



Erste Empfehlungen zu den Leistungen für Unterkunft und Heizung im SGB II (§ 22 SGB II)

I. Vorbemerkung

Das Zweite Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) sieht für Leistungsberechtigte neben der Regelleistung insbesondere Leistungen für Unterkunft und Heizung vor. Die Voraussetzungen und Umfang regelt § 22 SGB II. Danach erbringt der kommunale Träger die tatsächlichen Kosten für Unterkunft und Heizung, soweit sie angemessen sind. Die Regelungen des § 22 SGB II führen aufgrund regionaler Unterschiede zu unterschiedlicher Handhabung in der Praxis, beispielsweise bei der Auslegung des unbestimmten Begriffs der Angemessenheit. Anliegen des Deutschen Vereins ist es, bundeseinheitliche Kriterien bei der Leistungsgewährung für Kosten von Unterkunft und Heizung zu finden und damit den verantwortlichen Trägern vor Ort Anregungen für die Ausgestaltung ihrer Richtlinien bzw. Verwaltungsanweisungen zu geben. Dabei sollen regionale Unterschiede berücksichtigt und den Kommunen vor Ort ausreichend Handlungsspielräume belassen werden, da die Zuständigkeit für die Leistungen nach § 22 SGB II beim kommunalen Träger liegt (§ 6 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 SGB II). Die Empfehlungen richten sich an die kommunalen Träger. Sie gelten gleichermaßen für die Bewertung von Bestandsmieten wie auch bei Wohnungswechsel und Erstanmietungen. Wünschenswert wäre bei der Umsetzung des § 22 SGB II neben der Berücksichtigung der nachstehenden Empfehlungen eine umfassende Unterstützung der Leistungsberechtigten durch fachkompetente Stellen (z.B. bei der Wohnungssuche oder hinsichtlich des Heizverhaltens). Die Empfehlungen beziehen sich auf die Vorschrift des

¹ Die ursprüngliche Fassung vom 18. Juni 2008 wurde redaktionell geändert. Die Änderung bezieht sich auf den Ansatz der Aufwendungen für die Warmwasserbereitung, vgl. Punkt V. 1.

§ 22 SGB II. Die Umzugskostenbeihilfe als Mobilitätshilfe zur Förderung der Aufnahme einer Beschäftigung (vgl. §§ 53 f. SGB III) ist daher nicht erfasst.

II. Unterkunftskosten – Angemessenheit von Unterkunftskosten

Die Angemessenheit ist ein unbestimmter Rechtsbegriff, dessen gesetzeskonforme Auslegung grundsätzlich eine Einzelfallprüfung voraussetzt (BSG vom 7. November 2006 – B 7b AS 10/06 R). Die Auslegung des unbestimmten Rechtsbegriffs unterliegt in vollem Umfang der gerichtlichen Kontrolle. Das Bundessozialgericht hat durch seine Rechtsprechung Kriterien zur Ermittlung der Angemessenheit aufgestellt, auf die sich diese Empfehlungen stützen. Die Empfehlungen zur Angemessenheit von Unterkunftskosten gliedern sich in die Ermittlung des Richtwertes (1.) und in die Prüfung der Angemessenheit von Unterkunftskosten (2.).

1. Ermittlung des Richtwertes

Der Deutsche Verein empfiehlt, zur Bestimmung der Angemessenheit von Unterkunftskosten einen Richtwert zu ermitteln und festzulegen. Dieser Wert hat dabei nicht den Charakter einer Pauschale, weil er keine – absolute oder relative – Abgeltungswirkung oder eine die tatsächlichen Unterkunftskosten begrenzende Wirkung hat.

„Richtwert“ statt „Mietobergrenze“

a) Definition des Richtwertes

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

Richtwert = Quadratmeterzahl x Quadratmeterpreis

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

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

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

Produkttheorie anwenden

b) *Bedeutung des Richtwertes – Schutzfunktion*

Der Richtwert entfaltet für Leistungsberechtigte auch eine Schutzfunktion. Leistungsberechtigte, die bereits eine Wohnung zu angemessenen Kosten bewohnen, können bei zutreffender Bestimmung der Angemessenheitsgrenze nicht darauf verwiesen werden, noch günstiger zu wohnen, falls der Wohnungsmarkt über günstigere Wohnungen konkret verfügt.

Erläuterung: *Der Richtwert ist als Angemessenheitsgrenze so zu bestimmen, dass alle Leistungsberechtigten im räumlichen Vergleichsgebiet eine realistische Möglichkeit haben, eine Wohnung zu den ortsüblichen Marktbedingungen zu finden, deren Kosten im Bereich dieses Richtwertes liegen.*

c) *Bestimmung des Richtwertes*

Bei der Bestimmung des Richtwertes ist die Miete am Wohnort als Vergleichsmaßstab heranzuziehen. Darüber hinaus müssen die Gegebenheiten des örtlichen Wohnungsmarktes berücksichtigt werden, sodass mindestens mittelfristige Preisbewegungen auf dem Wohnungsmarkt in die Richtwertermittlung einfließen müssen.

Der räumliche Vergleichsmaßstab orientiert sich nicht strikt am kommunalverfassungsrechtlichen Begriff der „Gemeinde“ oder „Kreise/Landkreise“ nach dem jeweiligen landesrechtlichen Kommunalrecht. „Bei der Bildung des räumlichen Vergleichsmaßstabs kann es – insbesondere im ländlichen Raum – geboten sein, größere Gebiete als Vergleichsgebiete zusammenzufassen, während in größeren Städten andererseits eine Unterteilung in mehrere kleinere Vergleichsgebiete, die kommunalrechtlich keine selbständigen Einheiten darstellen, geboten sein kann“ (BSG vom 7. November 2006, B 7b AS 10/06 R, NDV-RD 2007, 34 [37]). Der räumliche Vergleichsmaßstab ist jedoch so zu wählen, dass dem grundsätzlich zu respektierenden Recht der Leistungsberechtigten auf Verbleib in ihrem sozialen Umfeld ausreichend Rechnung getragen wird (BSG vom 7. November 2006, B 7b AS 10/06 R, NDV-RD 2007, 47 ff.).

Für die Bestimmung des Richtwertes sind zudem besondere Gegebenheiten des örtlichen Wohnungsmarktes von Bedeutung, die sich deutlich von denen der Nachbargemeinden unterscheiden können. Diese örtlichen Besonderheiten können Auswirkungen auf die Höhe des Mietzinses haben und sind daher bei der Bestimmung des Richtwertes zu beachten. Beispielsweise sind die Mieten in touristisch attraktiven Orten oder in Metropolregionen meist höher als in anderen Regionen.

