

Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nach dem SGB II und SGB XII

Informationen für Leistungsberechtigte im Landkreis Haßberge

Die folgenden Informationen beruhen auf § 22 Zweites Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) bzw. § 35 Zwölftes Buch Sozialgesetzbuch (SGB XII). Danach werden im Rahmen der Grundsicherung für Arbeitsuchende und der Sozialhilfe Leistungen für Unterkunft und Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit diese angemessen sind.

Bei der Auslegung des unbestimmten Rechtsbegriffs „angemessene Aufwendungen“ ist insb. die Rechtsprechung des Bundessozialgerichts (BSG) zu beachten. Daran angelehnt hat der Landkreis Haßberge Verfahrenshinweise erlassen, die in der jeweils aktuellen Fassung auf der Internetseite des Landkreises veröffentlicht sind sowie bei den Leistungsverwaltungen im Jobcenter Haßberge und im Amt für Soziales und Senioren beim Landratsamt eingesehen werden können.

Mit seiner Grundsatzentscheidung vom 19.09.2008, Az. B 14 AS 54/07, hat das BSG klargestellt, dass für Mieter und Eigentümer die gleichen Angemessenheitskriterien gelten. Die nachstehenden Ausführungen zu den angemessenen Aufwendungen, gelten somit gleichermaßen für Mieter, Wohnungseigentümer und Eigentümer selbst genutzter Hausgrundstücke.

Diese Information kann nicht alle Aspekte zum Thema Unterkunft und Heizung behandeln. Wenn Sie Fragen haben, wenden Sie sich deshalb bitte an die Sachbearbeiter/innen ihrer zuständigen Leistungsverwaltung.

1. Wer legt fest, was vor Ort angemessene Aufwendungen sind?

In seinem Urteil vom 15.04.2008, Az. B 14/7b AS 34/06 R hat das BSG folgendes ausgeführt:

„...Der angemessenen Nettokaltmiete sind die angemessenen Nebenkosten sowie Heizkosten hinzuzufügen. Bis zur Summe dieser angemessenen Kosten sind die tatsächlichen Aufwendungen zu berücksichtigen. ...“

Das Gericht betrachtet einfachen Wohnraum im „unteren Preissegment“ als angemessen (vgl. auch Urteile vom 07.11.2006, Az. B 7b AS 18/06 und vom 18.06.2008, Az. 14/7b AS 44/06 R) und verlangt von den Leistungsträgern, dass diese die angemessenen Aufwendungen für ihren Zuständigkeitsbereich nach einem „schlüssigen Konzept“ ermitteln (Urteil vom 18.06.2008, Az. B 14/7b AS 44/06).

Im Landkreis Haßberge ist dies zuletzt im Juni 2012 geschehen. Der Ergebnisbericht mit empfohlenen Richtwerten für die Kaltmiete ist auf der Internetseite des Landkreises veröffentlicht und kann bei den oben genannten Leistungsverwaltungen eingesehen werden. Der Ausschuss des Kreistages für Arbeit, Bildung und Soziales hat die Anwendung der ermittelten Richtwerte mit Wirkung vom 01.07.2012 beschlossen.

Während die Kaltmieten insbesondere von Angebot und Nachfrage am örtlichen Wohnungsmarkt abhängen, folgen die Betriebskosten der allgemeinen Preisentwicklung, die bei den Heizkosten wegen der starken Abhän-

gigkeit von den internationalen Rohstoffmärkten erheblichen Schwankungen unterworfen ist. Die Höhe der Heizkosten hängt somit nicht nur vom Verbrauch, sondern wesentlich auch vom Beschaffungsverhalten (Bestellmenge, Bestellzeitpunkt) ab.

Der Landkreis Haßberge setzt deshalb für die Heizkosten seit 01.07.2012 keine Betragsrichtwerte mehr fest. Maßgebend ist vielmehr der Heizenergieverbrauch in Kilowattstunden unter Berücksichtigung des Heizspiegels des Deutschen Mieterbundes. Dieser enthält Tabellenwerte für verschiedene Hausgrößen unterteilt nach den Verbrauchskategorien „niedrig“, „mittel“, „erhöht“ und „zu hoch“. So ist unabhängig von den tatsächlich angefallenen Heizkosten sichergestellt, dass die Frage der Angemessenheit sachgerecht beurteilt wird. Die Heizspiegel der letzten Jahre sind auf den Internetseiten des Deutschen Mieterbundes veröffentlicht und enthalten entsprechende Erläuterungen.

