

5. Richtlinie der Stadt Eisenach zur Gewährung von Leistungen für Unterkunft und Heizung bei der Hilfe zum Lebensunterhalt, der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung und der Grundsicherung für Arbeitsuchende - Unterkunftsrichtlinie - ab 01.04.2020 -

1. Grundlagen

Die Stadt Eisenach als kreisfreie Stadt (hier: Stadt) ist gem. § 3 Abs.1 und 2 Sozialgesetzbuch – Zwölftes Buch (SGB XII) in Verbindung mit § 1 Thüringer Gesetz zur Ausführung des SGB XII (ThürAGSGB XII) örtlicher Träger der Sozialhilfe. Zur Sozialhilfe gehört gem. §§ 27a Abs.1, 35, 42a SGB XII auch die Übernahme angemessener Kosten der Unterkunft und Heizung in den Leistungsarten nach dem 3. und 4.Kapitel SGB XII (Hilfe zum Lebensunterhalt und Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung).

Die Stadt ist gem. § 6 Abs.1 Nr.2 Sozialgesetzbuch - Zweites Buch (SGB II) Träger einzelner Leistungen der Grundsicherung für Arbeitsuchende. Darunter fallen Leistungen für die Übernahme angemessener Kosten für Unterkunft und Heizung gem. § 19 Abs.1 Satz 3 in Verbindung mit § 22 SGB II.

2. Allgemeines

Diese Verwaltungsvorschrift soll sicherstellen, dass bei der Anwendung der einschlägigen Bestimmungen des SGB II und SGB XII eine einheitliche Rechtsanwendung durch die Verwaltung erfolgt, insbesondere Ermessen im Verwaltungshandeln gleich ausgeübt und Beurteilungsspielräume entsprechend dem Zweck der Rechtsvorschrift ausgefüllt werden.

Bei der Unterkunftsrichtlinie handelt es sich um eine interne Verwaltungsvorschrift der Stadt, die gleichzeitig für das Jobcenter Eisenach gilt.

Die Beurteilung der Angemessenheit der Aufwendungen für die Unterkunft muss mit Blick auf die allgemeinen Grundsätze des Leistungsrechts unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Einzelfalles erfolgen.

Die im Folgenden benannten Bezeichnungen gelten jeweils für jede geschlechtliche Form.

3. Rechtsgrundlagen

- in der Grundsicherung für Arbeitsuchende (Arbeitslosengeld II): § 22 SGB II
- in der Hilfe zum Lebensunterhalt: § 35 SGB XII
- der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung: § 42a i.V.m. § 35 SGB XII

4. Kosten / Bedarfe für Unterkunft und Heizung

Leistungen für die Unterkunft werden für leistungsberechtigte Personen bzw. Bedarfsgemeinschaften nach SGB II und SGB XII nach den o.g. Rechtsgrundlagen in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit sie angemessen sind. Gemäß § 22 Abs.10 SGB II ist die Bildung einer Gesamtangemessenheitsgrenze (Bruttowarmmiete) zulässig.

Untrennbare Belastungen bei Bewohnen eines Eigenheimes bzw. einer Eigentumswohnung sind bis zur Höhe der Aufwendungen einer abstrakt angemessenen Mietwohnung übernahmefähig. Besondere Bestimmungen sind im Punkt 10 zusammengefasst.

4.1 Begriff der Wohnung und der Unterkunft, gewerbliche Nutzung, Zweitwohnung

Wohnung ist die Zusammenfassung mehrerer Räume, die von anderen Wohnungen / Wohnräumen baulich getrennt sind und die in ihrer Gesamtheit alle für die Führung eines Haushalts notwendigen

Einrichtungen, Ausstattungen und Räumlichkeiten umfassen (§ 42a Abs.2 Satz 2 SGB XII).

„Unterkunft“ sind bei tatsächlicher Nutzung alle baulichen Anlagen oder Teile hiervon, die tatsächlich geeignet sind, vor den Unbilden der Witterung zu schützen und ein Mindestmaß an Privatheit einschließlich der Möglichkeiten sicherzustellen, persönliche Gegenstände zu verwahren (BSG, Urteil vom 16.12.2008 - B 4 AS 1/08 R). In der Regel handelt es sich bei einer Unterkunft um ein Gebäude. Im Einzelfall könnte darüber hinaus unter den Begriff der Unterkunft auch ein Wohnwagen oder etwas Ähnliches fallen (BSG, Urteil vom 17.06.2010 - B 14 AS 79/09 R).

Die Übernahme von Leistungen nach § 22 Abs.1 S. 1 SGB II ist nicht für Geschäftsräume, sondern ausschließlich für private Wohnräume vorgesehen (BSG, Urteil vom 23.11.2006 - B 11b AS 3/05 R). Ist allerdings nur ein Teil der Wohnung (eines oder mehrere Zimmer) für die gewerbliche Nutzung vorgesehen und ist noch in gewissem Umfang privater Wohnraum vorhanden, so können die Aufwendungen für den Teil übernommen werden, der dem Wohnen dient. Anhaltspunkt ist der Teil der Aufwendungen, der in der Steuererklärung oder der Gewinn- und Verlustrechnung für die Gewerberäume angesetzt wird.

Die aus beruflichen Gründen notwendige Zweitwohnung fällt in der Regel nicht unter den Bedarf der Kosten für Unterkunft und Heizung. Die Kosten für die Zweitwohnung sind zunächst im Rahmen der Einkommensanrechnung als Werbungskosten zu berücksichtigen (sh. DA der BA zu § 11 SGB II). Ansonsten sind Aufwendungen nur für die eine -tatsächlich überwiegend- genutzte Wohnung dem Grunde nach § 22 SGB II zu berücksichtigen.