Der kommunale Träger müsste folglich Quadratmeterzahl (aa) und Quadratmeterpreis (bb) ermitteln, um einen Richtwert bestimmen zu können:

aa) Quadratmeterzahl

Die Größe der Wohnung als ein Faktor des Richtwertes richtet sich typisierend nach den landesrechtlichen Vorschriften zu § 10 des Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung (WoFG, Gesetz vom 13. September 2001, BGBl. I S. 2376; BSG vom 7. November 2006, B 7b AS 10/06 R, NDV-RD 2007, 47; B 7b AS 18/06 R, NDV-RD 2007, 34).

Erläuterung: *Die Verwaltungsvorschriften zum WoFG sind in den Bundesländern unterschiedlich ausgestaltet.*

Bei der Bestimmung der Quadratmeterzahl ist die Größe und die Zusammensetzung der Bedarfsgemeinschaft zu berücksichtigen. Bei der Ermittlung der Größe der Bedarfsgemeinschaft zur Einordnung in den jeweils gültigen Richtwert zählen auch Kinder unter drei Jahren als in der Bedarfsgemeinschaft lebende Personen (LSG Celle vom 17. Oktober 2006 – L 6 AS 556/06 ER).

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

Hinweis: *Derzeit ist die Rechtsfrage der Angemessenheit von Wohnkosten bei Wohngemeinschaften beim Bundessozialgericht anhängig (Stand: Juni 2008, vgl. B 14/11b AS 61/06 R).*

Auch der zukünftige Bedarf ist zu berücksichtigen.

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

derzeitigen Unterkunftskosten der Wohnung nach der Geburt angemessen sein werden.

bb) Quadratmeterpreis bzw. Mietzins

(1) Erkenntnisquellen

Es gibt verschiedene Erkenntnisquellen zur Ermittlung des Quadratmeterpreises. Das Bundessozialgericht hat festgestellt, dass der Rückgriff auf die Tabellenwerte aus § 8 Wohngeldgesetz (WoGG) grundsätzlich ausgeschlossen sei und nur dann erfolgen dürfe, wenn keine anderen Erkenntnisquellen zur Verfügung stünden (BSG vom 7. November 2006, B 7b AS 10/06 R, NDV-RD 2007, 47; B 7b AS 18/06 R, NDV-RD 2007, 34).

Rückgriff auf § 8 WoGG grundsätzlich ausgeschlossen

Die Durchschnittsmiete soll anhand eines Vergleichsmaßstabs ermittelt werden. Zur Bestimmung des Angemessenheitsrichtwertes sind grundsätzlich alle erreichbaren Erkenntnisquellen heranzuziehen und diese auf ihre methodischen Schwächen und ihre Aussagekraft zu untersuchen. Beispielsweise kann auf einen Mietspiegel oder einen Mietenbericht zurückgegriffen werden und/oder der Wohnungsmarkt erforscht werden (vgl. BSG vom 7. November 2006 – B 7b AS 18/06 R, NDV-RD 2007, 34).

Erläuterung: *Die Mietspiegel in den Kommunen – soweit vorhanden – sind unterschiedlich ausgestaltet. Der Mietspiegel ist unter Umständen nur ein bedingt geeignetes Instrument zur Ermittlung des Quadratmeterpreises, wenn er beispielsweise nur die Bestandsmieten enthält und den Fall der Neu- bzw. Weitervermietung nicht berücksichtigt.*

Der Deutsche Verein empfiehlt, vorrangig einen qualifizierten Mietspiegel zugrunde zu legen, soweit dieser aktuell und aufgrund einer Plausibilitätsprüfung oder anderweitiger Erkenntnisquellen davon auszugehen ist, dass er hinreichend aussagekräftig ist. Erst

wenn ein solcher oder ein Mietenbericht nicht vorhanden ist, sollte der Wohnungsmarkt in anderer geeigneter Weise erforscht werden.

(2) Einbeziehung der örtlichen Akteure

Bei der Ermittlung der Richtwerte sollten auch die örtlichen Akteure des Wohnungsmarktes (z.B. Mieterbund, Haus- und Grundbesitzerverein) sowie die Träger der Freien Wohlfahrtspflege beratend einbezogen werden.

(3) Verfügbarer Wohnraum

Bei der Ermittlung des Richtwertes dürfen nicht nur die Bestandsmieten des jeweiligen örtlichen Wohnungsmarktes berücksichtigt werden. Es ist zu prüfen, zu welchem Mietpreis dem Standard entsprechender Wohnraum am Wohnungsmarkt angeboten wird („verfügbare Miete“). Wenn zu dem ermittelten angemessenen Preis keine Wohnungen verfügbar sind, ist der Richtwert nicht zutreffend bestimmt und muss daher korrigiert werden. Nur dann kann ein rechtlich begründbares Kostensenkungsverfahren eingeleitet werden kann.

Erläuterung: *Das Bundessozialgericht fordert eine solche Vorgehensweise (BSG vom 7. November 2006 – B 7b AS 10/06 R, NDV-RD 2007, 47).*

Verfügbaren Wohnraum bei Richtwertbestimmung berücksichtigen

Ein wesentlicher Aspekt bei der Ermittlung des Richtwertes ist die Vermeidung von Segregation und Ghettoisierung.

Erläuterung: *Die Gegensteuerung bei einmal geschaffenen sozialen Brennpunkten ist für die öffentliche Hand mit einem hohen Kostenaufwand verbunden. Die konsequente Einbeziehung der Angebotsmieten im Vergleichsgebiet bei der Ermittlung von Richtwerten zur Bestimmung angemessener Kosten für Unterkunft und Heizung kann dem im Vorfeld begegnen.*

(4) Baualter von Wohngebäuden unbeachtlich

Das Baualter von Wohngebäuden soll bei der Ermittlung der Angemessenheit von Unterkunftskosten grundsätzlich nicht berücksichtigt werden.

Erläuterung: Die Unterteilung in Baualtersklassen ist mit der Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes nicht vereinbar, wenn dadurch der Spielraum entfällt, der den Leistungsberechtigten im Rahmen der Angemessenheitsgrenzen bei der Wohnungswahl rechtlich eingeräumt wird. Auch die Neuregelung des Wohngeldrechts sieht die Abschaffung der Baualtersklassen vor (BT-Drucks. 16/6543). Im Übrigen orientiert sich die Preisbildung auf dem Wohnungsmarkt in aller Regel nicht trennscharf an den Baualtersklassen. Die regelhafte Einbeziehung von Baualtersklassen würde zudem zu einer weiteren Segmentierung des für Leistungsberechtigte bereit stehenden Wohnungsmarktes führen.