Auch bei den Nebenkosten werden ab 01.07.2012 mit dem Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbundes auf solider Datenbasis ruhende Orientierungswerte herangezogen. Bei Wasser und Abwasser wird wegen des im Bundesgebiet sehr unterschiedlichen Preisgefüges auf den tatsächlichen Wasserverbrauch abgestellt. Nach Orientierungswerten der hiesigen Wasserwerke kann von einem durchschnittlichen Pro-Kopf-Wasserverbrauch von monatlich drei Kubikmetern ausgegangen werden.

Durch besondere Richtwerte für Kaltmieten von Wohnungen in energiesparender Bauweise ermöglicht der Landkreis auch den Bezug solcher Wohnungen bzw. den Verbleib in einer modernisierten Wohnung. Erforderlich ist allerdings, dass sich die volljährigen Mitglieder der Haushaltsgemeinschaft zu energiesparendem Heiz- und Lüftungsverhalten verpflichtet haben. Eine Wohnung in energiesparender Bauweise im Sinne der Hinweise des Landkreises liegt nur dann vor, wenn der im Energieausweis angegebene jährliche Endenergiebedarf in kWh/m² bzw. der sog. Energieverbrauchskennwert (jeweils o h n e Anteil für Warmwasser) nicht höher als rund 100 liegt.

Die nachstehende Tabelle enthält die Richtwerte für angemessene Kaltmieten.

Max. Größe der Wohnung	Haushaltsgröße	Richtwerte 2012	Richtwerte 2012 E-Spar-Whg.
30 qm	1 Pers.	160 €	163 €
40 qm	1 Pers.	213 €	217 €
50 qm	1 Pers.	250 €	272 €
65 qm	2 Pers.	289 €	322 €
75 qm	3 Pers.	315 €	372 €
90 qm	4 Pers.	354 €	426 €
105 qm	5 Pers.	395 €	479 €
Richtwerte je weitere Person bei größeren Haushalten			
15 qm	1 Pers.	56 €	68 €

2. Wie werden die Richtwerte angewendet?

Der Begriff der „Angemessenheit“ ist nach der Rechtsprechung nicht nur abstrakt (also durch vom Einzelfall losgelöste Richtwerte), sondern immer auch konkret (unter Berücksichtigung des Einzelfalles) auszulegen. Es gibt also Gestaltungsspielräume, Grenzen und Ausnahmen unter Berücksichtigung des Einzelfalles. Zu den Ausnahmen ist in diesem Merkblatt an anderer Stelle näheres ausgeführt.

Innerhalb des von den Richtwerten gesteckten Rahmens bestehen zum Beispiel folgende Gestaltungsspielräume:

- Leistungsempfänger können zu hohe Heizkosten, wie sie bei älterem Wohnraum häufig vorkommen, durch eine entsprechend niedrigere Kaltmiete ausgleichen.
- Da die Richtwerte für die Kaltmiete auf der Grundlage der maximalen Wohnfläche nach den bayer. Wohnraumförderungsbestimmungen zu ermitteln sind, können Leistungsempfänger durch die Wahl einer kleineren Wohnung in das mittlere Preissegment vorstoßen.

Nicht möglich ist dagegen die Herabsetzung von Betriebskostenvorauszahlungen, um die Anerkennung einer über dem Richtwert für die Kaltmiete liegenden Wohnung zu erwirken. Die Vorauszahlungen sind gemäß § 556 Abs. 2 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in angemessener Höhe, also orientiert an den tatsächlich zu erwartenden Betriebskosten zu vereinbaren (Entscheidung des Bundesgerichtshofs vom 28.09.2011, Az. VIII ZR 294/10).