4.2 Angemessenheit der Wohnfläche

Die Bestimmung der angemessenen Wohnfläche erfolgt auf der Grundlage der Thüringer Verwaltungsvorschrift zum Vollzug der Bindung geförderter Wohnungen gemäß Thüringer Wohnraumförderungsgesetz (ThürWoFG) vom 31.01.2013 (ThürStAnz.-Nr.29/2018, S.880 ff., 883). Danach ist von folgenden Wohnflächenobergrenzen für Bedarfsgemeinschaften/ Einsatzgemeinschaften auszugehen:

- 1 Person bis 45 m²
- 2 Personen bis 60 m²
- 3 Personen bis 75 m²
- 4 Personen bis 90 m²
- 5 Personen bis 105 m²
- jede weitere Person zuzüglich 15 m²

4.3 Zusätzlicher Flächenbedarf bei Behinderung, bei Umgangsrecht und bei Familienzuwachs

Bei Menschen mit Behinderung, die im Besitz eines Schwerbehindertenausweises mit dem Merkzeichen „G“ (Gehbehinderung) sind, kann behinderungsbedingt insbesondere ein Mehrbedarf von bis zu 10 m² gerechtfertigt sein (z.B. Rollstuhlfahrer und Benutzer eines Rollators als Gehhilfe).

Hier hat eine Prüfung im Einzelfall zu erfolgen.

Bei Vorliegen der Voraussetzungen ist der Mehrbedarf zu gewähren.

Wird ein erhöhter Wohnflächenbedarf mit der Ausübung des Umgangsrechts im Falle der Trennung der Eltern begründet, ist eine Einzelfallentscheidung nach Umfang des Umgangsrechts und des Aufenthaltsbestimmungsrechts vorzunehmen.

Zukünftiger Wohnflächenmehrbedarf kann bei Schwangerschaften ab der 12.Woche und bei absehbarer Rückkehr eines Kindes aus einer Pflegefamilie oder der Heimerziehung bzw. eines Haushaltsangehörigen aus einer stationären Einrichtung anerkannt werden

4.4 Tatsächliche Entstehung von Aufwendungen, Verwandtenmietverhältnis, öffentlich-rechtliches Nutzungsverhältnis

4.4.1

Tatsächliche Aufwendungen für die Unterkunft sind bis zur Angemessenheitsgrenze vom

Grundsicherungsträger zu übernehmen, wenn sie aufgrund einer rechtlich wirksamen Verpflichtung vom Leistungsberechtigten zu tragen sind, unabhängig davon, ob die Höhe oder die Vertragsgestaltung einem Fremdvergleich standhält (zu Verwandtenmietverhältnissen BSG, Urteile vom 03.03.2009 - B 4 AS 37/08 R und vom 20.08.2009 - B 14 AS 34/08 R; zu gestundeten Zinsen BSG, Urteil vom 07.11.2006 - B 7b AS 8/06 R).

Jedoch sollte bei Zweifeln an der Ernsthaftigkeit (Scheingeschäft) des Mietvertrages der bisherige tatsächliche Vollzug durch Vorlage entsprechender Nachweise geprüft werden.

Als Anhaltspunkte dafür, dass kein Scheingeschäft vorliegt, ist nachzuweisen, dass u.a. ausreichendes monatliches Einkommen oder sonstiges Barvermögen vor Leistungsbezug vorhanden war, entsprechende Nachweise über Zahlungen des Mietzinses an den Vermieter usw. Sollte die Glaubhaftmachung nicht ausreichend sein, so wird vermutet, dass kein echtes Miet- oder Untermietverhältnis existiert.

4.4.2

Bei Frauenhäusern, Notunterkünften u.ä. sind die Nutzungsentgelte grundsätzlich als Unterkunftsbedarf zu übernehmen.

4.4.3

Im Regelfall sind die Nettokaltmiete, evtl. Modernisierungszuschläge nach § 559 BGB und zivilrechtlich wirksam umgelegte Betriebskosten (nach der Betriebskostenverordnung vom 25.11.2003, BGBl. I, S.2346) dem Grunde nach anzuerkennen.

In der Regel sind auf die Betriebskosten Vorauszahlungen zu leisten, über die jährlich abzurechnen ist. Der Vermieter hat die Abrechnung innerhalb eines Jahres nach Ende des Abrechnungszeitraumes mitzuteilen. Nach Ablauf dieser Frist ist die Geltendmachung einer Nachforderung ausgeschlossen (§ 556 BGB).

4.5 Zusätzliche Aufwendungen im Mietverhältnis und „Betreutes Wohnen“

4.5.1

Ist die Wohnung nur mit einem Zuschlag für Möblierung/Stellplatz anmietbar und ist der Mietpreis auch unter Einschluss des Zuschlags noch innerhalb des Rahmens der Angemessenheit für den maßgeblichen Wohnort, ist dieser zu übernehmen (BSG, Urteile vom 07.11.2006 - B 7b AS 10/06 R und vom 07.05.2009 - B 14 AS 14/08 R).

Bei Garagen und Stellplätzen ist eine Weitervermietung zumutbar, d.h. zeitnah nach Antragstellung ist ein Kostensenkungsverfahren mit Fristsetzung durchzuführen, da „zumutbar“ die Kenntnis des Antragstellers von der Unangemessenheit derartiger Aufwendungen voraussetzt. Ist aus gesundheitlichen Gründen ein Verzicht auf einen wohnungsnahen Stellplatz nicht zumutbar oder ist eine Weitervermietung aussichtslos oder wird diese vom Vermieter nicht zugelassen, sind diese ebenfalls bis zur Höhe angemessener Kosten der Unterkunft zu übernehmen (sh. auch 35.02 ThürSHR).

