



Der Städteregionsrat

**A 50
Amt für soziale
Angelegenheiten**

**50.1
Grundsatz-
angelegenheiten**

e-mail
soziales@
staedteregion-aachen.de

Stand
01/2019

Auszug aus den Bearbeitungshinweisen zu den Bedarfen für Unterkunft und Heizung

35.3 Angemessenheit

35.3.1 Allgemeines

Nach § 35 Abs. 2 Satz 1 und 2 SGB XII sind auch unangemessene Unterkunftskosten zu übernehmen, jedoch nur wenn und nur solange es nicht möglich oder nicht zumutbar ist, diese durch einen Wohnungswechsel, durch Vermieten oder auf andere Weise zu senken. In der Regel ist die Übernahme unangemessener Unterkunftskosten auf sechs Monate beschränkt.

Maßgebend für die Beurteilung der Angemessenheit sind die Verhältnisse am Wohnort. Die Aufgabe des sozialen Umfelds ist für einen Hilfebedürftigen grundsätzlich nicht zumutbar. Aus diesem Grund ist es im Regelfall auch nicht möglich, zur Kostensenkung auf einen Umzug an einen anderen Wohnort hinzuwirken. Andererseits bedeutet dies nicht, dass ein Hilfebedürftiger keinerlei Veränderung seiner Wohnsituation hinnehmen muss. So kann ein Umzug innerhalb des sozialen Umfelds, beispielsweise in einen anderen Stadtteil, im Regelfall erwartet werden.¹

Die Angemessenheit der Unterkunftskosten ist sowohl bei Mietwohnungen als auch bei Immobilieneigentum nach identischen Kriterien zu beurteilen, da eine Privilegierung von Eigentümern gegenüber Mietern nicht gerechtfertigt ist.² Der Schutz einer Immobilie als Vermögenswert³ hat nicht zur Folge, dass höhere Unterkunftskosten anzuerkennen sind. Auch die Tatsache, dass beim Vermögensschutz größere Wohnflächen berücksichtigt werden, hat bei der Beurteilung der Unterkunftskosten keine Auswirkungen, da Vermögensschutz und Unterkunftsbedarf unabhängig voneinander zu betrachten sind.

Zur Überprüfung der Angemessenheit sind die Kosten einer bestimmten Unterkunft einem konkret-individuellen⁴ Richtwert gegenüberzustellen.

Dieser Richtwert bemisst sich

- an den abstrakt angemessenen Unterkunftskosten,
- den Besonderheiten des Einzelfalls und
- an der konkreten Verfügbarkeit einer angemessenen Unterkunft.⁵

Die Angemessenheit von Unterkunftskosten ist im Rahmen einer zusammenfassenden Bewertung von Wohnungsgröße, Standard und Quadratmeterpreis zu beurteilen (Produkttheorie). Die Unangemessenheit nach einem einzelnen Kriterium ist demnach nicht entscheidend, da dieser Umstand durch die Unterschreitung der Angemessenheitsgrenze bei einem anderen Kriterium ausgeglichen werden kann.⁶ So kann beispielsweise eine Wohnung unangemessen groß sein, wenn dies durch einen geringen Quadratmeterpreis kompensiert wird, solange das Produkt aus Wohnungsgröße und Quadratmeterpreis angemessen ist. Bei Staffelmietverträgen ist zu prüfen, ob die Angemessenheitsgrenze mittelfristig nicht überschritten wird.

¹ LSG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 16.02.2009, L 19 AS 62/08 für das SGB II

² BSG, Urteil vom 07.11.2006, B 7b AS 2/05 R für das SGB II

BSG, Urteil vom 15.04.2008, B 14/7b AS 34/06 R für das SGB II

³ vgl. 90.3.9

⁴ BSG, Urteil vom 27.02.2008, B 14/7b AS 70/06 R für das SGB II

⁵ BSG, Urteil vom 27.02.2008, B 14/7b AS 70/06 R für das SGB II

vgl. 35.4.2

⁶ BVerwG, Urteil vom 28.04.2005, 5 C 15/04, FEVA 57, 208, BSG, Urteile vom 07.11.2006, B 7b AS 18/06 R und B 7b 10/06 R, BSG, Urteil vom 18.06.2008, B 14/11b AS 61/06 R für das SGB II

Die abstrakt angemessenen Unterkunftskosten beinhalten neben der Kaltmiete auch die angemessenen Betriebskosten, da nur die Orientierung an der Brutto-Miete dazu führt, dass die Leistungsberechtigten die Möglichkeiten der Produkttheorie ausschöpfen können.⁷

35.3.2 Abstrakte Angemessenheit

Maßstab für die abstrakte Angemessenheit sind ortsübliche Unterkunftskosten⁸ für Verbrauchsgruppen mit niedrigem Einkommen⁹. Angemessen im Sinne von § 35 SGB XII sind Kosten für eine Wohnung, die nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen entspricht und keinen gehobenen Wohnstandard aufweist.¹⁰

Um die Kosten für derartigen Wohnraum festlegen zu können, sind Ermittlungen auf dem lokalen Wohnungsmarkt erforderlich. Diese Ermittlungen haben auf der Grundlage eines sogenannten „schlüssigen Konzepts“ zu erfolgen, das mindestens die folgenden Voraussetzungen erfüllt.¹¹:

- Datenerhebung ausschließlich, aber umfassend in dem genau eingegrenzten Vergleichsraum
- nachvollziehbare Darlegung des Beobachtungszeitraums und des Gegenstandes der Beobachtung
- Festlegung der Art und Weise der Datenerhebung
- Repräsentativität des Umfangs der eingezogenen Daten
- Validität der Datenerhebung,
- Einhaltung anerkannter mathematisch-statistischer Grundsätze der Datenauswertung
- Angaben über die gezogenen Schlüsse

Für die StädteRegion Aachen hat die Firma Analyse & Konzepte Beratungsgesellschaft für Wohnen, Immobilien und Tourismus mbH in Hamburg Ermittlungen vorgenommen und einen grundsicherungsrelevanten Mietspiegel erarbeitet, der als Grundlage für die Bestimmung angemessener Unterkunftskosten dient. Dabei wurde in folgenden Schritten vorgegangen:

Festlegung des Vergleichsraumes

Da die StädteRegion Aachen über keinen einheitlichen Wohnungsmarkt verfügt, wurden in einem ersten Schritt zunächst regionale bzw. strukturell homogene Untereinheiten gebildet.