Im Einzelfall setzt die vom Gesetzgeber geforderte Angemessenheit wie oben erwähnt auch Grenzen innerhalb der Richtwerte. So kann etwa eine besonders günstige Kaltmiete nicht zum Ausgleich von unangemessenen weil offenkundig vermeidbaren Wasser- und Heizenergieverbräuchen herangezogen werden.

3. Was ist beim Bezug einer neuen Wohnung hinsichtlich der Richtwerte zu beachten?

Zunächst ist zu beachten, dass Leistungsempfänger vor dem Abschluss eines Vertrages über eine neue Unterkunft die **Zusicherung** der zuständigen Leistungsverwaltung zu den Aufwendungen für die neue Unterkunft einholen sollen. Eine fehlende Zusicherung kann zu erheblichen finanziellen Nachteilen führen. Hierzu zwei Beispiele:

- Wer ohne Notwendigkeit umzieht, erhält grundsätzlich nur die bisherigen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung anerkannt, auch wenn sich die Kosten für die neue Wohnung im Rahmen der Richtwerte bewegen.
- Leistungsempfänger nach dem SGB II, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, können ihren Anspruch auf Leistungen für Unterkunft und Heizung gänzlich verlieren, wenn sie die Zusicherung nicht einholen.

Die Richtwerte dienen als abstrakter Maßstab der Auslegung des Begriffs der Angemessenheit im Regelfall und der Gleichbehandlung der Leistungsempfänger. Ausnahmen von den allgemeinen Richtwerten kommen deshalb nur dann in Betracht, wenn nach der Besonderheit des Einzelfalles ein abweichender Bedarf besteht (atypischer Fall).

Dieser abweichende Bedarf kann in sachlicher Hinsicht oder zeitlicher Hinsicht bestehen. Ein höherer Bedarf kann z. B. vorhanden sein, wenn behinderte Leistungsempfänger eine barrierefreie Wohnung benötigen oder wenn die Wohnung den Anforderungen der DIN 18 040

Teil 2 (Wohnraum für Rollstuhlbewohner) genügen muss. Schließlich sind höhere Aufwendungen für die preisgünstigste konkret verfügbare Wohnung in Kauf zu nehmen, wenn eine angemessene Unterkunft im Bedarfszeitraum trotz intensiven Bemühens nicht zu finden ist.

In ihrer schriftlichen Zusicherung teilt die Leistungsverwaltung mit, welche Aufwendungen anerkannt werden können. Sind die Aufwendungen für eine Unterkunft unangemessen und wird von deren Anmietung nicht Abstand genommen, werden lediglich die angemessenen Aufwendungen berücksichtigt. Die spätere Übernahme von Mietschulden kommt in diesem Fall nicht in Betracht.

4. Was geschieht, wenn die Aufwendungen für eine bereits bewohnte Unterkunft die Richtwerte übersteigen?

Dieser Fall kommt vor, wenn Personen einen Neuantrag auf Leistungen zum Lebensunterhalt stellen oder wenn eine bislang angemessene Unterkunft z. B. durch eine Mieterhöhung unangemessen wird.

Die Aufwendungen der Unterkunft sind dann solange zu übernehmen, wie es der Bedarfsgemeinschaft nicht möglich oder nicht zumutbar ist die Aufwendungen durch geeignete Bemühungen (z. B. Verhandlungen mit dem Vermieter, Untervermietung, Wohnungswechsel) zu senken, in der Regel jedoch **längstens für sechs Monate**. Das BSG hat klargestellt, dass diese Regelung auch für die Heizkosten gilt (Urteil vom 19.09.2008, Az. B 14 AS 54/07). Der Übergangszeitraum entfällt für Antragsteller, denen bereits früher von einem Leistungsträger mitgeteilt wurde, dass die Aufwendungen unangemessen sind (Urteil des BSG vom 07.11.2006, Az. B 7b AS 10/06 R) oder im Falle der Bösgläubigkeit, d. h. bei Anmietung einer offenkundig unangemessenen Unterkunft trotz absehbarer Hilfebedürftigkeit (Urteil des BSG vom 30.08.2010, Az. B 4 AS 10/10 R).