(5) Wohnstandard

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

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

An dieser Stelle wird nochmals auf die Produkttheorie hingewiesen. Danach muss das Produkt aus Wohnungsgröße und Quadratmeterpreis angemessen sein, sodass Leistungsberechtigte zugunsten des einen Faktors auf Teile des anderen verzichten können (vgl. oben unter II. 1. a)).

d) *Transparenz des Richtwertes*

Der ermittelte Richtwert sollte transparent gemacht werden. Leistungsberechtigte sollten Kenntnis von dem Richtwert und seinen Faktoren haben. Daher sollten sie den Leistungsberechtigten zugänglich gemacht werden (z.B. durch Veröffentlichung im Internet, durch Aushang und/oder Informationsschreiben). Auch die Beratungsstellen für Arbeitsuchende sollten informiert werden.

Richtwert transparent machen

Der Deutsche Verein empfiehlt, auch das Verfahren der Ermittlung transparent zu gestalten.

***Erläuterung:** Eine sorgfältige und transparente Ermittlung der Richtwerte, die methodisch sauber zu einer realistischen Bewertung der örtlichen Wohnungsmarktverhältnisse führt, mindert auch die Wahrscheinlichkeit, dass es im Rahmen – kostenträchtiger – sozialgerichtlicher Entscheidungen zu abweichenden Feststellungen der Angemessenheit kommt.*

2. Prüfung der Angemessenheit von Unterkunftskosten

Der von den kommunalen Trägern ermittelte Richtwert trifft noch keine Aussage über die konkrete Angemessenheit von Unterkunftskosten. Daher ist eine Prüfung der Angemessenheit im Einzelfall erforderlich. Diese sollte in drei Stufen durchgeführt werden.

In einer ersten Stufe sollte geprüft werden, ob die tatsächliche Miete den ermittelten Richtwert übersteigt (a). In einem weiteren Schritt ist zu prüfen, ob Besonderheiten des Einzelfalls vorliegen, welche eine Abweichung vom Richtwert nötig machen (b). In einem dritten Schritt sollte der Wiedervermietungsmarkt daraufhin überprüft werden, ob tatsächlich eine „angemessene“ Wohnung zur Verfügung steht (c.).

Erläuterung: Durch diese dreistufige Herangehensweise wird hervorgehoben, dass nicht jede Miete, die den Richtwert überschreitet, eine unangemessene Miete ist, sondern im Einzelfall angemessen sein kann.

Verfahren zur Ermittlung der Angemessenheit:

1. Tatsächliche Miete mit Richtwert vergleichen
2. Besonderheiten des Einzelfalls prüfen
3. Wohnungsmarkt prüfen

a) *Erste Stufe: Überprüfung der tatsächlichen Miete*

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

b) *Zweite Stufe: Besonderheiten des Einzelfalls*

Der kommunale Träger sollte prüfen, ob er ein Verfahren für Mietverhältnisse mit geringer Abweichung vom Richtwert vorsieht, in denen er aus Gründen der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit von einem Kostensenkungsverfahren – vorübergehend – absieht (Bagatellfälle).

Bei der immer erforderlichen Einzelfallprüfung sind etwaige Besonderheiten zu berücksichtigen. Die Besonderheiten des Einzelfalls sollten in einer Richtlinie exemplarisch beschrieben und auf deren Prüfung hingewiesen werden.

Erläuterung: In Anlehnung an den Gesetzeswortlaut sollte der Begriff „Besonderheiten des Einzelfalles“ verwendet werden und nicht der in der Praxis zum Teil geprägte Begriff des „Härtefalls“.

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

Liegen Besonderheiten des Einzelfalls vor, sollte zum abstrakt ermittelten Richtwert ein Zuschlag gewährt werden. Die Höhe des jeweiligen Zuschlags sollte sich nach der Besonderheit richten, sich am Richtwert orientieren und möglichst im Zuständigkeitsbereich des Trägers einheitlich geregelt sein.

Besonderheiten des Einzelfalls rechtfertigen einen Zuschlag zum Richtwert

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

- Alleinerziehende (beim Bundessozialgericht ist diese Rechtsfrage anhängig, vgl. B 14 AS 17/08 R),
- lange Wohndauer bei älteren Menschen,
- schwere chronische Erkrankungen,
- Erkrankungen, die die Mobilität erheblich beeinträchtigen,
- besondere Wohngemeinschaften (betreutes Wohnen, Pflegewohngemeinschaften),
- kurzzeitige Hilfebedürftigkeit (z.B. durch Wiedereingliederung in den Arbeitsmarkt),
- Veränderung der familiären Situation (z.B. bei Schulabschluss und Ausbildungsbeginn des Kindes, Trennung/Tod von Lebenspartnern, Schwangerschaft),
- Menschen mit Behinderungen, wenn dadurch ein abweichender Wohnraumbedarf erforderlich ist,
- Menschen, die auf bestimmte soziale Bezüge und Kontakte in ihrem Wohnumfeld angewiesen sind (z. B. suchtkranke Menschen),
- Vermeidung von Wohnungslosigkeit,
- Umstände, die die Annahme rechtfertigen, dass eine Eingliederung vom Erhalt des Wohnraums abhängig ist (z.B. auch eine positive Prognose hinsichtlich des Wechsels von einer Teil- zu einer Vollbeschäftigung, ggf. mit dem voraussichtlichen Wegfall des Leistungsbezuges).

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

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

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

c) *Dritte Stufe: Überprüfung des aktuellen Wohnungsmarktes*

Zur abschließenden Beurteilung, ob die Kosten für die Unterkunft angemessen sind, muss geprüft werden, ob tatsächlich anderer Wohnraum innerhalb des Richtwerts verfügbar ist. In der Rechtsprechung wird in diesem Zusammenhang auch der Begriff „Angebotsmieten“ verwendet. Es muss tatsächlich eine konkrete Möglichkeit bestehen, im Vergleichsgebiet eine angemessene Wohnung auf dem Wohnungsmarkt anmieten zu können (BSG vom 7. November 2006, B 7b AS 18/06 R, NDV-RD 2007, 34).

III. Kostensenkungsverfahren

Das Gesetz beschreibt das Kostensenkungsverfahren wie folgt:

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

Die tatsächlichen Unterkunftskosten werden in der Regel bis zu sechs Monaten übernommen.

Erläuterung: „In der Regel“ bedeutet, dass nur in atypischen Fällen von der Sechsmonatsfrist abgewichen werden kann.

Soweit die tatsächlichen Kosten der Unterkunft zunächst nicht angemessen erscheinen, sollte ein Kostensenkungsverfahren eingeleitet werden. Es dient vor allem der Prüfung, ob Kriterien vorliegen, die die Übernahme der tatsächlichen Kosten rechtfertigen, beispielsweise weil Besonderheiten des Einzelfalls vorliegen. Nicht immer steht am Ende eines Kostensenkungsverfahrens der Umzug.

Der Erhalt der Wohnung ist von Bedeutung.