Die Kosten für einen Kabelanschluss und die monatlichen Gebühren können als Unterkunfts-kosten berücksichtigt werden, wenn sie kraft Mietvertrag zu tragen sind (BSG Urteil vom 19.02.2009, Az. B 4 AS 48/08 R, FEVS 61, 33).

4.5.2

Ist ein Mietvertrag ausdrücklich unter der Voraussetzung eines Abschlusses eines Betreuungsvertrages abgeschlossen worden (Kopplung des Mietvertrages mit Abschluss eines Betreuungsvertrages) und können die Verträge auch nur gemeinsam abgeschlossen und gekündigt werden, dann sind diese Kosten mit zu übernehmen.

Aus dem Miet- und Betreuungsvertrag muss ersichtlich sein, dass das Betreuungsentgelt tatsächlich nicht zur Disposition steht und ein Ausschluss aus dem Mietvertrag nicht möglich ist. Ob die Kosten der Unterkunft inklusive der Betreuungspauschale angemessen sind, ist im Einzelfall zu entscheiden.

Bei älteren Personen mit einem Pflegegrad gemäß SGB XI ist davon auszugehen, dass Betreutes Wohnen notwendig ist. Eine Prüfung im Einzelfall ist erforderlich.

Bei Personen, die Leistungen der Eingliederungshilfe nach SGB IX erhalten, kann die Notwendigkeit für Betreutes Wohnen / Besondere Wohnform vorliegen. Auch hier ist im Einzelfall zu entscheiden.

4.6 Richtwerte

4.6.1 Ermittlung

Räumlicher Bezirk als Vergleichsmaßstab zur Ermittlung der Bruttowarmmiete ist das gesamte Stadtgebiet Eisenach. Es stellt entsprechend der Rechtsprechung des BSG einen ausreichend großen Raum der Wohnbebauung dar, der auf Grund seiner räumlichen Nähe, seiner Infrastruktur und insbesondere seiner verkehrstechnischen Verbundenheit einen insgesamt homogenen Lebens- und Wohnbereich bildet.

Die Stadt stellt somit einen Vergleichsraum dar. Sie befindet sich im Westen Thüringens und wird vollständig durch das Gebiet des Wartburgkreises umschlossen. Sie umfasst eine Fläche von 104,17 km² und 42.370 Einwohner (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik: 31.12.2018).

Im Jahr 2019 wurde in der Stadt eine Erhebung zur Ermittlung der angemessenen Kosten der Unterkunft durchgeführt. Dazu wurden durch eine Abfrage bei gewerblichen sowie privaten Vermietern und Hausverwaltungen sowohl Bestandsmieten als auch Neuvermietungsangebote erfragt. Zugleich wurden entsprechend Angebote in Print- und Onlinemedien erhoben.

In Eisenach gibt es demnach 7.303 Wohngebäude (davon entfallen auf den Geschosswohnungsbau 2.942 Wohngebäude), in denen 16.490 Wohnungen zu Wohnzwecken vermietet sind. Hierunter fallende Wohnungen mit Freundschaftsmieten, mietpreisreduzierten Werkswohnungen, Wohnungen in Wohn-/ Pflegeheimen, (teil-)gewerblich genutzte Wohnungen, möblierte Wohnungen sowie Ferienwohnungen wurden im Rahmen der Erhebung ausgefiltert und bei der Ermittlung der angemessenen Miete nicht mit berücksichtigt.

In die Auswertung flossen gemeldete 7.809 Bestandsmieten, von denen nach Aussonderung nicht relevanter Angaben noch 7.239 Mieten verwendet wurden, sowie 666 Angebotsmieten in der Stadt ein. Nach Durchführung der Extremwertkappung standen für die Auswertung insgesamt 6.598 Mietwerte zur Verfügung.

Daraus ergeben sich für die Stadt folgende Werte:

4.6.2 Richtwerte für Bruttokaltmieten und Wohnflächen

Tabelle 1

Personen BG/EG*	Angemessene Wohnfläche	angemessene Bruttokaltmiete (inkl. Betriebs-/ Nebenkosten)
1	bis 45 m ²	336,60 €
2	bis 60 m ²	400,80 €
3	bis 75 m ²	491,25 €
4	bis 90 m ²	569,70 €
5	bis 105 m ²	683,55 €

* Bedarfsgemeinschaft SGB II / Einsatzgemeinschaft SGB XII

Die Richtwerte gelten für Leistungsbezieher nach dem SGB II und nach dem SGB XII. Bilden Personen in einer Wohnung lediglich eine Wohnungs- bzw. Haushaltsgemeinschaft, sind die tatsächlichen Aufwendungen erst kopfteilig aufzuteilen und dann jeweils dem für die Bedarfsgemeinschaft relevanten Wert bei der Angemessenheitsprüfung gegenüberzustellen. Dies kann z.B. beim Zusammenleben der Eltern mit volljährigen Kindern (im SGB II ab 25 Jahre) in einem Haushalt der Fall sein.

Wohnrechte nach § 1063 BGB sind entsprechend der tatsächlichen vertraglichen Gestaltung zu

berücksichtigen. Ist eine Kostenbeteiligung insbesondere für Erhaltungsaufwendungen ganz oder teilweise ausgeschlossen, kann keine kopfteilige Aufteilung erfolgen (BSG, Urteil vom 29.11.2012 - B 14 AS 36/12 R). Sind keine besonderen Regelungen getroffen und erfolgt auch keine Zahlung analog einer Kaltmiete für Verbrauchskosten, die minderdnd direkt auf den Bedarf nach § 22 Abs.1 SGB II (vgl. BSG, Urteil vom 06.08.2014 - B 14 AS 37/13 R) angerechnet werden kann, können die Aufwendungen kopfteilig aufgeteilt werden.

4.6.3

Bei der Antragsannahme auf Leistungen nach dem SGB II und SGB XII ist die letzte Betriebs- und Nebenkostenabrechnung (inkl. Heizkosten) mit abzufordern.