Das BSG hat im Urteil vom 07.11.2006 zudem klargestellt, dass der Leistungsträger nicht verpflichtet ist, aufzuzeigen, durch welche Bemühungen die Aufwendungen gesenkt werden sollen. Er hat lediglich mitzuteilen, welche Aufwendungen im Einzelfall als angemessen anerkannt werden können. **Diese Aufforderung zur Kostensenkung ist kein Verwaltungsakt**, der mit Widerspruch angefochten werden kann. Widerspruch ist erst gegen den Leistungsbescheid zulässig, mit dem niedrigere als die tatsächlichen Aufwendungen anerkannt werden.

Auf die sechsmonatige Übergangsfrist können sich Leistungsempfänger auch nur dann berufen, wenn sie bereit sind, sich um die Senkung der Kosten – soweit notwendig auch durch einen Wohnungswechsel – zu bemühen. Wird die Bereitschaft hierzu nicht erklärt, werden von Anfang an nur die angemessenen Aufwendungen anerkannt. Wird festgestellt, dass entgegen einer abgegebenen Bereitschaftserklärung keine Bemühungen unternommen werden, die zum Ziel der Kostensenkung führen, werden ab dem folgenden Monat nur noch die angemessenen Aufwendungen anerkannt.

Wird die Angemessenheitsgrenze nur geringfügig überschritten und sind die Aufwendungen unvermeidbar, kann die die Leistungsverwaltung von Bemühungen zur Kostensenkung auch absehen. Das Jobcenter bzw. das Amt für Soziales und Senioren berücksichtigen dabei insbesondere

- die Höhe der Überschreitung,
- die voraussichtliche Dauer des Leistungsbezugs,
- die Aufwendungen für einen ggf. erfolgreichen Wohnungswechsel und bei Leistungsbezug nach dem SGB II auch

- den Nutzen der bisherigen Wohnung für die Eingliederung in Arbeit.

Beim Verzicht auf Bemühungen zur Kostensenkung ergeht keine förmliche Aufforderung und die Aufwendungen werden in der geltend gemachten Höhe anerkannt.

Zur Frage, wann eine Senkung der Aufwendungen nicht möglich oder nicht zumutbar ist, wird auf die Ausführungen unter Nr. 5.3 der Verfahrenshinweise des Landkreises Haßberge und die dort enthaltenen Bezugnahmen auf die Rechtsprechung verwiesen. Im Regelfall ist eine Kostensenkung stets durch den Wechsel in eine angemessene Mietwohnung möglich. Dies gilt auch für Leistungsempfänger mit einem selbst bewohnten Eigenheim, weil die Sozialgesetze nur ein angemessenes Wohnen garantieren, nicht jedoch den Erhalt von Haus- und Grundvermögen. Nicht zumutbar ist z. B. ein Wohnungswechsel vor Ablauf der gesetzlichen Kündigungsfrist, wenn kein Nachmieter vorhanden ist und der Vermieter auf Fristeinholung besteht.

5. Welche Aufwendungen werden bei Leistungsempfängern mit einem Eigenheim berücksichtigt?

Auch bei Nutzern eines Eigenheims werden nur die tatsächlich anfallenden Aufwendungen berücksichtigt, soweit diese angemessen sind. **Erhaltungs- und Bewirtschaftungspauschalen können deshalb nicht anerkannt werden.** Es gelten die gleichen Richtwerte wie bei Mietwohnungen.

Der Kaltmiete entsprechen bei den Aufwendungen für ein Eigenheim die Zinsen für ein Darlehen zu dessen Anschaffung bzw. Herstellung, der Erhaltungsaufwand und öffentliche Abgaben, wie Beiträge zum Kanal- oder Straßenausbau. Auch die Tilgung von Bau- bzw. Anschaffungsdarlehen gehört dazu, soweit die Zahlungen unvermeidbar sind (vgl. Urteil des BSG vom 18.06.2006, Az. 14/11b AS 67/06 R). Allerdings müssen Leistungsberichtigte alles unternehmen, um die Tilgungsverpflichtung während des Bezugs von Leistungen zum Lebensunterhalt so niedrig wie möglich zu halten. Die Tilgungen müssen darüber hinaus geeignet sein, den Erhalt des Eigenheims sicherzustellen. Dies ist z. B. nicht der Fall, wenn wegen Überschuldung auf Dauer kein ordnungsgemäßer Schuldendienst mehr geleistet werden kann.