Die Zusammenfassung von Kommunen mit vergleichbaren Wohnungsmarktstrukturen erfolgte mittels einer Clusteranalyse. Dabei wurden die folgenden wohnungsmarktrelevanten Strukturindikatoren berücksichtigt, die alle einen Einfluss auf das örtliche Mietpreisniveau ausüben:

- Bevölkerungsentwicklung,
- Bevölkerungsdichte,
- Siedlungsstruktur,
- Pro-Kopf-Einkommen,
- Wohngeldeinstufung,
- Bodenpreis,
- Entfernung zum nächsten Oberzentrum und

⁷ BSG, Urteil vom 19.10.2010, B 14 AS 50/10 R für das SGB II

BSG, Urteil vom 10.09.2013, B 4 AS 77/12 R für das SGB II

⁸ BVerwG, Urteil vom 28.04.2005, 5 C 15/04

⁹ vgl. Lohnabstandsgebot in § 28 Abs. 4 SGB XII

¹⁰ BSG, Urteil vom 16.05.2012, B 4 AS 109/11 R für das SGB II

¹¹ BSG, Urteil vom 10.09.2013, B 4 AS 77/12 R für das SGB II

- Tourismus

Hierdurch ergab sich für die regionsangehörigen Kommunen die nachfolgende Unterteilung in drei Wohnungsmarkttypen:

Mietkategorie	Kommune
I	Aachen
II	Alsdorf, Baesweiler, Eschweiler, Herzogenrath, Roetgen, Stolberg, Würselen
III	Monschau, Simmerath

Ermittlung des Nachfragevolumens

Bei der Festlegung des Marktsegments, das Leistungsberechtigten nach SGB II bzw. SGB XII zur Deckung des Bedarfs zur Verfügung stehen muss, ist zu berücksichtigen, dass auch andere Personenkreise auf günstigen Wohnraum zugreifen. Dies sind beispielsweise Wohngeldempfänger, Geringverdiener ohne Leistungsbezug, Auszubildende und Studenten.

Daher wurde für die StädteRegion Aachen die Gruppe der potentiellen Nachfrager bestimmt.

Festlegung der angemessenen Wohnungsgröße

Im nächsten Schritt ist die angemessene Wohnungsgröße zu bestimmen, die sich an den Werten orientiert, die die Länder nach § 10 des Wohnraumförderungsgesetzes vom 13.09.2001 als angemessen vorsehen.¹² In Nordrhein-Westfalen sind das die Wohnraumnutzungsbestimmungen des Ministeriums für Bauen und Verkehr.¹³

Die Angemessenheit der Wohnfläche bestimmt sich nach Größenklassen; für 1-Personen-Haushalte wird für die Preisermittlung eine Mindestgröße definiert, um eine Ergebnisverzerrung durch Berücksichtigung von Kleinstwohnungen zu vermeiden.

Haushaltsgröße	angemessene Wohnfläche
1 Person	> 25 – 50 qm
2 Personen	> 50 – 65 qm
3 Personen	> 65 – 80 qm
4 Personen	> 80 – 95 qm
5 Personen	> 95 – 110 qm
jede weitere Person	+ 15 qm

¹² BSG, Urteil vom 16.05.2012, B 4 AS 109/11 R für das SGB II

¹³ RdErl. d. Ministeriums für Bauen und Verkehr v. 12.12.2009 – IV.5-619-1665/09

Die in Nr. 8.2 der Wohnraumnutzungsbestimmungen (WNB) vorgesehenen Erhöhungen der Wohnungsgröße wegen personenbezogener Merkmale sind bei der Bestimmung der abstrakt angemessenen Wohnfläche nicht einzubeziehen.¹⁴

Die Zuordnung zu einer Haushaltsgröße richtet sich allein nach der Anzahl der Personen einer Bedarfsgemeinschaft.¹⁵

Leben Personen nicht in einer Bedarfsgemeinschaft, so sind die unterschiedlichen Haushalte separat zu betrachten.¹⁶

Zu berücksichtigen sind die Personen, die sich ständig im Haushalt aufhalten, es besteht kein Anspruch auf Wohnraumbevorratung für überwiegend abwesende Haushaltsmitglieder, beispielsweise für studierende Kinder, die sich nur während der Semesterferien im elterlichen Haushalt aufhalten.¹⁷

Ermittlung von Bestands- und Angebotsmieten

Das Mietniveau in den einzelnen Wohnungsmärkten wurde ermittelt, indem Mietdaten von großen (gewerblichen) und kleinen (privaten) Vermietern zu bestehenden Mietverhältnissen (Bestandsmieten) abgefragt wurden. Zudem wurden ergänzend Daten der SGB II-Leistungsempfänger einbezogen.

Der gesamte Wohnungsbestand wurde bereinigt um

- Substandardwohnungen, d. h. Wohnungen, die nicht mindestens über Bad und Sammelheizung verfügen,
- um Wohnungen des Luxussegments,
- um Wohnungen unter 25 m²
- um Wohnungen in Wohn- und Pflegeheimen,
- um gewerblich oder teilgewerblich genutzte Wohnungen,
- um mietpreisreduzierte Werkwohnungen und
- Wohnungen mit sogenannten Freundschaftsmieten.