4.6.4

Bei Absenkung der bisherigen Richtwerte ist in den Fällen, bei denen die bisherige Miete durch das Jobcenter und das Sozialamt als angemessen anerkannt wurde, eine konkret-individuelle Wirtschaftlichkeitsprüfung mit Blick auf den prognostischen Leistungsbezug, die Geringfügigkeit der Überschreitung und die mit einem Umzug und Neuanmietung neuhinzutretender Aufwendungen vorzunehmen.

4.7 Besonderheiten beim Leistungsbezug nach Bundesausbildungsförderungsgesetz (BAföG)

Nach § 27 Abs.3, Satz 1 SGB II können Leistungen u.a. für Bedarfe für Unterkunft und Heizung als Darlehen erbracht werden, sofern der Leistungsausschluss nach § 7 Abs.5 SGB II eine besondere Härte bedeuten würde.

4.8 Verfahrensweise bei unangemessenen Unterkunftskosten

Unangemessen hohe Aufwendungen für Unterkunft sind nur so lange als Bedarf anzuerkennen, wie es dem Leistungsempfänger oder der Bedarfs-/ Einsatzgemeinschaft nicht möglich oder nicht zuzumuten ist, durch einen Wohnungswechsel, durch Vermieten oder auf andere Weise die Aufwendungen zu senken, in der Regel jedoch längstens für 6 Monate (§ 22 Abs.1 SGB II, § 35 Abs.2 SGB XII). Für die Entscheidung über die Dauer der befristeten Übernahme der Kosten ist zu berücksichtigen, ob ein Wohnungswechsel beabsichtigt bzw. erforderlich ist oder im Falle einer geringfügigen Überschreitung der Obergrenzen -insbesondere aufgrund Hinzutreten von Modernisierungszuschlägen während des Leistungsbezuges- die begrenzte Kostenübernahme hingenommen wird.

Die Frist beginnt erst mit der Feststellung zu laufen, dass keine Besonderheiten des Einzelfalles vorliegen und somit die Kosten der Unterkunft unangemessen hoch sind. Zur Feststellung, ob Besonderheiten des Einzelfalles vorliegen, ist eine Anhörung vorzunehmen, die auch schriftlich erfolgen kann.

Liegen keine Besonderheiten des Einzelfalles vor, nach denen über dem Richtwert liegende Unterkunftskosten angemessen sind, werden die Leistungsberechtigten aufgefordert ihre Kosten zu senken. Erst jetzt beginnt die Frist (bis zu 6 Monaten) zu laufen.

Die Aufforderung zur Kostensenkung muss folgende Aussagen enthalten:

- den Umstand und Grund, dass und weshalb die Wohnung unangemessen ist und welche Werte für die Kosten der Unterkunft als angemessen erachtet werden,
- welche Wohnfläche für den Leistungsberechtigten und die ggf. mit ihm in Bedarfsgemeinschaft/ Haushaltsgemeinschaft lebenden Angehörigen angemessen ist,
- den Hinweis auf die Möglichkeit, in dieser Wohnung zu bleiben, wenn die Miete gesenkt wird und damit den als angemessen erachteten Maßstäben genügt,
- den Maßstab, der der Bemessung der für angemessen erachteten Heizkosten zugrunde liegt,
- den Hinweis auf die Obliegenheit des Leistungsberechtigten, sich um eine Reduzierung der Kosten durch Untervermietung, Rücksprache mit dem Vermieter oder letztlich einen Umzug zu bemühen und
- den Hinweis auf den Umstand, dass der Leistungsberechtigte Nachweise zu erbringen hat, um seine Bemühungen zur Kostensenkung zu belegen.

Nach Ablauf der Frist sind die Unterkunftskosten auf das angemessene Maß zu reduzieren, es sei denn, dem Leistungsberechtigten war die Senkung der Unterkunftskosten aus Gründen, die er nicht zu vertreten hatte, nicht möglich oder nicht zumutbar.

Können die Kosten der Unterkunft nicht auf andere Weise (z.B. Reduzierung der Miete für die derzeitige Wohnung, Untervermietung, Einsatz eigener "freier" Mittel) gesenkt werden, kommt ein Wohnungswechsel in Betracht. Dabei ist im Einzelfall die Möglichkeit, die Zumutbarkeit und die Wirtschaftlichkeit eines Umzugs zu prüfen.

Im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsprüfung -Abweichung von maximal 10 %- werden die voraussichtlichen Kosten des Wohnungswechsels (z.B. Umzugskosten, Mietkaution, Neubeschaffung der Erstausrüstung einer Wohnung) der mit der Anmietung einer anderen Wohnung verbundenen Einsparung gegenübergestellt. Dabei sollte eine Gesamtbetrachtung der Gesamtmiete vorgenommen werden.

Weigert sich der Leistungsberechtigte, obwohl es ihm zumutbar ist, sich um eine Absenkung der Unterkunftskosten zu bemühen (z.B. Untervermietung, Wohnungswechsel), werden nur die angemessenen Unterkunftskosten anerkannt. Weigert sich der Leistungsberechtigte trotz Aufklärung über die Konsequenzen, obwohl es ihm zumutbar ist, ist das Einräumen einer Frist entbehrlich. Dies entspricht einem Verzicht auf Sozialleistungen und ist daher schriftlich vom Leistungsberechtigten zu bestätigen.

5. Verfahren bei Abschluss eines Mietvertrages während des Leistungsbezuges

Vor Abschluss eines Mietvertrages soll der Leistungsberechtigte entspr. § 22 Abs.4 SGB II die Zusicherung des Leistungsträgers für die Übernahme der Kosten für die neue Unterkunft einholen bzw. er hat den Träger der Sozialhilfe vor Abschluss eines Mietvertrages gem. § 35 Abs.2 SGB XII zu informieren.