1. Beginn des Kostensenkungsverfahrens

Dem Kostensenkungsverfahren geht die unter II. beschriebene Prüfung voraus. Erst dann beginnt das Kostensenkungsverfahren. Der Beginn des Kostensenkungsverfahrens ist nicht zwangsläufig mit dem Beginn der Sechsmonatsfrist gleichzusetzen. Erst nach abgeschlossener Prüfung der einzelnen Punkte (vgl. III. 2.) und mit der abschließenden Feststellung, dass keine Besonderheiten des Einzelfalls vorliegen und somit die Kosten der Unterkunft nicht angemessen sind, beginnt die Frist zu laufen. Daher wird empfohlen, die Anhörung im Kostensenkungsverfahren nicht gleichzeitig mit der Aufforderung zur Kostensenkung zu verbinden.

Erläuterung: Noch im Kostensenkungsverfahren können Leistungsberechtigte Gründe vortragen, wonach Besonderheiten ihres Einzelfalls vorliegen. Aus dem Gesetzeswortlaut ergibt sich, dass erst nach der Feststellung, ob Besonderheiten vorliegen, in der Regel längstens für sechs Monate die tatsächlichen Kosten übernommen werden können.

2. Durchführung des Kostensenkungsverfahrens

Das Kostensenkungsverfahren wird in mehreren Schritten durchgeführt. Auf das Musterschreiben im Anhang wird verwiesen.

a) Feststellung der Überschreitung des Richtwertes

Es ist zunächst festzustellen, dass die tatsächliche Miete oberhalb des Richtwertes (abstrakte Angemessenheit) liegt.

Erläuterung: In den Anschreiben (vgl. Anhang) an die Leistungsberechtigten sollte die Formulierung „oberhalb des Richtwertes“ statt „unangemessen“ oder „nicht angemessen“ verwendet werden, weil noch Besonderheiten des Einzelfalles vorgetragen werden können.

b) Besonderheiten des Einzelfalles

Spätestens im Rahmen einer Anhörung (§ 24 SGB X) sollen Leistungsberechtigte auf das Vorliegen von Besonderheiten ihres Einzelfalles hinweisen können, die dem Träger bis dahin nicht bekannt waren.

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

Wenn Besonderheiten des Einzelfalles vorliegen, wird der Richtwert entsprechend des Einzelfalles korrigiert, sodass die Kosten der Unterkunft konkret angemessen sind.

c) *Zumutbarkeit der Kostensenkung*

Die Prüfung der Zumutbarkeit ist Bestandteil des Kostensenkungsverfahrens. Ist ein Wohnungswechsel nicht zumutbar und scheidet eine anderweitige Kostensenkung aus, sind weiterhin die tatsächlichen Kosten zu übernehmen.

aa) Soziales Umfeld

Es kann nicht verlangt werden, dass der Wohnort gewechselt wird. Dies wäre unzumutbar, wenn damit die Aufgabe des sozialen Umfelds verbunden ist (BSG vom 7. November 2006, B 7b AS 18/06 R, NDV-RD 2007, 34). Es kommt auf die gesamten das Leben prägenden Umstände an. Beispielsweise macht allein die Notwendigkeit eines Schulwechsels der Kinder einen Wohnungswechsel nicht grundsätzlich unzumutbar.

Das *soziale Umfeld* kann durch verschiedene Aspekte geprägt sein. Es empfiehlt sich, in den Richtlinien auf einige dieser Aspekte hinzuweisen, jedoch von einer abschließenden Aufzählung abzusehen. Das soziale Umfeld ist insbesondere für Menschen von großer Bedeutung, die pflegebedürftige Menschen betreuen oder selbst pflegebedürftig oder behindert sind oder an einer schweren Krankheit leiden und daher auf ein nachbarschaftliches und medizinisches Netzwerk angewiesen sind.

bb) Längerfristige und vorübergehende Unzumutbarkeit

Bei der Prüfung der Zumutbarkeit der Kostensenkung kann zwischen einer längerfristigen Unzumutbarkeit und einer vorübergehenden Unzumutbarkeit unterschieden werden. Entfallen die Gründe für die vorübergehende Unzumutbarkeit innerhalb des Bewilligungszeitraums, so kann der Dauerverwaltungsakt nach § 48 SGB X geändert werden. Es wird daher empfohlen, die Unzumutbarkeit regelmäßig zu überprüfen. Als Nachweis für die Unzumutbarkeit kann ein fachärztliches Attest genügen, um für Leistungsberechtigte mehrfache Vorstellungen beim Amtsarzt zu vermeiden.

d) *Alternativen zum Wohnungswechsel*

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

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

Keine Aufforderung zum Umzug.

Weitere Möglichkeiten zur Kostensenkung:

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

e) *Wirtschaftlichkeitsprüfung*

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

Erläuterung: Die Prüfung entspricht dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit. Soweit die Kosten für einen Wohnungswechsel höher sind als die Differenz zwischen den tatsächlichen Kosten der bisherigen Wohnung und der individuell festgestellten Angemessenheit für einen angemessenen Zeitraum sollte wegen Unwirtschaftlichkeit nicht zur Kostensenkung aufgefordert werden. Bei der Festlegung des angemessenen Zeitraums ist die Wiedereingliederungsprognose in den Arbeitsmarkt zu berücksichtigen.

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

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

Erläuterung: Leistungsberechtigte dürfen nicht in Mietschulden gedrängt werden.

Wirtschaftlichkeitsprüfung nach dem Grundsatz von Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit durchführen

f) *Gesamtbetrachtung*

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

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

Einsparungen durch hohe Betriebskosten aufgezehrt werden. Zu der Angemessenheit von Heizkosten wird auf Kapitel VI. verwiesen.

g) Aufforderung zur Senkung der Kosten

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

Erläuterung: *Bei dieser Aufforderung und der Mitteilung der maßgebenden, individuellen Angemessenheit handelt es sich lediglich um ein Informationsschreiben und nicht um einen Verwaltungsakt (BSG a.a.O.). Darin soll dargestellt werden, welche Möglichkeiten zur Kostensenkung bestehen (z.B. Gespräch mit dem Vermieter, Untervermietung). Ein Beratungsgespräch sollte nach Möglichkeit ebenfalls durchgeführt werden. Die Leistungsberechtigten müssen darauf hingewiesen werden, dass nach Ablauf der Kostensenkungsfrist nur noch die individuell angemessenen Aufwendungen übernommen werden und der Wohnungswechsel nur eine Möglichkeit ist, die Kosten zu senken (vgl. Beispiel im Anhang).*

Mit den Leistungsberechtigten sollte in einem Beratungsgespräch geklärt werden, inwieweit die verbleibenden – ungedeckten – Unterkunftskosten durch Schonvermögen oder nicht anrechenbares Einkommen (z.B. zweckbestimmter Zuschuss Dritter, befristeter Zuschlag, Freibetrag bei Erwerbstätigkeit) finanziert werden können. Dabei ist sicherzustellen, dass der Lebensunterhalt der Leistungsberechtigten nicht gefährdet wird.

