abs. 2 S. 6 SGB XII) des Leistungsträgers zur Anmietung der Wohnung einholen. Dazu ist das Formular der Anlage 1 zu verwenden.

Wird festgestellt, dass die Zusicherung bzw. Zustimmung zur angemieteten Wohnung wegen Unangemessenheit versagt werden muss, so ist dem Leistungsberechtigten entsprechend seiner persönlichen Verhältnisse mitzuteilen, wo angemessener Wohnraum im entsprechenden Vergleichsraum angemietet werden kann. Die Angebotswohnungen sind zur Akte zu nehmen.

Umzug innerhalb eines Vergleichsraumes

Erfolgt ein Wohnungswechsel innerhalb der Zuständigkeit des bisherigen Leistungsträgers, ist die Zusicherung zusätzlich zur Angemessenheit an die Notwendigkeit bzw. Erforderlichkeit des Wohnungswechsels gebunden.

Umzug innerhalb eines Vergleichsraumes ohne Zusicherung/Zustimmung

Wird eine neue Unterkunft während des Leistungsbezugs ohne Zusicherung/Zustimmung bezogen und fehlt es an einer Erforderlichkeit für einen Umzug, ist keine 6 monatige Übergangsfrist einzuräumen. Die Kosten werden bei einem Umzug innerhalb des Vergleichsraums in Höhe der bisherigen Unterkunftskosten gemäß § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II und bis zur Angemessenheitsgrenze nach § 35 Abs. 2 Satz 4 SGB XII bzw. bei einem Zuzug/Umzug aus einem anderen Zuständigkeitsbereich oder bei Umzug in einen anderen Vergleichsraum in Höhe der maximal angemessenen Kosten des entsprechenden Vergleichsraums übernommen.

Umzug in einen anderen Zuständigkeitsbereich

Befindet sich die neue Wohnung im Zuständigkeitsbereich eines anderen Leistungsträgers, so hat die Angemessenheitsprüfung anhand der dortigen Unterkunftskosten zu erfolgen.

Umzug von U-25- Ausnahmen von den gesetzlichen Bestimmungen des SGB II

Die Regelung des SGB II gilt nur für Personen, die erstmalig oder erneut aus dem elterlichen Haushalt ausziehen und eine eigene Wohnung beziehen wollen. Lebt ein Leistungsberechtigter U-25 bereits in eigenem Wohnraum (z. B. vor einem Hilfebezug aufgrund Studium, Ausbildung, Berufstätigkeit), sind die Bedingungen des § 22 Abs. 5 Satz 4 SGB II nicht erfüllt und es kann von dem Leistungsberechtigten nicht verlangt werden, dass er wieder in den elterlichen Haushalt einzieht.

Personen U-25, die erstmals oder erneut ausziehen wollen, wird eine Zusicherung nur erteilt, wenn:

- schwerwiegende soziale Gründe dem weiteren Verbleib im Haushalt der Eltern entgegenstehen,
- der Umzug zur Eingliederung in Arbeit notwendig ist oder
- ein sonstiger, ähnlich schwerwiegender Grund vorliegt.

Hinweis zum SGB XII:

Nach den Bestimmungen des SGB XII bildet ein junger Volljähriger bereits mit der Vollendung des 18. Lebensjahres keine Bedarfsgemeinschaft mehr mit seinen Eltern, auch wenn er weiterhin mit ihnen in einem Haushalt lebt. Dementsprechend kann er nicht darauf verwiesen werden bis zur Vollendung seines 25. Lebensjahres bei seinen Eltern zu wohnen. Auch ist der Abschluss eines Miet- oder Untermietvertrages ab der Vollendung des 18. Lebensjahres in der bisherigen elterlichen Wohnung nicht zu beanstanden.

Umzug in ein Alten- und Pflegeheim

Bei einem Umzug von einer Wohnung in ein Alten- und Pflegeheim können in Fällen von laufender, erstmaliger und einmaliger Hilfebedürftigkeit erforderliche Leistungen für die Auflösung der alten Wohnung und die notwendigen Umzugskosten in die Einrichtung erbracht werden (vgl. BSG B 8 SO 25/11 R), insoweit zuvor (d. h. vor Einzug in eine Einrichtung) eine Zusicherung/Zustimmung hinsichtlich Umfang und angemessener Höhe durch Verwaltungsakt erfolgte.