Es sollten drei verfügbare und auch vom Hilfesuchenden anmietbare Wohnungsangebote vorgelegt werden. Die abgegebenen Angebote sind in die Akte aufzunehmen. Jedes Mietangebot muss die Positionen Nettokaltmiete, kalte Betriebskostenvorauszahlung, Heizkostenvorauszahlung und Wohnfläche enthalten.

Einem Mietvertragsabschluss ist in der Regel nur zuzustimmen, wenn die jeweiligen Angemessenheitsgrenzen nicht überschritten werden.

Ist bereits bei einer gewünschten Neuanmietung erkennbar, dass die Kosten von Unterkunft und Heizung unangemessen werden können (z.B. durch eine für die konkrete Wohnung unrealistische Betriebskostenvorauszahlung, Staffelmietverträge), ist eine Zusicherung oder Zustimmung zu den Aufwendungen für die neue Wohnung nicht zu erteilen.

Bei fehlendem Leistungsbezug/ -antrag hat eine Zusicherung zum Umzug gem. § 22 Abs.4 SGB II und eine evtl. Kostenübernahme gem. § 22 Abs.6 SGB II zu unterbleiben, da das SGB II nur für den leistungsberechtigten Personenkreis anwendbar ist. Dies gilt insbesondere bei einem beabsichtigten Zuzug von außerhalb.

Bei Verringerung der Aufwendungen erfolgt nach Umzug eine Übernahme maximal bis zur Höhe der jeweiligen Richtwerte, sofern ein Kostensenkungsverfahren bereits begonnen, die Frist nach § 22 Abs.1 S.3 SGB II abgelaufen und ein weiteres Umzugsverlangen nicht unwirtschaftlich i.S.v. § 22 Abs.1 S.4 SGB II wäre. Bei Änderung der Personenzahl ist von Amts wegen der Wegfall der Deckelung zu prüfen.

6. Umzug und Umzugskosten

6.1

Von der Unzumutbarkeit eines Umzuges eines Leistungsberechtigten kann im Einzelfall ausgegangen werden, wenn das Umzugsverlangen den Leitvorstellungen des SGB XII und SGB II nicht gerecht wird.

Unzumutbarkeit liegt nicht schon dann vor, wenn der Umzug vom Leistungsberechtigten und (oder) den übrigen Personen der Bedarfsgemeinschaft als unzumutbar empfunden wird. Bei der Prüfung kommt es nicht auf diese subjektiven Empfindungen an, sondern darauf, ob für einen objektiven Betrachter Unzumutbarkeit festzustellen ist. Dies ist eine notwendige und an sich selbstverständliche Eingrenzung, da das Umzugsverlangen vom Betroffenen selbst stets hart empfunden werden dürfte. Bei der Prüfung, ob Unzumutbarkeit vorliegt, ist insbesondere zu prüfen, welche Besonderheiten der Einzelfall gegenüber der Situation anderer vergleichbarer Gruppen von Leistungsberechtigten aufweist. So ist ein Umzug nicht allein deshalb unzumutbar, weil ein Leistungsberechtigter die Wohnung schon länger (z.B. 30 Jahre) bewohnt (BSG, Urteil vom 13.04.2011 – B 14 AS 106/10 R).

In den nachfolgend genannten Fällen kann regelmäßig von der Unzumutbarkeit eines Umzuges ausgegangen werden:

- Es ist konkret absehbar, dass der Leistungsberechtigte in einem Zeitraum von 6 Monaten ab Umzugsverpflichtung voraussichtlich aus dem Leistungsbezug ausscheidet (z.B. durch konkret absehbare Beschäftigung oder Rentenbezug). Die Hoffnung eines Leistungsberechtigten auf den Erfolg seiner Arbeitssuche reicht hierfür ausdrücklich nicht.
- Eine schwere Erkrankung steht dem Umzug nachweislich entgegen, dann ist ggf. die Einschaltung des Arztes angezeigt.

6.2

Eine (weitere) Einschränkung von Umzügen wegen unangemessener Unterkunftskosten kann sich aus Gründen der Verhältnismäßigkeit und Wirtschaftlichkeit ergeben.

6.3

Zu den Kosten der Unterkunft gehören auch die Kosten eines leistungsrechtlich notwendigen Umzuges. Nach Möglichkeit ist der Umzug in Selbsthilfe durchzuführen. In diesem Fall sind nur die für die Selbsthilfe erforderlichen Kosten zu übernehmen (z.B. Mietwagen).

Ist es dem Leistungsempfänger nicht möglich, den Umzug selbst durchzuführen, sind die vollen Kosten zu übernehmen. Der Leistungsempfänger hat hierzu Kostenvoranschläge von Mietwagenanbietern bzw. Umzugsunternehmen einzureichen.

Ein Umzug ist leistungsrechtlich notwendig, wenn:

- ein rechtskräftiges Räumungsurteil vorliegt,
- die bisherige Wohnung nachweislich nicht den gesundheitlichen Anforderungen genügt und nachweislich keine Aussicht auf eine Beseitigung der Mängel durch den Vermieter in einer angemessenen Frist besteht,
- die bisherige Wohnung unangemessen ist und der Leistungsträger einen Umzug fordert,
- die bisherige Wohnung zu klein ist, um ein menschenwürdiges Leben sicherzustellen,
- berufliche Gründe den Umzug erfordern,
- andere Gründe den Umzug notwendig machen (z.B. Ehescheidung).

Besteht für einen Umzug in eine besser erreichbare Wohnung ein plausibler und sachlich nachvollziehbarer Grund, ist zu prüfen, ob sich die Kosten gerade der von dem Leistungsberechtigten gewählten neuen Wohnung in Ansehung der Erforderlichkeit des Umzugs als angemessen darstellen (vgl. BSG, Urteil vom 24.11.2011 - B 14 AS 107/10 R, Leitsatz zit. nach juris).