Innerhalb der ermittelten Bestandsmieten wurden in neuerer Zeit abgeschlossene Mietverträge gesondert ausgewiesen (Neuvertragsmieten), da diese Hinweise auf die aktuelle Situation auf dem jeweiligen Wohnungsmarkt liefern.

Unabhängig von den Bestandsmieten wurden die aktuellen Angebotsmieten ermittelt, in dem über einen mehrmonatigen Zeitraum die veröffentlichten Angebote ausgewertet wurden.

Ableitung des angemessenen Mietpreises

Der angemessene Mietpreis wurde ermittelt, indem geprüft wurde, welcher Mietpreis einerseits im Bereich der Bestandsmieten das untere Wohnungsmarktsegment abbildet und welcher andererseits erforderlich ist, um im Bereich der Neuvertrags- bzw. Angebotsmieten sicherzustellen, dass aktuell ein ausreichendes Mietangebot verfügbar ist. Im Rahmen des mehrstufigen Verfahrens ergaben sich dabei differenziert nach Wohnungsmarkttypen und Haushaltsgrößen bestimmte Nettokaltmieten pro Quadratmeter Wohnfläche.

¹⁴ Schreiben MAIS vom 23.01.2013, Az: II B 4 – 3733

BSG, Urteil vom 22.08.2012, B 14 AS 13/12 R für das SGB II

¹⁵ BSG, Urteil vom 18.02.2010, B 14 AS 73/08 R für das SGB II

¹⁶ BSG, Urteil vom 18.06.2008, B 14/11b AS 61/06 R

¹⁷ BVerwG, Urteil vom 22.08.1985, 5 C 57/84, FEVS 35, 93

vgl. auch LSG Bayern, Beschluss vom 05.09.2008, L 7 B 507/08 AS PKH für das SGB II

Ab 01.03.2018 ergeben sich folgende neue Werte:

Haushaltsgröße	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Wohnfläche	≥ 25 - 50 m ²	> 50 - 65 m ²	> 65 - 80 m ²	> 80 - 95 m ²	> 95
Mietkategorie I	6,43	5,68	5,77	5,71	5,80
Mietkategorie II	5,10	4,71	4,81	4,86	4,70
Mietkategorie III	4,93	4,83	4,93	5,00	4,17

Um die Bruttokaltmiete ausweisen zu können, wurden die kalten Betriebskosten im Rahmen der Mieterhebung zusätzlich ermittelt und dann folgender Mittelwert aller Betriebskostenwerte differenziert nach Wohnungsgröße in Ansatz gebracht:¹⁸

Haushaltsgröße	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Wohnfläche	≥ 25 - 50 m ²	> 50 - 65 m ²	> 65 - 80 m ²	> 80 - 95 m ²	> 95 - 110 m ²
Nebenkosten	2,06	1,93	1,73	1,71	1,67

In Anwendung der Produkttheorie ergeben sich für die einzelnen Kommunen ab März 2018 folgende abstrakt angemessene Unterkunftskosten als Bruttokaltmiete pro Monat:

Haushaltsgröße	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Aachen	424,50	494,65	600,00	704,90	821,70
Alsdorf	358,00	431,60	523,20	624,15	700,70
Baesweiler	358,00	431,60	523,20	624,15	700,70
Eschweiler	358,00	431,60	523,20	624,15	700,70
Herzogenrath	358,00	431,60	523,20	624,15	700,70
Monschau	349,50	439,40	532,80	637,45	642,40
Roetgen	358,00	431,60	523,20	624,15	700,70
Simmerath	349,50	439,40	532,80	637,45	642,40
Stolberg	358,00	431,60	523,20	624,15	700,70

¹⁸

BSG; Urteil vom 19.10.2010; B 14 AS 50/10 R für das SGB II

Würselen	358,00	431,60	523,20	624,15	700,70
-----------------	--------	--------	--------	--------	--------

Für Haushalte mit mehr als 5 Personen konnten repräsentative Angemessenheitswerte nicht ermittelt werden. In derartigen Fällen sind Einzelfallentscheidungen auf der Basis des aktuellen Wohnungsangebots zu treffen, wobei die Höchstwerte für Miete und Belastung nach § 12 Wohngeldgesetz (WoGG) für die Anzahl der haushaltszugehörigen Personen und der Mietstufe der jeweiligen Gemeinde als Orientierungshilfe dienen und diese zuzüglich eines 10%-igen Sicherheitszuschlags in der Regel auch nicht überschritten werden sollten¹⁹. Denn durch diesen Zuschlag ist im Regelfall gewährleistet, dass selbst bei geltend gemachter Wohnungsknappheit Wohnraum zu diesem abstrakt angemessenen Wert am Wohnungsmarkt verfügbar und anmietbar ist.²⁰ Ein darüber hinausgehender Bedarf kann ausnahmsweise nur dann anerkannt werden, wenn der Leistungsberechtigte seine Bemühungen, günstigen Wohnraum zu finden, nachweist und konkrete Anhaltspunkte vorliegen, dass es unmöglich ist, anderweitigen Wohnraum zu diesem Betrag anzumieten.

Liegen die tatsächlichen Unterkunftskosten unter der nach der Produktmethode ermittelten Angemessenheitsgrenze, so sind die Kosten zu übernehmen, auch wenn noch günstigerer Wohnraum verfügbar ist. Insofern haben die Richtwerte für die Leistungsberechtigten auch eine Schutzfunktion.

Bei Neuanmietungen ist darauf zu achten, dass die Betriebskostenvorauszahlungen im Mietvertrag in realistischer Höhe festgelegt werden. Eine Orientierung bieten die ermittelten Durchschnittswerte.