Erläuterung: Aufgrund des Bedarfsdeckungsprinzips ist die Übernahme des Differenzbetrages aus der Regelleistung in der Regel nicht möglich. Im Beratungsgespräch sollte über die Risiken und Folgen aufgeklärt werden.

h) *Belehrung*

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

Wichtig: Es erfolgt keine automatische Absenkung der Leistungen ohne vorherige Belehrung.

keine automatische Absenkung

i) *Dokumentation*

Die Bemühungen um Alternativen zur Kostensenkung sollten dokumentiert werden.

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

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

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

j) Übernahme der angemessenen Kosten

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

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

IV. Wohnungswechsel/Umzug

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

Erläuterung: Ein Umzug erfolgt immer freiwillig. Die SGB II-Stellen dürfen niemanden zum Umzug auffordern.

1. Zusicherung(en)

Vor einem Wohnungswechsel sollten Leistungsberechtigte folgende Zusicherungen eingeholt werden:

- die Zusicherung zur Übernahme der künftigen (angemessenen) Unterkunftskosten,
- die Zusicherung zur Übernahme der Wohnungsbeschaffungskosten und/oder der Umzugskosten sowie
- die Zusicherung zur Übernahme der Mietkaution.

***Erläuterung:** Die Zusicherung zu den Aufwendungen für die neue Unterkunft ist keine Anspruchsvoraussetzung. Holen Leistungsberechtigte diese Zusicherung nicht ein, schließt dies eine Kostenübernahme für die neue Unterkunft nicht aus. Das gilt nicht für Umzüge unter 25-jähriger erwerbsfähiger Leistungsberechtigter. Ohne Zusicherung werden – soweit kein Ausnahmefall vorliegt – die Kosten nicht übernommen, § 22 Abs. 2 a SGB II (vgl. Empfehlungen des Deutschen Vereins zu § 22 Abs. 2 a SGB II, NDV 2007, 4).*

Die Entscheidung über die Zusicherung muss nach § 34 SGB X schriftlich erteilt werden (LSG Chemnitz vom 19. September 2007 – L 3 B 411/06 AS-ER). Die Ablehnung der Zusicherung sollte ebenfalls schriftlich erfolgen.

2. Zusicherung bei trägerübergreifendem Wohnungswechsel

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

Die Zusicherung zu den Aufwendungen der neuen Wohnung erteilt der bisherige Träger, da nur er beurteilen kann, ob ein Wohnungswechsel erforderlich ist (§ 22 Abs. 2 Satz 1 SGB II). Der künftige Leistungsträger ist in diese Entscheidung einzubeziehen (z.B. durch – formlose – Bestätigung der Angemessenheit der neuen Unterkunft), weil nur dort die örtlichen Angemessenheitskriterien bekannt sind und eine Zusicherung nur erteilt werden kann, wenn der zukünftige Wohnraum den Angemessenheitskriterien am neuen Wohnort entspricht. Die Zusicherungen für Wohnungsbeschaffungskosten und Umzugskosten erteilt der bisherige Träger. Der zukünftige Träger ist für die Zusicherung zur Übernahme der Mietkaution zuständig.

Erläuterung: Um zu vermeiden, dass Leistungsberechtigte nicht umziehen können, weil zwar der bisherige Träger die Zusicherung erteilt hat, jedoch der künftige Träger seine Zusicherung zur Übernahme der Mietkaution verweigert, soll der künftige Träger so früh wie möglich in den Entscheidungsprozess des bisherigen Trägers eingebunden werden. Für den zukünftigen Träger entfaltet die Entscheidung des bisherigen Trägers über die Erforderlichkeit des Wohnungswechsels Bindungswirkung.

Zwischen den Trägern ist eine nahtlose Erbringung von Leistungen sicherzustellen.

3. Erforderlichkeit

Der Leistungsträger ist zur Zusicherung verpflichtet, wenn der Umzug erforderlich ist.

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

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

a) *Bauliche Mängel bzw. gesundheitliche Gründe*

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

b) *Erwerbstätigkeit*

Ein Wohnortwechsel kann erforderlich sein, wenn Leistungsberechtigte einer Erwerbstätigkeit nachgehen bzw. eine solche in naher Zukunft aufnehmen werden und die Anfahrtszeiten und -wege unzumutbar sind (ein Anhaltspunkt könnte der Tagespendelbereich nach SGB III sein, vgl. § 121 Abs. 4 SGB III).

Erläuterung: Dabei sollten die vorrangigen Leistungen nach § 16 Abs. 1 SGB II i.V.m. §§ 53 ff. SGB III beachtet werden (Mobilitätshilfen). Diese Leistungen umfassen bei Arbeitsaufnahme auch eine Umzugskostenbeihilfe.

c) *Änderung der Familiensituation*

Eine Änderung der Familiensituation kann einen Wohnungswechsel erforderlich machen. Das ist insbesondere der Fall, wenn sich die Anzahl der Bewohner ändert. Indiz für den Wohnraummehrbedarf können die Kriterien für die Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins sein. *Schwangere* haben bereits mit Beendigung der 12. Schwangerschaftswoche einen Anspruch auf zusätzlichen Wohnraum.

Schwangere haben Anspruch auf zusätzlichen Wohnraum

d) *Häusliche Gewalt*

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

e) *Schwerwiegende soziale Gründe*

Bei Vorliegen schwerwiegender sozialer Gründe ist ein Umzug erforderlich, z.B. wenn Haftentlassene nicht mehr in ihrem bisherigen sozialen Umfeld wohnen können oder sollten.

f) *Wohnungslosigkeit*

Wenn Wohnungslosigkeit droht und der Erhalt der Wohnung nicht möglich ist, ist ein Wohnungswechsel erforderlich

g) *Weitere Gründe*

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

4. Umzugskosten

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

Auch Selbsthilfe verursacht Kosten (z.B. Mietwagen, Kraftstoffkosten, Verpflegungsaufwand für Umzugshelfer). Können Selbsthilferessourcen aus im Einzelfall anzuerkennenden Gründen nicht genutzt werden, sind alternative Lösungen erforderlich (z.B. Beauftragung eines Umzugsunternehmens). Dann sind diese (angemessenen) Kosten zu übernehmen.

Auch Selbsthilfe verursacht Kosten

5. Anforderungen an die Beratung

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

6. Weitere Fälle

a) *Mietkaution*

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

b) *Menschen, die von Wohnungslosigkeit bedroht sind*

Sind Menschen von Wohnungslosigkeit durch Mietrückstände bedroht, kann der zuständige Leistungsträger die Mietschulden nach § 22 Abs. 5 SGB II übernehmen (vgl.