6.4

Wenn es erforderlich gewesen ist, dass der Leistungsempfänger eine neue Wohnung angemietet und bezogen hat, und wenn er alles ihm Mögliche und Zumutbare getan hat, um die Aufwendungen für die frühere Wohnung so gering wie möglich zu halten, können ggf. auch doppelte Mietzahlungen für einen Zeitraum von maximal 3 Monaten erfolgen.

Insbesondere kann dies möglich sein bei Forderung eines Umzuges durch die Stadt mit Terminsetzung sowie bei befristeter Verfügbarkeit von Wohnraum in entsprechender Größe.

Es ist seitens der Stadt darauf hinzuwirken, dass Überschneidungen vermieden werden.

6.5

Auch Kosten, die bei Beendigung des Mietverhältnisses aufzuwenden sind, um die Wohnung in den bei Einzug übernommenen Zustand zu versetzen, sind grundsätzlich Bestandteil der Unterkunftskosten und gehören damit zum notwendigen Umzugsbedarf, wenn eine entsprechende Vereinbarung im Mietvertrag getroffen worden ist, die Renovierung bei Zugrundelegung der Vertragsbedingungen notwendig und der Auszug sozialrechtlich gerechtfertigt ist (BVerwG, Urteil vom 30.04.1992 – BVerwG 5 C 26.88).

6.6

Die Beendigung des Mietverhältnisses und die Schlussrenovierung nach dem Tod des Leistungsberechtigten stellen eine Nachlassschuld dar (§ 1967 BGB), für die der Erbe haftet. Ein Anspruch des Erben gegen die Stadt besteht nicht.

6.7

Kosten für weitergehende Reparaturen wegen Beschädigung der Mietsache gehören nicht zum Unterkunftsbedarf, denn notwendig ist nur der Unterkunftsbedarf, der dem Leistungsempfänger bei ordnungsgemäßer Wohnnutzung entsteht (BVerwG, Beschluss vom 03.06.1996 – BVerwG 5 B 24.96, FEVS 47, 289).

6.8

Stimmt der Leistungsträger einem Umzug nicht vorher zu, werden keine mit dem Umzug verbundenen Kosten übernommen. Die Kosten einer Einzugsrenovierung werden nur übernommen, wenn der Leistungsträger der Übernahme vor der Anmietung zugestimmt hat.

7. Kosten der Heizung

7.1

Laufende und einmalige Leistungen für Heizkosten werden in tatsächlicher Höhe erbracht, soweit sie angemessen sind. Heizkosten, welche den angemessenen Umfang unter Berücksichtigung des Einzelfalles übersteigen, sind nicht anzuerkennen.

Insbesondere ist zu berücksichtigen:

- erhöhter Wärmebedarf von Kleinkindern, pflegebedürftigen/ chronisch kranken Personen,
- vorhandene Heizmöglichkeiten,
- Lage, Beschaffenheit und Größe der Wohnung bzw. des Gebäudes.

Für die Prüfung der angemessenen Heizkosten kann der bundesweite Heizspiegel (www.heizspiegel.de) herangezogen werden. Es erfolgt eine Prüfung im Einzelfall.

7.1.1

Auch bei der einmaligen Beschaffung von Brennstoffen für Einzelheizungen gilt das Monatsprinzip (BSG, Urteil vom 08.05.2019 - B 14 AS 20/18 R).

Das bedeutet auch, dass Bezieher von Wohngeld/ Lastenzuschuss im Monat der Fälligkeit einen einmonatigen Anspruch nach § 22 SGB II unter Anrechnung des Einkommens auf Wohngeld haben können, da für diesen Fall kein Ausschluss vom Leistungsbezug nach § 7 Abs.2 WoGG vorliegt und das Wohngeldrecht derzeit noch keine Bedarfe für die Beheizung berücksichtigt.

7.1.2

Bei ergänzender Beheizung von Wohnräumen mittels Heizstrahler sind die tatsächlichen Aufwendungen (hier Strom als Heizkosten) zu übernehmen. Vorrangig muss somit auf konkret mittels eines separaten Zählers nachgewiesene Kosten für Heizung abgestellt werden. Steht kein Zähler zur Verfügung, ist eine Schätzung vorzunehmen.

Bedarfe ermitteln sich aus:

- der Bestätigung des Vermieters über die Bereitstellung eines funktionstüchtigen Heizstrahlers und der dazugehörigen technischen Daten für die Wohnung;
- der Erklärung der BG, dass der Heizstrahler tatsächlich genutzt wird,
- der Erklärung über Umfang der Nutzung (wie viele Stunden/ Tag und wie viele Monate/ Jahr)

Beispiel:

Heizstrahler	500 W = 0,5 kW/h
Nutzung am Tag	1 Stunde/Tag
Nutzung im Jahr	212 Tage/Jahr (7 Monate Oktober bis April)
Durchschnittliche Kosten für 1 kW/h	0,24 € (nur Bsp.; der konkrete Wert ist aus der Stromrechnung zu entnehmen)

Ergebnis: $0,5 \text{ kW/h} \times 1 \text{ h/Tag} \times 212 \text{ Tage} \times 0,24 \text{ €} = 25,44 \text{ € im Jahr}$

Dieser Betrag soll über das ganze Jahr erbracht werden, somit $1/12 = 2,12 \text{ €/Monat}$.

7.2

Heizkosten sind regelmäßig ohne weitere Prüfung als angemessen anzusehen, wenn die angemessene monatliche Bruttowarmmiete nicht überstiegen wird.