Zu den Kosten für einen Umzug in eine Einrichtung zählen vor allem folgende Kosten:

- die mietvertraglich geschuldete Beräumung der Wohnung und ggf. Auszugsrenovierung (z. B. Kosten für Abholung Sperrmüll, Kosten für Malerarbeiten, wenn keine Selbsthilfemöglichkeiten bestehen, hier sind 3 Kostenvoranschläge beizubringen),
- der Transport von Möbeln und anderen persönlichen Gegenständen in die Einrichtung,
- die notwendigen Aufwendungen für den fristgerecht gekündigten Mietvertrag (z. B. die Miete für die Kündigungsfrist entsprechend dem Mietvertrag, soweit nicht bilateral verkürzte Vereinbarungen zwischen Mieter und Vermieter greifen konnten (z. B. Benennung Nachmieter, Vergleich),
- sonstige Kosten nach pflichtgemäßen Ermessen, soweit sie unabweisbar und wirtschaftlich sind.

8.2 Durchführung des Umzuges/Wirtschaftlichkeitsprüfung

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass Umzüge in Eigenverantwortung (Nachbarschafts-, Bekannten- bzw. Verwandtenhilfe) durchgeführt werden (dies gilt auch für einen Umzug von einer Wohnung in eine Einrichtung). Sind keine eigenen Transportmöglichkeiten vorhanden, können die Kosten vom Leihtransporter usw. (siehe Erläuterung zu 8. Umzugskosten/Wohnungswechsel) anhand von Kostenvoranschlägen übernommen werden.

In Ausnahmefällen (Alleinerziehende, Behinderte, keine Selbsthilfemöglichkeiten) kann der Umzug auch durch ein Speditionsunternehmen durchgeführt werden. Hierbei sind mindestens drei Kostenvoranschläge einzureichen, wobei die kostengünstigste Variante anzuerkennen ist.

Von den Leistungsberechtigten muss keine Absenkung der unangemessenen Unterkunftskosten gefordert werden, wenn diese unter Berücksichtigung der bei einem Wohnungswechsel zu erbringenden Leistungen unwirtschaftlich wären. Bei dieser Prüfung ist von der Bruttowarmmiete auszugehen. Um festzustellen, ob ein Umzug wirtschaftlich ist, sind folgende Kriterien zu prüfen:

1. Höhe der Umzugskosten (z. B. Kosten für Transportunternehmen, Renovierung, Umzugshelfer, Kautions usw.); als Kosten für das Umzugsfahrzeug können für die Wirtschaftlichkeitsprüfung bei **1-5 Personen-Haushalten pauschal 600 Euro** und ab **6 Personen-Haushalten pauschal 650 Euro** angenommen werden, wenn der Umzug innerhalb von 50 km mit einem Fahrzeug als Selbstfahrer bzw. Lkw mit Fahrer (dieser hilft nicht beim Umzug) aber selbst beladen erfolgt.
2. Höhe der Mehrkosten für die unangemessene Unterkunft,
3. Prognose über die Zeitdauer des möglichen Hilfebezugs (damit wird der Zeitrahmen für die Wirtschaftlichkeitsprüfung festgesetzt; der zu betrachtende Zeitraum sollte jedoch **drei Jahre** nicht überschreiten).

Wird festgestellt, dass die Mehrkosten für die unangemessene Unterkunft in dem zu betrachtenden Zeitraum geringer sind, als die mit dem Umzug verbundenen Kosten, ist der Umzug als unwirtschaftlich zu betrachten.

Ist ein Umzug wirtschaftlich und erforderlich und wird er durch Umzugshelfer vorgenommen, erhält der Leistungsberechtigte für die Umzugshelfer einmalig einen **Pauschalbetrag in Höhe von 10 Euro/Person**. In der Regel ist davon auszugehen, dass ein Umzug innerhalb eines Tages erfolgt. Sollte dies aus triftigen Gründen nicht möglich sein, ist der Betrag an den zusätzlich erforderlichen Tagen ebenfalls in dieser Höhe zu gewähren. Die Anzahl der Umzugshelfer wird auf maximal 5 Personen begrenzt.