Die **Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur**, der sog. Erhaltungsaufwand, werden im Normalfall nicht monatlich, sondern von Zeit zu Zeit durch Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungsmaßnahmen getätigt. Nicht zu den Erhaltungsmaßnahmen gehört die Generalsanierung bzw. Modernisierung eines Eigenheims (z. B. Einbau einer Zentralheizung), weil es sich durch die dabei entstehende Wertsteigerung um eine vermögensbildende Maßnahme handelt.

Der Erhaltungsaufwand für selbst bewohntes Wohneigentum ist anzuerkennen, soweit dieser unter Hinzurechnung der sonstigen Aufwendungen für die Unterkunft betrachtet über einen Zeitraum von 12 Monaten angemessen ist. Der 12-monatige Zeitraum beginnt mit dem Kalendermonat, in dem die Erhaltungsmaßnahme durchgeführt wird.

Beispiel:

Am Wohnhaus des allein lebenden Herrn B. sind verschiedene unbedingt erforderliche Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von 4.000 Euro zu tätigen. Herr B. kann für jeden Monat den Kaltmietrichtwert in Höhe von 250 Euro ausschöpfen. Sofern dieser Betrag nicht bereits für andere Auf-

wendungen (z. B. Beitrag an Gemeinde für Erweiterung der Entwässerungsanlage) in Anspruch genommen wurde, werden also die Instandhaltungsmaßnahmen bis zu einem Betrag von 3.000 Euro (12 x 250 Euro) als angemessen anerkannt. Will Herr B., dass die tatsächlichen Aufwendungen von 4.000 Euro als Bedarf anerkannt werden, hat er die Möglichkeit die Instandsetzungsmaßnahmen in zeitlich getrennten Maßnahmeabschnitten durchzuführen.

Bei **öffentlichen Abgaben** soll eine monatliche Ratenzahlung mit der Gemeinde erreicht werden. Die Raten werden im Rahmen der Richtwerte anerkannt.

Ist der Richtwert ausgeschöpft und entsteht ein darüber hinausgehender unabweisbarer Bedarf kann nach eingehender Prüfung des Einzelfalles ein Darlehen gewährt werden.

6. Welche Hilfen gibt es, wenn Leistungsempfänger Brennstoffe selbst beschaffen müssen?

Selbstbeschaffer können eine individuelle Leistung für Heizung geltend machen. Diese schließt auch den Warmwasserbedarf mit ein, sofern jener nicht bereits bei der Bewilligung der laufenden Leistungen zum Lebensunterhalt durch die gesetzlichen Pauschalen berücksichtigt wurde.

Ausgehend vom gesetzlichen Grundsatz, dass nur die tatsächlichen angemessenen Aufwendungen zu berücksichtigen sind, darf eine Leistung erst dann bewilligt werden, **wenn der Brennstoff tatsächlich benötigt wird** (Urteil des BSG vom 16.05.2007, Az. B 7b AS 40/o06 R). Wer also z. B. seinen Öltank noch vor dem Eintritt der Hilfebedürftigkeit hat befüllen lassen, erhält zunächst keine Leistung für die Heizung, weil der Bedarf noch gedeckt ist. Die Verwaltung prüft einen erstmals geltend gemachten Brennstoffbedarf regelmäßig durch eine Ortseinsicht.

Wer Leistungen bereits seit der letzten Heizperiode bezieht, erhält im Interesse der Verwaltungsvereinfachung unabhängig vom Zeitpunkt der Beschaffung der Brennstoffe und ohne besonderen Antrag eine einmalige Leistung, die ca. zwei Wochen vor Beginn jeder Heizperiode (Oktober bis April) ausgezahlt wird. Beim Bewilligungszeitraum räumt das BSG den Leistungsträgern einen gewissen Spielraum ein. Die Leistung muss mindestens für die Dauer des laufenden Bewilligungszeitraumes bewilligt werden, außer wenn mit einem vorherigen Wegfall der Leistungsberichtigung zu rechnen ist. Die Leistung kann jedoch auch für die gesamte Heizperiode bewilligt werden, wenn bis zu deren Ende mit einem Wegfall der Berechtigung nicht zu rechnen ist.