Folgende Einzelwerte für Heizkosten sind bei einer Einzelbetrachtung möglich:

Tabelle 2

Personen BG/EG*	Angemessene Wohnfläche	Heizkosten
1	bis 45 m ²	60,30 €
2	bis 60 m ²	76,20 €
3	bis 75 m ²	86,25 €
4	bis 90 m ²	113,40 €
5	bis 105 m ²	121,80 €

* Bedarfsgemeinschaft SGB II / Einsatzgemeinschaft SGB XII

Werden diese Durchschnittswerte überschritten, ist der Bundesweite Heizspiegel heranzuziehen.

7.3

Soweit kein vorwerfbares unwirtschaftliches Verhalten vorliegt, ist entspr. § 22 Abs.1 Satz 3 SGB II auch bei den Heizkosten den Hilfeempfängern nach vorherigem Hinweis durch die Stadt eine angemessene Übergangs- und Reaktionsfrist von regelmäßig bis zu 6 Monaten zur Senkung unangemessen hoher Heizkosten zuzubilligen (BSG, Urteil vom 19.09.2008 - B 14 AS 54/07 R).

Die Einräumung einer angemessenen Übergangs- und Reaktionsfrist gilt auch für Empfänger von Leistungen nach dem SGB XII.

Heizkosten in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen sind dann nicht erstattungsfähig, wenn sie bei sachgerechter und wirtschaftlicher Beheizung als der Höhe nach nicht erforderlich erscheinen. Dies setzt eine konkrete Prüfung im Einzelfall voraus. Überschreiten die Kosten die oberen Grenzwerte eines lokalen bzw. des bundesweiten Heizspiegels, ist dies lediglich ein Indiz für die fehlende Erforderlichkeit (BSG, Urteil vom 22.09.2009 - B 4 AS 70/08 R).

Der Grenzwert des Heizspiegels stellt eine Nichtprüfungsgrenze zur Verwaltungsvereinfachung dar, bei deren Überschreiten erst die jeweilige Einzelfallprüfung einsetzt.

Bei darüberhinausgehenden Aufwendungen muss in einem ersten Schritt der zusammenfassende Wirtschaftlichkeitsvergleich nach § 22 Abs.1 Satz 4 SGB II erfolgen, da die Überschreitung eines Richtwertes für die Beheizung bei unterdurchschnittlichen Kosten für die Unterkunft z.B. im selbstgenutzten abbezahlten Wohneigentum eine verminderte Leistungsgewährung nicht rechtfertigt, wenn die Aufwendungen insgesamt angemessen sind.

Eine isolierte Bewilligung von Heizkosten ist in § 22 Abs.1 SGB II nicht vorgesehen. Für diese Prüfung ist dann allerdings auf o.g. Durchschnittswerte der Beheizung und den ermittelten bruttokalten Angemessenheitswert abzustellen (BSG, Urteil vom 12.06.2013 - B 14 AS 60/12 R)

Nichtprüfungsgrenzen

Die Kosten der Unterkunft und Heizung sind in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen zu übernehmen, wenn die Summe aus Bruttokaltmiete und Aufwendungen für die Heizung (Bruttowarmmiete) die vorgenannten Angemessenheitswerte in der Summe je Bedarfsgemeinschaftsgröße nicht überschreiten.

Tabelle 3

Personen BG/EG*	Angemessene Wohnfläche	angemessene Bruttokaltmiete (inkl. Betriebs-/ Nebenkosten)	max. Heizkosten	Grenzbetrag Wirtschaftlichkeitsprüfung
1	bis 45 m ²	336,60 €	60,30 €	396,90 €
2	bis 60 m ²	400,80 €	76,20 €	477,00 €
3	bis 75 m ²	491,25 €	86,25 €	577,50 €
4	bis 90 m ²	569,70 €	113,40 €	683,10 €
5	bis 105 m ²	683,55 €	121,80 €	805,35 €

* Bedarfsgemeinschaft SGB II / Einsatzgemeinschaft SGB XII

In diesen Fällen ist kein Kostensenkungsverfahren einzuleiten.

7.4

Liegen die tatsächlich zu zahlenden Kosten der Heizung unter den o.g. Richtwerten, werden nur die tatsächlich zu zahlenden Kosten anerkannt bzw. gezahlt.

7.5 Betriebsstromkosten für den Betrieb elektrisch geregelter Einzelheizungen

Mit Urteil vom 03.12.2015 (B 4 AS 47/14 R) hat das BSG klargestellt, dass entgegen der Darstellung in der Bundestagsdrucksache zur Neuauswertung der EVS die Betriebsstromkosten der Heizungsanlage nicht pauschal in den Energieanteil des Regelsatzes einbezogen worden sind. Ähnlich wie bei o.g. Beispiel zu Heizlüftern sind tatsächlich nachgewiesene Aufwendungen eines getrennten Zählers -den es regelmäßig nicht gibt- und ansonsten schätzweise 5 % der Brennstoffkosten zu übernehmen (bei leitungsgebundener Belieferung mit Grundgebühr und Arbeitspreis kann die Grundgebühr abgezogen werden, da diese bereits Bestandteil des Haushaltsstroms (Elektroheizung) oder der bereits übernommenen Heizkosten (Gasetagenheizung) sein dürfte).

8. Nachzahlung und Guthabenerstattung bei Betriebs- / Heizkostenabrechnung, Zahlung an Vermieter

8.1

Hat im Rahmen der Betriebskostenabrechnung oder der Heizkostenabrechnung eine Nachzahlung zu erfolgen, werden zunächst die tatsächlich gezahlten Kosten bis auf die Höhe der Obergrenze aufgestockt. Sollte die Aufstockung auf die Obergrenze nicht ausreichen, erfolgt eine Einzelfallprüfung hinsichtlich der Angemessenheit der restlichen Nachzahlungskosten.