8.3 Unzumutbarkeit eines Umzugs

Wird festgestellt, dass eine Wohnung unangemessen und ein Umzug wirtschaftlich ist, ist ein Umzug in der Regel nicht zuzumuten, bei:

- absehbar kurzem Leistungsbezug (max. 6 Monate; hier ist die Person aber darauf hinzuweisen, dass bei längerem Leistungsbezug ein Wohnungswechsel gefordert wird),
- bestehender Schwangerschaft, wenn die Unterkunftskosten nicht die Angemessenheit für eine Wohnung mit der nächst höheren Personenzahl (z. B. 1 Person = 50 m²; 2 Personen = 65 m² = Mutter mit ungeborenem Kind) übersteigt,
- bei geringer Überschreitung der Bruttokaltmietobergrenze des entsprechenden Vergleichsraums, wenn ein Umzug unwirtschaftlich wäre,
- akut oder schwer chronisch kranke Leistungsberechtigte/Haushaltsangehörigen,
- wenn der mit dem Umzug verbundene Aufwand eine wesentliche Belastung für den Betroffenen bedeuten würde,
- schwerbehinderte oder pflegebedürftige Personen, wenn mit dem Umzug eine wesentliche räumliche Änderung einhergehen und sich dadurch die Fähigkeit zur gesellschaftlichen Teilhabe messbar oder die Gestaltung der pflegerischen und hauswirtschaftlichen Versorgung wesentlich verschlechtern würde,
- schwerbehinderten oder pflegebedürftigen Personen, wenn die bestehende Unterkunft auf die besonderen Bedürfnisse der Person ausgestaltet und eine neue Unterkunft nur mit einem größerem finanziellen Aufwand umzubauen wäre,

- Haushalte mit Kindern, wenn die sozialen Bezüge der Kinder dadurch gefährdet wären (hier muss die Gefährdung von dem Leistungsberechtigten im Einzelfall dargelegt werden), ist in diesen Fällen ein Schul- oder Kitawechsel erforderlich, ist die Frist zur Absenkung der Unterkunftskosten so zu legen, dass ein Umzug zum Schulwechsel oder zum Schuljahreswechsel stattfindet.

9. Inkrafttreten

Diese Handlungsanweisung tritt am 1. Januar 2021 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Handlungsanweisung vom 25. November 2019 außer Kraft.



Roland Neumann
Beigeordneter und Dezernent

Anlage

Verteiler

sozial erfahrene Personen und deren Stellvertreter
Geschäftsführer des Jobcenters Elbe-Elster
LIGA

per mail:

MSGIV
Jobcenter Elbe-Elster

per David:

alle Mitarbeiter Sozialamt
RPA
Dezernat III, Herr Neumann

Mitteilung des Vermieters über die beabsichtigte Vermietung einer Wohnung

Die Wohnung in: _____

soll an Herrn/Frau: _____

vermietet werden. Es wird beabsichtigt die Wohnung zum _____ an o. g. Person(en)
zu vermieten.

Für die Vermietung ist ein(e)

Kautionshöhe von _____ €

Genossenschafts-/Geschäftsanteil in Höhe von _____ €
zu zahlen.

Für die Wohnungsvermietung werden keine Wohnungsbeschaffungskosten wie Mietkaution oder
Genossenschaftsanteile u. ä. erhoben.

Angaben zur Wohnung:

Gesamtfläche des Gebäudes: _____ m²

Erstbezug des Gebäudes: _____

Wohnungsgröße: _____ m²

Anzahl der Räume: _____

Nettokaltmiete: _____ €

Betriebskosten: _____ € zuzüglich Hausmeisterleistungen: _____ €

Heizkosten: _____ €

Heizungsart: _____

weitere Zahlungen an Dritte

(z. B. an Stadtwerke Wasser/Abwasser

oder Gas): _____

Die Wohnung ist

nicht saniert teilsaniert vollsaniert und verfügt über

kein Bad und WC

ein Innen-WC

ein modernisiertes Bad

ein Außen-WC

ein WC im Flurbereich

zentrale Warmwasseraufbereitung

dezentrale Warmwasseraufbereitung

(Unterschrift des Vermieters)

(Anschrift/Stempel)

Entscheidung der Behörde:

- die Unterkunftskosten sind angemessen und werden übernommen
- die Unterkunftskosten sind unangemessen und werden nur in der bisherigen Höhe nach dem SGB II bzw. in angemessenen Höhe nach dem SGB XII übernommen

- die Mietkaution wird übernommen
- die Mietkaution wird nicht übernommen, ausreichender Wohnraum ohne Kautionszahlung ist vorhanden und zwar:

- der Leistungsträger sichert o. g. Person die Übernahme der Aufwendungen für die Kosten der Unterkunft zu

- der Leistungsträger sichert o. g. Person die beantragten Aufwendungen für den Umzug (Umzugskosten) zu

- der Leistungsträger lehnt o. g. Person die Übernahme der beantragten Umzugskosten ab, da:

(Datum und Unterschrift)
Behörde)

(Stempel der