Wird während des laufenden Hilfebezugs eine neue Wohnung angemietet, ist darauf hinzuweisen, dass die ermittelten Angemessenheitswerte nicht nur die monatlichen Miet- und Betriebskostenvorauszahlungen enthalten, sondern auch evtl. Nachforderungen. In derartigen Fällen können spätere Nachforderungen nur insoweit zu übernommen werden, als dass damit für den gesamten Abrechnungszeitraum die o.g. Angemessenheitsgrenzen nicht überschritten werden.²¹

Werden in Fällen, in denen die Wohnungen bereits vor Leistungsbeginn bezogen wurden, Nachforderungen geltend gemacht, die insgesamt zu einer Überschreitung der Angemessenheitswerte führen, ist zu prüfen, ob und ggfls. welche Maßnahmen zur Kostensenkung eingeleitet werden können.

Bei einer Überschreitung des jeweiligen Richtwerts ist zu prüfen, ob die Unterkunftskosten unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Einzelfalls trotzdem angemessen sind.

35.3.3 Besonderheiten des Einzelfalls

Eine Erhöhung des ermittelten Richtwerts wegen der Besonderheiten des Einzelfalls kann beispielsweise in folgenden Fällen gerechtfertigt sein:

- absehbarer Wohnraumbedarf

¹⁹ SG Aachen, Beschluss vom 06.11.2017 S 14 AS 843/17 ER

²⁰ BSG, Urteil vom 22. 3. 2012 – B 4 AS 16/11 R

²¹ Zur Information der Leistungsberechtigten kann das unter 35.10.3 hinterlegte Informationsschreiben genutzt werden.

In den Fällen, in denen ein zusätzlicher Wohnraumbedarf absehbar ist, beispielsweise bei einer bestehenden Schwangerschaft oder einem bevorstehenden Zuzug, ist dies bei der Bemessung der angemessenen Wohnungsgröße zu berücksichtigen.

- Wahrnehmung des Umgangsrechts
Zur Wahrnehmung des Umgangsrechts mit minderjährigen Kindern kann die Wohnfläche unter den Voraussetzungen einer gewissen Regelmäßigkeit und zeitlichen Erheblichkeit der Anwesenheit der Kinder entsprechend erhöht werden. Die Anerkennung einer größeren Wohnfläche richtet sich nach der Besonderheit des Einzelfalles, insbesondere nach Anzahl und Alter der Kinder, Häufigkeit und Dauer des Aufenthaltes sowie Vorgaben durch das Familiengericht.²²
- Alleinerziehende
Ein Alleinerziehenden-Haushalt ist grundsätzlich hinsichtlich des Wohnflächenbedarfs nicht anders als übliche Familienkonstellationen zu beurteilen. Insbesondere ist in derartigen Fällen nicht generell eine zusätzliche Wohnfläche anzuerkennen.²³
Trotzdem kann es in Fällen mit Kindern ab 6 Jahren erforderlich sein, die Notwendigkeit ausreichender Rückzugsmöglichkeiten zum Schutz der Privatsphäre sowohl für den Elternteil als auch für das Kind bzw. die Kinder anzuerkennen. Insofern ist in derartigen Fällen bei der Beurteilung der Angemessenheit nicht nur auf die Wohnungsgröße, sondern auch auf die Anzahl der Räume abzustellen.

Bei Haushalten mit mehreren Kindern sind bei der Bemessung der angemessenen Raumzahl nicht nur die Anzahl, sondern auch Alter und Geschlecht der Kinder zu berücksichtigen. Es besteht kein Anspruch auf ein eigenes Zimmer für jedes Kind,²⁴ solange die gemeinsame Unterbringung mehrerer Kinder üblich und zumutbar ist

- betreutes Seniorenwohnen
Mit betreutem Seniorenwohnen ist eine Wohnform für ältere Menschen gemeint, in der neben einer altengerechten Wohnung unterschiedliche Grund- und Wahldienstleistungen angeboten werden, mit dem Ziel, eine möglichst lang andauernde eigenständige Lebensführung sicherzustellen. Derartige Angebote haben unterschiedliche Bezeichnungen (betreutes Wohnen, Service-Wohnen, unterstütztes Wohnen, begleitetes Wohnen, Seniorenresidenzen u.ä.) und arbeiten mit verschiedenen Betreuungskonzepten, Leistungsangeboten und Preisgestaltungen.

Da derartige Angebote dazu dienen, eine frühzeitige Heimaufnahme zu vermeiden, sind an die Angemessenheit der Kosten besondere und individuelle Maßstäbe anzulegen.

Voraussetzung für das Abweichen von den üblichen Richtwerten ist das Vorliegen eines pflegerischen Bedarfs, auch unterhalb eines Pflegegrades. Ein reiner hauswirtschaftlicher Bedarf oder subjektive Empfindungen, wie die Angst vor Vereinsamung, reichen im Regelfall nicht aus, einen über dem üblichen Maß liegenden Unterkunftsbedarf zu rechtfertigen.

²² SG Aachen, Urteil vom 19.11.2007, S 14 AS 80/07

²³ LSG NRW, Urteil vom 09.01.2008, L 12 AS 77/06 für das SGB II

²⁴ Vgl. Deutscher Verein für öffentliche und private Fürsorge e.V.: Erste Empfehlungen zu den Leistungen für Unterkunft und Heizung im SGB II (§ 22 SGB II), S. 17

LSG Niedersachsen-Bremen, Beschluss vom 26.10.2007, L 13 AS 168/07 ER, FEVS 59, 271 für das SGB II

Im Hinblick darauf, dass Mehrkosten für ambulantes Seniorenwohnen einerseits dazu beitragen sollen, eine Heimaufnahme zu verhindern, andererseits nach §§ 9 und 13 SGB XII auch im Vergleich zu den Kosten einer stationären Unterbringung angemessen sein müssen, sind hinsichtlich der angemessenen Richtwerte folgende Abweichungen zu akzeptieren:

- **Wohnungsgröße**
In Formen des betreuten Seniorenwohnens werden neben der individuellen Wohnfläche regelmäßig auch Gemeinschaftsflächen bereitgestellt. Ist dies der Fall, sind für die betreffende Person bzw. Bedarfsgemeinschaft pauschal 5 qm als zusätzlicher Wohnflächenbedarf zu berücksichtigen.
- **pflichtige Betreuungsleistungen**
Oftmals verpflichtend abzunehmende Grundleistungen, die in der Regel ein Beratungs- und Informationsangebot sowie die Notrufsicherung umfassen, sind zusätzlich anzuerkennen. Im Regelfall sollten derartige Grundleistungen einen Betrag von 100 € pro Monat nicht überschreiten.
- **Zusatzleistungen**
Für Zusatzleistungen, die im Einzelfall wegen besonderer Bedarfslagen erforderlich sein können, sind individuell festzusetzende Kosten anzuerkennen.