Tritt anlässlich der Nachforderung erstmalig eine Überschreitung der angemessenen Richtwerte auf und handelt es sich dabei nicht um Schulden i.S.v. § 22 Abs.8 SGB II bzw. § 36 Abs.1 SGB XII (nicht gezahlte Vorauszahlungen trotz ausreichender vorheriger Leistung nach § 22 Abs.1 SGB II bzw. § 35 Abs.1 und 4 SGB XII), sind Nachforderungen regelmäßig übernahmefähig, sofern die Aufwendungen für die Betriebs- oder Heizkosten im Verhältnis zur tatsächlich genutzten Wohnfläche nicht evident unrealistisch sind oder sich ggf. technische Ursachen wie Messfehler, Ablesefehler o.ä. aufdrängen.

Der Antragsteller ist mit Bewilligung entsprechend zu belehren, dass bei künftigen Überschreitungen im Regelfall keine Übernahme mehr erfolgen wird. Die Belehrung entbindet nicht davon, bei

künftigen Überschreitungen wiederum eine Einzelfallprüfung vorzunehmen.

8.2

Die Kosten der Unterkunft (Miete, Betriebs- und Nebenkosten, Heizungskosten) können auf Antrag des Leistungsberechtigten gem. § 22 Abs.7 Satz 1 SGB II bzw. gem. § 35 Abs.1 Satz 2 SGB XII direkt an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte überwiesen werden. Der Leistungsberechtigte hat dazu eine entsprechende schriftliche Erklärung abzugeben.

Die Kosten der Unterkunft (Miete, Betriebs- und Nebenkosten, Heizungskosten) sollen an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte gezahlt werden, wenn die zweckentsprechende Verwendung durch den Leistungsberechtigten nicht sichergestellt ist (§ 22 Abs.7 Satz 2 SGB II; § 35 Abs.1 Satz 3 SGB XII).

8.3

Ergeben sich im Rahmen von Vorauszahlungen Überzahlungen bzw. Guthabenerstattungen an den leistungsberechtigten Mieter, sind diese im darauffolgenden Monat mit den entstehenden Kosten der Unterkunft zu verrechnen. Der Erstattungsbetrag ist ggf. gem. § 11 Abs.3 Satz 4 SGB II bzw. § 82 Abs.7 Satz 2 SGB XII zeitlich so aufzuteilen, dass ein Zahlungsanspruch verbleibt, um vermeidbaren Verwaltungsaufwand hinsichtlich der Annexleistungen nach § 26 SGB II bzw. § 32 SGB XII zu vermeiden.

9. Hausgrundstücke und Eigentumswohnungen

Eine Unterscheidung zwischen Mietern und Eigentümern, insbesondere eine Privilegierung von Eigentümern gegenüber Mietern hinsichtlich der zu berücksichtigenden Unterkunfts- und Heizkosten, ist nicht vorzunehmen.

Bei der Prüfung der Angemessenheit und der Bemessung der Höhe der zu berücksichtigenden Kosten der Unterkunft und der Heizung sind die o.g. für die Mieter geltenden Regelungen und Richtwerte zugrunde zu legen.

10. Wohnungsbeschaffungskosten sowie Mietkautionen

Bei vorheriger Zustimmung des zuständigen Trägers nach § 22 SGB II können Mietkaution, Genossenschaftsanteile und unumgängliche Wohnungsbeschaffungskosten (z.B. Maklerkosten, Ablösungsbeträge) übernommen werden, wenn der Umzug durch den Leistungsträger veranlasst wird oder leistungsrechtlich notwendig ist.

Die Leistungsberechtigten haben vorrangig auf Unterkünfte zurückzugreifen, die derartige Kosten nicht verursachen. Mietkaution und Genossenschaftsanteile sind als zinsloses Darlehen zu gewähren, weil der Leistungsempfänger unter bestimmten Voraussetzungen einen Rückzahlungsanspruch hat (OVG Münster, Beschluss vom 24.02.1992, FEVS 42, 236).

11. Dingliche Sicherung von darlehensweise gewährter Leistung gemäß § 24 Abs.5 SGB II

11.1

Gewährt das Jobcenter Eisenach Leistungen darlehensweise und betrifft dies auch übertragene Leistungen der Stadt, dann ist im Bescheid die Auflage und das Widerrufsrecht bei deren Nichterfüllung aufzunehmen, dass eine dingliche Sicherung in ein vorhandenes Grundstück durch den Leistungsberechtigten veranlasst wird.

Die Verfahrensweise trifft nur für Leistungsberechtigte zu, die Eigentümer von Grundstücken sind (auch Anteil von Miteigentum an Grundstücken).

11.2

Zur Durchsetzung der dinglichen Sicherung nach Absatz 11.1 informiert das Jobcenter Eisenach die Stadt innerhalb von 4 Wochen über die darlehensweise Gewährung an Leistungsberechtigte und stellt die notwendigen Unterlagen zur Verfügung, wie Bescheid über darlehensweise Gewährung, Grundstücksdaten etc.

12. Ergänzung durch Arbeitshinweise

Die Richtlinie wird ergänzt:

- nach entsprechenden Gesetzesänderungen im SGB II und SGB XII,
- durch die lfd. Rechtsprechung der Landessozialgerichte und des Bundessozialgerichtes, die grundsätzliche Bedeutung für die Anwendung des SGB II und SGB XII haben,
- nach der Überprüfung und der notwendigen Anpassung der Richtwerte für die angemessenen Kosten für Unterkunft und Heizung.

Die Ergänzung erfolgt durch das Fachamt mittels Arbeitshinweisen zur Richtlinie.

Diese Unterkunftsrichtlinie tritt am 01.04.2020 in Kraft.

Eisenach, den 20.03.20



Katja Wolf
Oberbürgermeisterin