Empfehlungen des Deutschen Vereins zu den aufbau- und ablauforganisatorischen Qualitätsanforderungen der Mietschuldenübernahme und präventiven Wohnungsnotfällen durch die Träger der Grundsicherung für Arbeitsuchende, www.deutscher-verein.de). Bei nicht bestehender Hilfebedürftigkeit ist diese Vorschrift nicht anwendbar. Mietschulden können dann (ggf. vom Sozialhilfeträger) im Rahmen von § 34 SGB XII i.V.m. § 21 Abs. 1 Satz 2 SGB XII übernommen werden.

c) Menschen, die aus einer Einrichtung umziehen

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

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

V. Heizkosten

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

1. Begriff Heizkosten

Von den Heizkosten im Sinne des § 22 Abs. 1 SGB II sind auch Vorauszahlungen an den Vermieter oder an Energieversorgungsunternehmen erfasst.

***Erläuterung:** Vorauszahlungen sind aber zunächst nur der vom Vermieter/Versorger vermutete Verbrauch. Der tatsächliche und für die Bewertung der Angemessenheit maßgebliche Verbrauch wird regelmäßig erst in der Abrechnung eines repräsentativen Verbrauchszeitraums festgestellt werden können*

Nicht zu den Heizkosten im Sinne des § 22 SGB II zählt die Aufwendung für die Warmwasserbereitung. Diese Kosten sind Bestandteil der Regelleistung und gegebenenfalls von den Heizkosten abzusetzen, wenn die monatlichen Kosten/Abschläge Anteile für eine Warmwasserbereitung enthalten. Bereiten Leistungsempfänger ihr Warmwasser mit Strom zu, kann kein Abschlag von den Leistungen für Unterkunft und Heizung vorgenommen werden (BSG vom 23. November 2006, B 11b AS 1/06 R, NDV-RD 2007, 51). Zur Höhe des Anteils der Warmwasserzubereitung in der Regelleistung hat das Bundessozialgericht entschieden (BSG vom 27. Februar 2008, B 14/7b AS 64/06 R, B 14/11b AS 32/06 R, B 14/11b AS 55/06 R, B 14/11b AS 15/07 R).

Erläuterung:² Das Bundessozialgericht hatte noch über einen Sachverhalt zu entscheiden, bei dem die Anpassung der Regelleistung zum 1. Juli 2007 und 1. Juli 2008 noch nicht erfolgt waren. Daher sind die in der Entscheidung angegebenen Anteile mit der Regelleistungserhöhung verändert. Das Bundessozialgericht lehnt einen pauschalen Abzug von der Regelleistung ab. Soweit man die tatsächlichen Aufwendungen für die Warmwasserbereitung nicht ermitteln kann und diese von den Kosten der Unterkunft in Abzug bringen kann, ist der Anteil wie folgt zu berechnen: Als Berechnungsgrundlage diene die Aus- und Bewertung der Einkommens- und Verbrauchstichprobe (EVS) aus dem Jahr 1998 auf der Grundlage der Regelsatzverordnung vom 3. Juni 2004 (Verordnung zur Durchführung des § 28 des Zwölften Buches Sozialgesetzbuch, BGBl. I S. 1067). Die Ausgaben für Haushaltsenergie betragen 20,74 €. Zur Bestimmung des darin enthaltenen Anteils auf Warmwasserbereitung hat sich das Bundessozialgericht mangels anderer Anhaltspunkte auf die Empfehlungen des Deutschen Vereins aus dem Jahr 1991 bezogen, wonach die Ausgaben für die Warmwasserbereitung auf 30 % geschätzt werden (Deutscher Verein, NDV 1991, 77). Das ergibt einen Betrag von 6,22 € (BSG vom 27. Februar 2008, B 14/11b AS 15/07 R).

² Die Erläuterung in der Fassung vom 18. Juni 2008 wurde nachträglich am 8. Juli 2008 korrigiert. Das Bundessozialgericht hat den Warmwasseranteil auf Grundlage der EVS 1998 ermittelt und die neue EVS aus 2003 noch nicht einbezogen, welche jedoch für die Regelsätze ab 1.7.2007 für die Ermittlung des Warmwasseranteils zugrunde zu legen ist. Im Vergleich zu den in der Vorfassung der Empfehlungen vom 18.6.2008 benannten Beträge ergeben sich nunmehr die in dieser Fassung bezeichneten Werte für den Warmwasseranteil.

Die Anpassung der Regelleistung seit dem 1.7.2007 erfolgte nach einer Neufassung der Regelsatzverordnung vom 20. November 2006 (BGBl. I S. 2657), die wiederum auf einer neuen EVS aus dem Jahr 2003 basiert. Der Aufwand für Haushaltenergie hat sich im Vergleich zu 1998 geändert, sodass für die zum 1.7.2008 angepasste Regelleistung in Höhe von 351 Euro (§ 20 Abs. 3 Satz 1 SGB II) der Ansatz für die Warmwasserbereitung 6,64 Euro beträgt. Solange die Regelsatzverordnung in der Fassung vom 20. November 2006 Gültigkeit behält, kann der Warmwasseranteil an der Regelleistung mit 1.8905 % geschätzt werden.

2. Angemessenheit von Heizkosten

Die kommunalen Träger übernehmen die tatsächlichen Heizkosten, soweit diese angemessen sind. Die Angemessenheit von Heizkosten ist von vielen Faktoren abhängig, sodass sie nicht umfassend bundeseinheitlich geregelt werden kann. Das hängt insbesondere mit den unterschiedlichen Energieversorgungsunternehmen zusammen, die zu unterschiedlichen Preisen und uneinheitlichen Tarifen anbieten. Zudem sind der Wohnungsmarkt und die Bausubstanz der Wohnobjekte verschieden ausgestaltet. Das gilt auch für die Art der Wärmeversorgung (Gas, Öl, Holz, Fernwärme usw.). Zudem können regionale Gegebenheiten und das Klima einen unterschiedlichen Bedarf an Heizenergie bedingen (z.B. wärmere und kältere Regionen, Anzahl der Sonnentage).

Die nachstehenden Empfehlungen beschränken sich daher auf Hinweise, zu denen bundeseinheitliche Aussagen getroffen werden können :

a) Keine Pauschalierung

Eine Pauschalierung ist mit der derzeitigen Rechtslage nicht vereinbar und daher unzulässig (vgl. BT-Drucks. 16/4785; BSG vom 16. Mai 2007 – B 7b AS 40/06 R, NDV-RD 2007, 98 ff.).