Da die Bedarfslagen und die daraus resultierenden angemessenen Unterkunftskosten in Formen des betreuten Seniorenwohnens individuell unterschiedlich sind, ist in Zweifelsfällen eine pflegfachliche Stellungnahme durch das Amt für soziale Angelegenheiten der StädteRegion Aachen anzufordern.

Unabhängig davon ist in jedem Fall zu berücksichtigen, dass einerseits die ambulante Bedarfsdeckung vorrangig vor einer stationären oder teilstationären Leistungsgewährung ist, andererseits aber ambulante Leistungen nicht mit unangemessenen Mehrkosten verbunden sein dürfen. Als Richtwert innerhalb der StädteRegion Aachen ist die Übernahme von Kosten für eine ambulante Leistung erst dann als unangemessen anzusehen, wenn diese die bei einer stationären Unterbringung zu gewährenden Leistungen um mindestens 50% übersteigen. In Zweifelsfällen wird eine Vergleichsberechnung durch das Amt für soziale Angelegenheiten der StädteRegion Aachen durchgeführt.

35.3.4. Zuschlag für energetisch effizienten Wohnraum (Klimabonus)

Angemessen im Sinne von § 35 SGB XII sind Kosten für eine Wohnung, wenn sie nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen entspricht und keinen gehobenen Wohnstandard aufweist. Diese Wohnungen sind zwar häufig in der Brutto-Kaltmiete günstiger, in der Gesamtbetrachtung der Kosten für Unterkunft und Heizung aufgrund ihres Baujahres und Bauzustandes letztlich aber oftmals teurer als Wohnungen mit besserem energetischen Standard. Daher scheint es angezeigt, auch Leistungsbezieher den Zugang zu energetisch effizienterem Wohnraum durch die Gewährung eines „Klimabonus“ zu ermöglichen.

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann über den Energiekennwert beurteilt werden. Energiekennwerte beschreiben den für die Beheizung und Warmwasserbereitung erforderlichen Energieaufwand bezogen auf die Fläche des Gebäudes. Sie haben die Einheit Kilowattstunden pro Quadratmeter (kWh/m²/Jahr) und werden in den seit der Energieeinsparverordnung 2007 erforderlichen Energieausweisen ausgewiesen.

Ist auf Grund der Angaben im Energieausweis davon auszugehen, dass die voraussichtliche Heizkostensparnis so hoch ist, dass die Übernahme einer (daraus resultierenden) höheren Miete gerechtfertigt ist, ist ein Aufschlag auf die Angemessenheitsgrenzen lt. Ziffer 35.3.2 zu gewähren.

Dieser beträgt bei einem Energiebedarf lt. vorgelegtem Energieausweis

- ohne Warmwasser von höchstens 66 kWh pro qm und Jahr oder
- mit Warmwasser von höchstens 90 kWh pro qm und Jahr

monatlich 0,40 € pro qm.

Werden im Rahmen des Klimabonus höhere Mietkosten als angemessen akzeptiert, können Heizkostennachzahlungen grundsätzlich nur übernommen werden, wenn die Verbrauchswerte nach dem bei Anmietung vorgelegten Energieausweis nicht wesentlich überschritten werden. Da die ausgewiesenen Werte auf den tatsächlichen Verbrauchswerten der letzten drei Jahre beruhen, und insofern bereits verbrauchsrelevante Klimaschwankungen berücksichtigt sind, gilt als Höchstgrenze der im Energieausweis enthaltene Verbrauchswert zzgl. 10%.

35.4 Folgen unangemessener Unterkunftskosten

35.4.1 Allgemeines

Auch wenn die Kosten für die Unterkunft unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Einzelfalls unangemessen hoch sind, führt dies nicht automatisch zur Einleitung eines Kostensenkungsverfahrens. Vielmehr ist vorab zu prüfen, welche Möglichkeiten zur Kostensenkung konkret bestehen und ob Gründe dafür vorliegen, von Maßnahmen zur Kostensenkung vorübergehend oder dauerhaft abzusehen.

35.4.2 Möglichkeiten der Kostensenkung

§ 35 Abs. 2 S. 2 SGB XII sieht zur Kostensenkung den Wohnungswechsel, die Vermietung und die Senkung auf andere Weise vor. Im Einzelnen kommen in Betracht:

- Wohnungswechsel
Der Wohnungswechsel ist grundsätzlich nur innerhalb des sozialen Umfelds, d.h. innerhalb des Wohnorts, zumutbar.
- Vermietung
Die Senkung der Unterkunftskosten durch Vermietung wird im Regelfall nur durch Untervermietung einzelner Räume möglich sein und auch nur dann, wenn Wohnungsgröße und -zuschnitt dies ermöglichen. Dabei ist die gemeinschaftliche Nutzung von Nebenbereichen, wie Küche, Flur oder Bad zumutbar.²⁵
- Teilweiser Mietverzicht durch den Vermieter
- Kostensenkung auf andere Weise
Auf andere Weise können Unterkunftskosten gesenkt werden, wenn der Leistungsberechtigte so genannte „freie Mittel“ einsetzt, z.B. anrechnungsfreie Einkünfte²⁶, Mehrbedarfszuschläge wegen Alters oder für allein Erziehende, der Freibetrag für Erwerbstätige oder auch der Regelsatzanteil zur Deckung persönlicher Bedürfnisse.