Die Leistungsverwaltung hat die Möglichkeit zunächst nur eine vorläufige Bewilligung auszusprechen bzw. einen Vorschuss zu zahlen. Fällt die Leistungsberechtigung dann während der Heizperiode ganz oder teilweise weg, sind gegebenenfalls zuviel gezahlte Beträge nach Aufforderung zu erstatten.

Bei der Bemessung der Höhe der einmaligen Leistung durch eine besondere Berechnungsformel ein durchschnittlicher Brennstoffbedarf je Quadratmeter zu beheizender angemessener Wohnfläche ermittelt. Dieser wird mit dem Beschaffungspreis zum Zeitpunkt des Bedarfs multipliziert. Dadurch wird eine Gleichbehandlung mit Mietern, die Vorauszahlungen leisten, erreicht. Näheres dazu ist unter Nr. 4.3 der Verfahrenshinweise des Landkreises Haßberge ausgeführt.

Wird während der Heizperiode eine weitere Leistung benötigt, wird diese in der Regel unter Berücksichtigung der bis zum Bedarfszeitpunkt verbrauchten Brennstoffmenge berechnet.

Allerdings ist auch hier der von den Richtwerten vorgegebene Rahmen sowie ein aus dem aktuellen Heizspiegel des Deutschen Mieterbundes abgeleiteter Grenzwert (Urteil des BSG vom 02.07.2009, Az. B 14 AS 36/08 R) zu beachten. Unvermeidbare höhere Heizkosten können stets durch entsprechend niedrigere Aufwendungen für die Unterkunft ausgeglichen werden. Allerdings ist dabei zu beachten, dass dies Leistungsansprüche für notwendigen Erhaltungsaufwand mindert!

Sind alle Gestaltungsspielräume ausgeschöpft, werden unangemessene Aufwendungen längstens für sechs Monate anerkannt (Urteil des BSG vom 19.09.2008, Az. B 14 AS 54/07 R). Die Frist beginnt mit dem schriftlichen Hinweis der Leistungsverwaltung auf die Unangemessenheit zu laufen. Auf die Ausführungen zur Übergangsfrist unter Nr. 4 wird hingewiesen. Nach deren Ablauf kann eine zusätzliche Leistung nur in Form eines Darlehens gewährt werden. Der Entscheidung über ein Darlehen geht eine eingehende Prüfung des Einzelfalles voraus.

7. Was ist zu tun, wenn die Betriebskostenabrechnung zugegangen ist bzw. wenn getätigte Aufwendungen zurückgezahlt werden?

Die Erstattung von Aufwendungen für Unterkunft und Heizung durch den Vermieter ist der zuständigen Leistungsverwaltung **unverzüglich anzuzeigen**. Das Unterbleiben der Anzeige kann unter Umständen als Ordnungswidrigkeit bzw. Straftat verfolgt werden.

Das Jobcenter Haßberge bzw. das Amt für Soziales und Senioren ist auch zuständig, wenn sich die Nachzahlungsforderung auf eine frühere Wohnung außerhalb des Landkreises Haßberge bezieht. Maßgebend ist allein der Aufenthalt zum Zeitpunkt der Fälligkeit der Forderung.

Nicht anerkannt werden Betriebskostenabrechnungen, die vom Vermieter verspätet gestellt wurden. Dies ist grundsätzlich der Fall, wenn der Mieter diese erst später als 12 Monate nach dem Ende des Abrechnungszeitraums erhalten hat (§ 556 Abs. 3 BGB).

Bei der Prüfung werden die Wohn- und Lebensverhältnisse während des Abrechnungszeitraumes berücksichtigt. Andere während dieses Zeitraumes vertraglich Nutzungsberechtigte (z. B. ein nicht hilfebedürftiges Mitglied einer Wohngemeinschaft) haben ihren Kostenanteil selbst zu tragen, auch wenn sie zwischenzeitlich aus der Unterkunft ausgezogen sind.