Erläuterung: Auch die Verwendung von Richtwerten als „Kappungsgrenzen“ entspricht nicht der derzeitigen Rechtslage.

Keine Pauschalierung

b) Einzelfallentscheidung

Im Vordergrund der Prüfung der Angemessenheit von Heizkosten steht die Einzelfallentscheidung, die von mehreren Kriterien abhängt.

Einzelfallentscheidung treffen

aa) Kriterien für die Einzelfallprüfung

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

(1) Bauliche Kriterien

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

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

(2) Subjektive Kriterien

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

- der gesundheitliche Zustand der Bewohner, der einen erhöhten Heizbedarf erforderlich macht (bspw. sehr niedriger Blutdruck, Alter),
- spezielle Bedürfnisse der Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft (Kleinkindalter, Behinderung usw.),

- ein längerer Aufenthalt nicht erwerbstätiger Leistungsberechtigter in der Wohnung im Vergleich zu Erwerbstätigen.

bb) Nichtprüfungsgrenze als Anhaltspunkt

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

keine Kappungsgrenzen

***Erläuterung:** Diese Nichtprüfungsgrenze sollte die Preisentwicklung des Energiemarktes berücksichtigen und muss daher regelmäßig überprüft werden. Legt man einen bestimmten Eurobetrag zugrunde, muss dieser regelmäßig geprüft und an die Preisentwicklung angepasst werden. Besser geeignet erscheint daher, eine Verbrauchsmenge (in kWh) anzugeben. Angaben zum durchschnittlichen Verbrauch bzw. Bedarf erhält man beispielsweise bei den örtlichen Energieanbietern (z.B. Stadtwerke).*

Der Nachteil der Verwendung eines Eurobetrages pro Quadratmeter ist, dass Preissteigerungen nur berücksichtigt werden, wenn der Wert ständig angepasst wird. Legt man den Verbrauch zugrunde, ist darin gleichzeitig die Dynamisierung der Energiepreise enthalten. Zudem haben Leistungsberechtigte auf den Verbrauch mehr Einfluss als auf den Preis, zum Beispiel durch Änderung des Heizverhaltens. Möglicherweise können die Leistungsberechtigten den Anbieter wechseln. Eine Auswahl an alternativen Energieversorgungsunternehmen ist jedoch nicht in jeder Kommune gleichermaßen möglich. Auch auf die Preissteigerungen auf dem Energiemarkt haben Leistungsberechtigte regelmäßig keinen Einfluss. Das

Abstellen auf den angemessenen Verbrauch bzw. auf den Bedarf würde Entwicklungen auf dem Energiemarkt besser berücksichtigen.

Die Nichtprüfungsgrenze sollte so gestaltet sein, dass sie einen überwiegenden Teil der Leistungsberechtigten erfasst.

Entscheidend ist der angemessene Verbrauch bzw. der tatsächliche Bedarf

Sind die Heizkosten unangemessen hoch (z.B. wegen unwirtschaftlichen Verhaltens), sieht das Gesetz, im Gegensatz zu den Unterkunftskosten, bei den Heizkosten keine ausdrückliche Regelung zum Kostensenkungsmanagement vor. Daraus folgt nicht, dass unangemessene Heizkosten nur noch in Höhe der angemessenen Heizkosten übernommen werden können. Die Leistungsberechtigten müssen die Möglichkeit haben, ihr Heizverhalten zu ändern. Schließlich sollte auch eine Folgenabschätzung durchgeführt werden. Grundsätzlich ist zu beachten, dass die Abführung der monatlich veranschlagten Abschlagsbeträge für Heizkosten noch keinen Verbrauch darstellt. Der tatsächliche Verbrauch kann erst nach Schluss des Abrechnungszeitraums festgestellt werden.

c) *Übergangszeitraum*

Der Deutsche Verein empfiehlt, einen Zeitraum vorzusehen, in dem Leistungsberechtigte ihr Heizverhalten anpassen können. Eine Absenkung der Heizkosten darf erst erfolgen, wenn Leistungsberechtigte darüber informiert wurden, dass ihre Heizkosten bzw. ihre Verbrauchswerte unangemessen hoch sind.

Übergangszeitraum einräumen

Leistungsberechtigten sollte mitgeteilt werden,

- dass ihre Heizkosten unangemessen hoch sind,
- welcher Verbrauch angemessen wäre,

- dass die tatsächlichen Heizkosten nur noch für einen Zeitraum von ... Monaten übernommen werden,
- dass sie ihr Heizverhalten ändern sollten,
- dass nach diesem Übergangszeitraum nur noch die angemessenen Heizkosten übernommen werden und
- dass eine künftige Übernahme von unangemessenen Nachforderungen aus der Heizkostenabrechnung nicht mehr möglich sein wird.

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

Auch beim Anschreiben an die Leistungsberechtigten sollte möglichst auf den Verbrauch und nicht auf den Preis abgestellt werden. Wichtig ist auch hier das Angebot von Beratungsgesprächen oder der Hinweis auf geeignete Ansprechpartner.

Auf Möglichkeiten, wie das Heizverhalten verbessert werden kann, kann z.B. durch Anregungen in einem Merkblatt zum „sparsamen Heizverhalten“, hingewiesen werden.

d) *Folgenabschätzung*

Es gibt Situationen, in denen die tatsächlichen Kosten weiter übernommen werden sollten, obwohl sie unangemessen sind. (vgl. Berlitz, SGB II, 2. Aufl. 2007, § 22 Rdnr. 68, SG Oldenburg vom 1. August 2005, S 46 AS 523/05 ER). Dabei ist zu prüfen, ob die Kürzung auf die angemessenen Heizkosten die Leistungsberechtigten in Miet- und Energieschulden führt. Gerade in den Wintermonaten ist eine Unterbrechung der Heizenergieversorgung zu vermeiden. Es ist auch hier zu beachten, dass eine Kürzung der Heizkosten ggf. einen Verlust der Wohnung durch entstehende Mietschulden

auslösen kann, der vermieden werden muss.

Erläuterung: Die Folgenabschätzung entspricht dem Grundsatz der Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit beim Einsatz kommunaler Mittel.