²⁵ LSG Hessen, Beschluss vom 05.11.2006, L 7 AS 126/05 für das SGB II

²⁶ OVG Hamburg, Beschluss vom 30.04.1996

Fehlende Möglichkeiten zur Kostensenkung können dazu führen, dass vorübergehend oder sogar dauerhaft unangemessene Unterkunftskosten anzuerkennen sind.

Bleibt zur Kostensenkung nur ein Wohnungswechsel, setzt die Aufforderung zur Senkung der Unterkunftskosten voraus, dass im sozialen Umfeld, also im Regelfall am Wohnort, angemessener Wohnraum verfügbar ist.²⁷ Vor dem Hintergrund der durchgeführten Wohnungsmarktuntersuchung zur Erstellung des schlüssigen Konzeptes ist grundsätzlich davon auszugehen, dass ausreichender angemessener Wohnraum vorhanden ist. Trotzdem kann es im Einzelfall erforderlich sein, die Verfügbarkeit angemessenen Wohnraums durch die Auswertung von Inseraten o.ä. nachzuweisen. Ist angemessener Wohnraum ausnahmsweise nicht verfügbar, ist von Kostensenkungsmaßnahmen abzusehen, solange sich die Verhältnisse auf dem Wohnungsmarkt nicht verändern.

Auch wenn Möglichkeiten zur Kostensenkung bestehen, sind Gründe denkbar, aus denen unangemessene Unterkunftskosten anzuerkennen sind (siehe 35.4.3.).

35.4.3 Kein Kostensenkungsverfahren trotz unangemessener Unterkunftskosten

Von der Einleitung eines Kostensenkungsverfahrens ist regelmäßig abzusehen, wenn beispielsweise einer der folgenden Sachverhalte vorliegt:

- **Unwirtschaftlichkeit**
Wenn zur Kostensenkung lediglich die Möglichkeit eines Umzugs bleibt, sind die damit verbundenen Kosten (wie z.B. Umzugskosten, ggf. neue Mietkaution, Einrichtungsgegenstände gem. § 31 SGB XII) der Ersparnis gegenüberzustellen. Ist ein Umzug unter Berücksichtigung der dafür entstehenden Kosten offensichtlich unwirtschaftlich, ist von entsprechenden Maßnahmen abzusehen.
- **Kurzzeitiger Leistungsbezug**
Ist die Bedürftigkeit, beispielsweise wegen eines bevorstehenden Rentenbezugs, voraussichtlich nur vorübergehend, entfällt ebenfalls die Verpflichtung zur Senkung der Unterkunftskosten.
- **Tod eines Familienmitglieds**
Verstirbt ein Mitglied der Bedarfsgemeinschaft, ist die sofortige Einleitung eines Kostensenkungsverfahrens unbillig und kann zunächst zu unterbleiben. Die Bearbeitung dieser Fälle erfordert über die wirtschaftliche Abwägung hinaus auch eine besondere Sensibilität, so dass frühestens nach einer Frist von drei Monaten erstmals eine Kostensenkungsaufforderung erfolgen sollte.
- **Erteilte Zustimmung**
Bei einer erteilten Zustimmung zur Mietkostenübernahme ist ein späteres Kostensenkungsverfahren ausgeschlossen, es sei denn, es treten maßgebliche Veränderungen ein. Dabei könnte es sich um Erhöhungen der Kaltmiete handeln oder um Veränderungen der Anzahl der Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft.
- **Alter, Behinderung oder Pflegebedürftigkeit**
Erhalten alte, kranke, behinderte oder pflegebedürftige Menschen in ihrem aktuellen Umfeld Hilfestellungen, z.B. beim Einkaufen oder bei der Pflege, oder sind sie auf

²⁷ BSG, Urteil vom 07.11.2006, B 7b AS 18/06 R, FEVS 58, 271 für das SGB II

bestimmte soziale Kontakte in der unmittelbaren Umgebung angewiesen, so ist auch dies vor der Einleitung eines Kostensenkungsverfahrens zu berücksichtigen.

- Schulpflichtige Kinder
In Fällen mit schulpflichtigen Kindern sollte ein umzugsbedingter Schulwechsel während eines Schuljahres vermieden werden. Ein notwendiger Umzug sollte daher grundsätzlich erst zum Schuljahreswechsel erfolgen.

Bei einem vorübergehenden Verzicht auf die Einleitung von Kostensenkungsmaßnahmen ist regelmäßig zu überprüfen, ob die Voraussetzungen dafür noch vorliegen.

35.4.4 Kostensenkungsverfahren

Sind die Unterkunftskosten unangemessen hoch, ist angemessener Wohnraum verfügbar, und liegen keine Gründe vor, von Maßnahmen ausnahmsweise abzusehen, ist ein Kostensenkungsverfahren einzuleiten.

Dabei ist wesentlich, dass der Leistungsberechtigte über die Rechtslage informiert wird. Diese Information hat eine reine Aufklärungsfunktion und keine Verwaltungsaktqualität. Es ist ausreichend, wenn auf die Unangemessenheit der aktuellen Unterkunftskosten, die Höhe der angemessenen Aufwendungen sowie die Folgen unangemessener Unterkunftskosten hingewiesen wird. Es ist nicht erforderlich, die konkreten Möglichkeiten zur Senkung der Unterkunftskosten aufzuzeigen.²⁸ Der Leistungsberechtigte darf auch nicht zu einer bestimmten Art der Kostensenkung aufgefordert werden.