Werden die Richtwerte für angemessene Aufwendungen durch die vom Vermieter geforderte Nachzahlung überschritten, gelten die unter Nr. 4 dargestellten Grundsätze wie folgt:

Bei der erstmaligen Überschreitung werden auch unangemessene Aufwendungen anerkannt. Die Verwaltung teilt den Leistungsberechtigten jedoch schriftlich mit, dass die Aufwendungen in dieser Höhe unangemessen sind und dass nach Ablauf der eingeräumten Übergangsfrist nur noch die angemessenen Aufwendungen anerkannt werden. Hiervon kann im Einzelfall nur bei einer geringfügigen Überschreitung abgesehen werden, sofern diese unvermeidbar war.

Leistungsberechtigte sollten zur Vermeidung solcher Schwierigkeiten insbesondere auf ein energiesparendes Heiz- und Lüftungsverhalten sowie einen sparsamen Wasserverbrauch achten.

8. Welche Aufwendungen werden bei einem Wohnungswechsel übernommen?

Vom zuständigen Leistungsträger können Wohnungsbeschaffungskosten, Umzugskosten und eine Mietkaution ganz oder teilweise übernommen werden. Da es sich um eine Ermessensentscheidung handelt, kommt es auf die Umstände des Einzelfalles an. Erforderlich ist in jedem Fall die Einholung einer behördlichen **Zusicherung vor der Unterzeichnung des Mietvertrages**. Die Aufwendungen für eine Mietkaution oder für den Erwerb von Genossenschaftsanteilen werden stets nur als Darlehen übernommen.

Im Zusammenhang mit einem Umzug werden unter Umständen auch Leistungen für Renovierungsarbeiten und die **Erstausstattung** der neuen Wohnung mit Einrichtungsgegenständen und Haushaltsgeräten gewährt.

Sofern keine gesundheitlichen oder körperlichen Einschränkungen entgegenstehen, sind Umzüge in Eigenregie durchzuführen (Entscheidung des BSG vom 06.05.2010, Az. B 14 AS 7/09 R).

9. Sonstige wichtige Punkte im Zusammenhang mit den Aufwendungen für Unterkunft und Heizung

Für zusätzliche **gewerblich genutzte Räume** in einer Wohnung, werden keine Leistungen gewährt (Urteil des BSG vom 23.11.2006, Az. B 11b AS 3/05 R). Die Aufwendungen hierfür können jedoch als Betriebsausgaben von den Einnahmen abgesetzt werden, soweit sie unvermeidbar sind und nicht in einem auffälligen Missverhältnis zu den Erträgen bzw. voraussichtlichen Erträgen stehen. Es empfiehlt sich die Angemessenheit der gewerblich genutzten Räume vor Abschluss des Mietvertrages vom zuständigen Leistungsträger zusichern zu lassen.

Zusätzliche **Aufwendungen für eine Garage, einen Stellplatz oder für Einrichtungsgegenstände** (z. B. Einbauküche, Waschmaschine) gehören nicht zu den Aufwendungen für die Unterkunft, außer wenn die Anmietung eine Voraussetzung für den Erhalt der Unterkunft war (Urteil des BSG vom 15.04.2008, Az. B 14/7b AS 58/06 R). In diesem Fall können die Aufwendungen im Rahmen des Richtwerts für die Kaltmiete berücksichtigt werden.

Zu den Aufwendungen für die Unterkunft zählen unter Umständen auch **Kosten für die Unterstellung von Einrichtungsgegenständen** in einem Möbellager oder einzelnen angemieteten Räumen.

Leistungen für Unterkunft und Heizung werden grundsätzlich an die Leistungsberechtigten gezahlt, nicht unmittelbar an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte. Nur wenn die zweckentsprechende Verwendung durch Leistungsberechtigte nicht sichergestellt ist, zahlt die Verwaltung an empfangsberechtigte Dritte aus. Gleiches gilt, wenn der Vermieter den Abschluss des Mietvertrages ausdrücklich von einer Direktzahlung abhängig macht.