Folgenabschätzung durchführen

3. Einmalige Heizkosten

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

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

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

VI. Leistungen für Unterkunft und Heizung bei Eigenheimen und Eigentumswohnungen

1. Allgemein

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

Keine Privilegierung von Wohneigentum

2. Leistungen für Unterkunft und Heizung

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

a) *Unterkunftskosten*

Die Unterkunftskosten für selbst genutztes Wohneigentum unterscheiden sich von denen eines Mietverhältnisses. Anstelle der Miete zählen zu den Unterkunftskosten bei Wohneigentum die damit verbundenen Belastungen. Zur Ermittlung der Belastungen

kann auf die Regelung des § 7 Abs. 2 Satz 1 der Verordnung zur Durchführung des § 82 SGB XII zurückgegriffen werden. Dazu gehören insbesondere:

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

aa) Schuldzinsen

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

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

- die Perspektive des Leistungsbezugs,
- Zeitraum zwischen Eigentumserwerb und Eintritt der Hilfebedürftigkeit,
- die Dauer der Restfinanzierung,
- Bedingungen bei Abschluss des Kreditvertrages,
- Zustand der Immobilie/zukünftig entstehender Erhaltungsaufwand.

bb) Erhaltungsaufwand

(1) Keine Vermögensbildung

Zu den weiteren Unterkunftskosten bei Wohneigentum zählen auch die Instandhaltungskosten (für die Bewohnbarkeit des Wohneigentums). Bei der Kostenübernahme muss der Grundsatz beachtet werden, dass eine Vermögensbildung

oder eine Vermögenssteigerung durch finanzielle Mittel aus dem SGB II ausgeschlossen ist. Instandhaltungskosten werden daher bei Bedarf übernommen, wenn sie angemessen und erforderlich sind, und wenn sie der Vermögenserhaltung dienen. Eine Anpassung an den Stand der Technik bei notwendigen Maßnahmen kann möglich sein, ohne dass sie von vornherein zur Vermögensbildung beiträgt. Erhaltungsaufwand sollte nicht als monatliche Pauschale mit dem Ziel der Rücklagenbildung erbracht werden (keine analoge Anwendung § 7Abs. 2 Satz 2 VO zu § 82 SGB XII).

Substanzerhaltung, aber keine Vermögensbildung

(2) Umfang der Instandhaltung

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

Die Fachkompetenz des Bauamtes können hinzugezogen werden.

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

(3) Versicherungsschutz

Der Deutsche Verein regt an, Leistungsberechtigte zu beraten, einen geeigneten Versicherungsschutz gegen Schäden (z.B. gegen Sturm, Wohngebäudeversicherung) abzuschließen, um die Kosten für die Reparatur für den Grundsicherungsträger gering zu halten.

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

cc) Weitere Nebenkosten

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

dd) Tilgungsraten

Die Tilgungsraten sind grundsätzlich keine Unterkunftskosten (BSG vom 7. November 2006 – B 7b AS 8/06 R).

***Erläuterung:** Die Tilgungsraten werden nicht als Unterkunftskosten übernommen, weil sie der Vermögensbildung dienen. Wenn Wohnungslosigkeit droht, ist die Übernahme der Tilgungsraten als Darlehen nach § 22 Abs. 5 SGB II im Ausnahmefall möglich.*

Grundsätzlich keine Tilgungsraten

3. Heizkosten

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

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

***Erläuterung:** Es sollte auch berücksichtigt werden, dass zur Erhaltung der Bausubstanz ggf. eine Mindestbeheizung aller Räumlichkeiten erforderlich ist, selbst wenn nur ein Teil davon als angemessener Wohnraum genutzt wird.*

Anhang (Beispiel für ein Informationsschreiben im Rahmen des Kostensenkungsverfahrens)

Sehr geehrte/r Frau/Herr,

Sie erhalten zur Sicherung des Lebensunterhaltes Leistungen nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) einschließlich der Kosten für Ihre Wohnung <alternativ: Sie haben einen Antrag auf Leistungen ... gestellt>. Nach § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II werden die Leistungen für Unterkunft und Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit diese angemessen sind. Nach den <Richtlinien des jeweiligen kommunalen Trägers zu den Kosten der Wohnung> gelten folgende Richtwerte als angemessen:

Haushaltsgröße	Miete (inkl./exkl. Nebenkosten)
1-Personen-Haushalt	<Betrag>
2-Personen-Haushalt	<Betrag>
3-Personen-Haushalt	<Betrag>
4-Personen-Haushalt	<Betrag>
5-Personen-Haushalt	<Betrag>

Die Ermittlung der Richtwerte können Sie den oben genannten Richtlinien entnehmen <kann als Anhang angefügt, auf die Homepage o.Ä. verwiesen werden>.

Nach unseren Unterlagen übersteigt Ihre derzeitige Miete diese Richtwerte.

Wir sind nach den gesetzlichen Bestimmungen gehalten, die Höhe Ihrer Mietkosten daraufhin zu überprüfen, ob sie angemessen ist.

Für die Beurteilung, ob und wie weit Ihnen persönlich die Senkung der Kosten für Ihre Wohnung zumutbar ist, benötigen wir Ihre Mithilfe. Unter Berücksichtigung von besonderen Lebenssituationen können im Einzelfall auch Mieten, die über dem Richtwert liegen, angemessen sein.

Deswegen teilen Sie uns bitte

bis zum <Datum> mit,

ob Gründe vorliegen, die Einfluss auf die Beurteilung der Angemessenheit bzw. der Zumutbarkeit kostensenkender Maßnahmen haben könnten. (**Beispiele:** Schwangerschaft, alleinerziehend, Krankheit oder Behinderung, Alter/lange Wohndauer, besondere/geänderte Familiensituation, wesentliche soziale Bezüge von Kindern, Betreuungssituation von Kindern usw.). Bitte fügen Sie möglichst entsprechende Nachweise bei.

Sollten keine besonderen Umstände vorliegen, sind Sie nach dem Gesetz (§ 22 SGB II) aufgefordert, Bemühungen zu unternehmen, die Mietbelastung auf den für Sie maßgeblichen Richtwert in Höhe von <Betrag> zu senken. Für die Senkung der Mietbelastung stehen Ihnen einige Alternativen offen.

Sie können z.B. durch

- Untervermietung von Räumen Ihrer Wohnung,
- Verhandlungen mit dem Vermieter über die Senkung der Grundmiete,
- aber auch durch Umzug in eine andere Wohnung mit angemessener Miete

zur Kostensenkung beitragen.

Bitte teilen Sie uns deswegen innerhalb der o.g. Frist auch mit, ob und welche Alternativen für Sie möglich sind. Dies gilt ebenso, wenn Sie den Überschreibungsbetrag anderweitig z.B. aus nicht anrechenbarem Einkommen oder geschütztem Vermögen oder ggf. aus dem befristeten ALG II-Zuschlag selbst tragen wollen.

Sollten Sie sich bis zu dem o.g. Datum nicht geäußert haben, werden Sie eine schriftliche Aufforderung erhalten, sich innerhalb der darin genannten Frist konkret um die Senkung der Mietbelastung zu bemühen.

Sie können sich jederzeit für ein Beratungsgespräch mit mir in Verbindung setzen. Bitte beachten Sie, dass Sie vor Abschluss eines neuen Mietvertrages meine Zustimmung benötigen.

Mit freundlichen Grüßen