Empfehlenswert ist, darauf hinzuweisen, dass bei einem evtl. Umzug die Übernahme von dabei entstehenden Kosten von der vorherigen Zustimmung abhängig ist.

Im Hinblick darauf, dass die Belehrung des Leistungsberechtigten die 6-Monats-Frist in Gang setzt²⁹, und es daher notwendig sein kann, die Unterrichtung nachzuweisen, empfiehlt es sich, mündliche Informationen aktenkundig zu machen bzw. schriftliche gegen Empfangsbekanntnis vorzunehmen.

35.4.5 Vorübergehende Übernahme unangemessener Unterkunftskosten

Sind die Unterkunftskosten unangemessen hoch, so sind sie nach § 35 Abs. 2 S. 2 SGB XII trotzdem zu übernehmen, solange es dem Leistungsberechtigten nicht möglich oder nicht zuzumuten ist, durch einen Wohnungswechsel, durch Vermieten oder auf andere Weise die Aufwendungen zu senken. Die Möglichkeit der Übernahme unangemessener Kosten ist in der Regel auf sechs Monate beschränkt.

Die vorübergehende Anerkennung unangemessener Unterkunftskosten soll es dem Leistungsberechtigten ermöglichen, sich auf die veränderte Situation einzustellen und darauf zu reagieren. Daher gilt diese Regelung nur für die Fälle, in denen

- die Unterkunftskosten bei Beginn des Leistungsbezugs unangemessen hoch sind³⁰,
- angemessene Kosten durch eine Mieterhöhung unangemessen werden³¹,
- das örtliche Mietniveau sinkt³² oder
- der Auszug von Familienangehörigen oder Untermietern zur Unangemessenheit führt.

²⁸ BSG, Urteil vom 27.02.2008, B 14/7b AS 70/06 R für das SGB II

²⁹ LSG NRW, Beschluss vom 09.01.2006, L 19 B 107/05 AS für das SGB II

³⁰ BVerwG, Urteil vom 30.05.1996, 5 C 14/95, FEVS 47, 97

³¹ OVG Bremen, Beschluss vom 16.10.1989, 2 BA 26/89, FEVS 39, 235

³² VGH Bayern, Beschluss vom 23.09.1998, 12 ZE/CE 98.2194, FSVS 49, 397

Die vorübergehende Übernahme unangemessener Unterkunftskosten setzt voraus, dass die Verringerung der Kosten auf ein angemessenes Maß nicht möglich oder nicht zumutbar ist.

Es ist daher erforderlich, dass sich der Leistungsberechtigte in ausreichendem Umfang um Kostensenkung bemüht. Diese Bemühungen, die beispielsweise Recherchen im Internet, Anschreiben an Wohnungsbaugesellschaften oder das Aufgeben von Annoncen umfassen können, sind nachzuweisen und zu dokumentieren.

Nur wenn und solange die Unmöglichkeit oder die Unzumutbarkeit von Kostensenkungsmaßnahmen gegeben ist und ausreichende Bemühungen um Kostensenkung belegt sind, besteht innerhalb des 6-Monats-Zeitraums ein Anspruch auf Übernahme der tatsächlichen Unterkunftskosten.

Nach Ablauf von 6 Monaten entfällt dieser Anspruch im Regelfall, so dass danach grundsätzlich nur noch die angemessenen Kosten zu berücksichtigen sind.³³ Auf die Anerkennung der angemessenen Kosten besteht in jedem Fall ein dauerhafter Anspruch.³⁴

Die Übernahme unangemessener Unterkunftskosten über den 6-Monats-Zeitraum hinaus ist nur in besonders gelagerten Ausnahmefällen möglich.

35.4.6 Sofortige Beschränkung auf angemessene Unterkunftskosten

Der 6-monatige Übergangszeitraum gilt nicht generell, sondern nur wenn und solange die Voraussetzungen des § 35 Abs. 2 Satz 2 SGB XII vorliegen. Sind die Voraussetzungen nicht erfüllt, sind von Anfang an bzw. bereits vor Ablauf von 6 Monaten nur die angemessenen Unterkunftskosten zu berücksichtigen. Dies gilt insbesondere für folgende Fälle:

- Möglichkeit und Zumutbarkeit der Kostensenkung
Ist die Reduzierung der Unterkunftskosten möglich und zumutbar, entfällt ab diesem Zeitpunkt die Verpflichtung zur Übernahme unangemessener Kosten. Dies ist beispielsweise der Fall, wenn unangemessene Kosten für eine Hotelunterbringung durch den sofortigen Einzug in eine verfügbare angemessene Wohnung gesenkt werden können oder wenn unter Beachtung der Kündigungsfrist vor Ablauf der Übergangszeit angemessener Wohnraum bezogen werden kann.³⁵
- Unzureichende Bemühungen
Fehlende oder nicht ausreichende Bemühungen um Kostensenkung führen ebenfalls zur unmittelbaren Reduzierung der Kosten auf ein angemessenes Maß.³⁶
- Nicht notwendiger Umzug während des Leistungsbezugs
Nach einem nicht notwendigen Umzug während des Leistungsbezugs sind in analoger Anwendung der Regelungen im Bereich der Leistungsgewährung nach dem SGB II die bisherigen Unterkunftskosten zu übernehmen, wenn die Kosten für die neue Unterkunft

³³ BSG, Urteil vom 19.02.2009, B 4 AS 30/08 R für das SGB II

³⁴ BSG, Urteil vom 07.11.2006, B 7b AS 10/06 R, FEVS 58, 248 für das SGB II,
BSG, Urteil vom 19.02.2009, B 4 AS 30/08 R für das SGB II,
vgl. auch § 22 Abs. 1 S. 2 SGB II für die Fälle eines nicht erforderlichen Umzugs

³⁵ BSG, Urteil vom 19.02.2009, B 4 AS 30/08 R für das SGB II

³⁶ vgl. Deutscher Verein für öffentliche und private Fürsorge e.V.: Erste Empfehlungen zu den Leistungen für Unterkunft und Heizung im SGB II (§ 22 SGB II), S. 20

darüber liegen.³⁷ Waren die bisherigen Unterkunftskosten unangemessen hoch, sind nach dem Umzug nur noch die angemessenen Kosten anzuerkennen.

- Verfügbarer günstigerer Wohnraum
Ist in Fällen eines notwendigen Umzugs günstigerer, gleichermaßen angemessener Wohnraum verfügbar, sind nur die dafür erforderlichen Kosten anerkennungsfähig.
- Absehbare Bedürftigkeit
Wird bösgläubig, also in Kenntnis eines zu erwartenden Leistungsbezugs ein Mietvertrag abgeschlossen, brauchen die unangemessenen Kosten nicht übernommen werden.³⁸

35.4.7 Deckung des unangemessenen Kostenanteils

In den Fällen, in denen nur die angemessenen Unterkunftskosten übernommen werden, ist zu prüfen, ob und ggfls. aus welchen Mitteln der ungedeckte Kostenanteil bestritten wird. Wird dieser Teil vom Leistungsberechtigten getragen und kann von ihm nicht nachvollziehbar belegt werden, mit welchen Mitteln ihm dies möglich ist, bestehen im Regelfall Zweifel an der Bedürftigkeit mit der Folge, dass die weitere Leistungsgewährung abzulehnen ist.

Zuwendungen Dritter sind im Regelfall als Einkommen anzurechnen, und scheiden daher zur Bestreitung des ungedeckten Kostenanteils aus.

35.5 Anmietung einer neuen Wohnung

35.5.1 Allgemeines

Nach § 35 Abs. 2 Satz 3 und 4 SGB XII haben Leistungsberechtigte vor Abschluss eines Vertrages über eine neue Unterkunft den dort zuständigen Träger der Sozialhilfe über die maßgeblichen Umstände in Kenntnis zu setzen. Sind die Aufwendungen für die neue Unterkunft unangemessen hoch, ist der Träger der Sozialhilfe nur zur Übernahme angemessener Aufwendungen verpflichtet, es sei denn, er hat den darüber hinausgehenden Aufwendungen vorher zugestimmt.

35.5.2 Informationspflicht des Leistungsberechtigten

Vor der Neuanmietung einer Wohnung hat der Leistungsberechtigte den Sozialhilfeträger am Ort der anzumietenden Wohnung über die maßgeblichen Umstände zu informieren, damit der Sozialhilfeträger den Umzugsgrund sowie die Angemessenheit der Unterkunftskosten prüfen kann. Die Vorschrift hat insofern gegenüber dem Leistungsberechtigten eine Schutzfunktion.

Unterbleibt die Information des Sozialhilfeträgers, sind trotzdem Unterkunftskosten in angemessenem Umfang zu übernehmen.³⁹ Die Berücksichtigung eines evtl. unangemessenen Kostenanteils scheidet demgegenüber aus; die 6-monatige Übergangsfrist kommt in derartigen Fällen nicht zur Anwendung.

Die Regelung gilt sowohl für Personen, die zum Zeitpunkt der Wohnungsanmietung bereits im Leistungsbezug sind, als auch für diejenigen, die durch die Anmietung einer Wohnung bedürftig werden.

³⁷ vgl. 35.5.2 und 35.5.3 und BSG, Urteil vom 07.11.2006, B 7b AS 10/06 R Rd.Nr. 25 für das SGB II

³⁸ BSG, Urteil vom 17.12.2009, B 4 AS 19/09 R für das SGB II

³⁹ BSG, Urteil vom 07.11.2006, B 7b AS 10/06 R, FEVS 58, 248 für das SGB II

35.5.3 Übernahme angemessener Unterkunftskosten

Übersteigen die Kosten der neu anzumietenden Wohnung die der bisherigen, sind sie unabhängig von der vorherigen Zustimmung nach § 35 Abs. 2 S. 4 SGB XII trotzdem zu übernehmen, wenn der Umzug erforderlich war und die Unterkunftskosten angemessen sind.

Im Hinblick auf das Wunsch- und Wahlrecht nach § 9 Abs. 2 SGB XII sind Umzüge dann erforderlich, wenn ein plausibler, nachvollziehbarer und verständlicher Grund vorliegt, von dem sich auch ein Nichthilfeempfänger leiten lassen würde⁴⁰ und der Umzug keine unverhältnismäßigen Mehrkosten zur Folge hat.⁴¹ Mehrkosten sind dann unverhältnismäßig, wenn unter Berücksichtigung berechtigter Wünsche des Leistungsempfängers kostengünstiger Wohnraum verfügbar ist.

Liegen keine anerkennungsfähigen Umzugsgründe vor, sind weiterhin nur die bisherigen Unterkunftskosten als angemessen anzuerkennen.

35.5.4 Übernahme unangemessener Unterkunftskosten

Sind die Kosten der neu angemieteten Wohnung unangemessen hoch, so setzt die Übernahme des unangemessenen Kostenanteils die vorherige Zustimmung des Sozialhilfeträgers voraus. Wurde diese verweigert oder nicht eingeholt, sind nur die angemessenen Kosten zu übernehmen.

Die Zustimmung muss vor Anmietung der Wohnung eingeholt werden, eine nachträgliche Genehmigung führt nicht zur Übernahme unangemessener Kosten.⁴²

⁴⁰ LSG Baden-Württemberg, Urteil vom 17.07.2008, L 7 AS 1300/08 für das SGB II, unter Hinweis auf OVG Lüneburg, Beschluss vom 10.02.1987, FEVS 36, 291

⁴¹ BVerwG, Urteil vom 17.11.1994, 5 C 11/93

⁴² LSG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 23.10.2006, L 9 AS 8/06 für das SGB II