

Kosten der Unterkunft

Ein Beratungs-
und Aktionsleitfaden

Herausgeber:
Diakonisches Werk der
Evangelischen Kirche in
Deutschland e.V.

Dezember 2006

■ Impressum

Diakonisches Werk der Evangelischen Kirche in Deutschland e.V.
Staffenbergstraße 76, 70184 Stuttgart

Verantwortlich für die Reihe:
Andreas Wagner
Zentrum Kommunikation
Postfach 10 11 42, 70010 Stuttgart
Telefon: 07 11 / 21 59-4 54
Telefax: 07 11 / 21 59-5 66
E-Mail: redaktion@diakonie.de
Internet: www.diakonie.de

Kontakt:
Rolf Keicher
Zentrum Familie, Integration, Bildung und Armut (FIBA)
im Diakonischen Werk der EKD
Besondere soziale Lebenslagen und Wohnungspolitik
Telefon: 07 11 / 21 59-3 94
Telefax: 07 11 / 21 59-5 69
E-Mail: keicher@diakonie.de

Erstellt von der Projektgruppe „Kosten der Unterkunft“ im Zentrum
Familie, Integration, Bildung und Armut (FIBA) im Diakonischen
Werk der EKD, Reichensteiner Weg 24, 14195 Berlin

Layout:
Andrea Niebsch-Wesser

Laufzeit des Projektes: Juli bis Dezember 2006

Bestellungen:
Zentraler Vertrieb des Diakonischen Werkes der EKD
Karlsruher Straße 11, 70771 Leinfelden-Echterdingen
Telefon: 07 11 / 9 02 16-50
Telefax: 07 11 / 7 97 75 02
E-Mail: vertrieb@diakonie.de

Die Texte, die wir in der Publikationsreihe Diakonie Texte veröffentlichen, sind im Internet frei zugänglich.
Sie können dort zu nicht-kommerziellen Zwecken heruntergeladen und vervielfältigt werden.

Diakonie Texte finden Sie unter www.diakonie.de/Texte.

Diesen Leitfaden Diakonie Texte 22.2006 – Kosten der Unterkunft finden Sie ständig aktualisiert auf der
Internetseite www.diakonie.de/texte. Darüber hinaus einen Angebotsspiegel Esslingen als Arbeitsvorlage
sowie eine Übersicht über Angebotsspiegel und KdU-Untersuchungen.

Im Vorspann der jeweiligen Ausgabe im Internet finden Sie Informationen, zu welchem Preis Diakonie Texte
gedruckt im Zentralen Vertrieb bestellt werden können.

© Dezember 2006
1. Auflage

ISBN 3-937291-45-8
ISBN 978-3-937291-45-1

Druck: Zentraler Vertrieb des Diakonischen Werkes der Evangelischen Kirche in Deutschland (EKD),
Karlsruher Straße 11, 70771 Leinfelden-Echterdingen

■ Inhaltsverzeichnis

Einleitung.....	5
Vorwort.....	5
Problembeschreibung und Übersicht.....	6
Beratungsleitfaden.....	8
1 Grundlagen und Schlüsselfragen.....	8
1.1 Was gehört zu den Kosten der Unterkunft und Heizung?.....	8
1.2 Umfang der Kostenübernahme, Angemessenheitsgrenze.....	9
1.3 Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben.....	9
1.4 Angemessenheitsgrenze.....	10
1.5 Absenkung der Leistungen für die Unterkunft.....	12
1.6 Ist Pauschalierung zulässig?.....	12
1.7 Wohnungsbeschaffungskosten§ 22 (3) SGB II.....	13
1.8 Heiz- und Nebenkosten.....	13
1.9 Nachzahlungen für Neben- und Heizkosten, Beschaffung von Brennstoffen, sonstige einmalige Leistungen, Wohnungsrenovierung.....	13
1.10 Aufschläge für Möblierung.....	14
1.11 Möglichkeiten zur Kostensenkung.....	14
1.12 Sonderfall Unterkunfts-kosten von Strafgefangenen.....	14
1.13 Angemessene Wohnraumgrößen in den einzelnen Bundesländern.....	15
1.14 Weitere Hilfen.....	15
2 Ungelöste Probleme.....	16
2.1 Themenbereich Angemessenheit der KdU gemäß SGB II, Fristenregelung.....	16
2.2 „Erforderlichkeit“ des Umzugs und Anerkennung höherer Wohnkosten.....	17
2.3 Wohnungsbeschaffungs- und Umzugskosten, Mietkaution.....	17
2.4 Abschlag aus der Regelleistung für Warmwasserkosten.....	19
2.5 Heranziehung von Wohn- und Lebensgemeinschaften.....	19
Aktionsleitfaden.....	20
1 Richtlinien für die Kosten der Unterkunft.....	20
1.1 Übersicht: Kriterien für gute und schlechte Richtlinien.....	20
1.2 Best und Worst Practice Beispiele.....	21
1.3 „Das wahre Leben“: Licht und Schatten bei einer Richtlinie.....	24
2 Problemindizien, Indikatoren und Beweisführung.....	25
2.1 Überprüfung von Mietobergrenzen.....	26
2.2 Überprüfung der angesetzten Heizkosten.....	28

■ Inhaltsverzeichnis

2.3 Überprüfung der angesetzten Nebenkosten	28
2.4 Überprüfung der übernommenen Stromkosten.....	29
3 Best Practice für Aktionen –Anregungen für die Praxis	29
3.1 Initiative „Gegen Zwangsumzüge“ Bochum.....	29
3.2 Angebotsspiegel Esslingen	30
3.3 Angebotsspiegel Reutlingen	31
3.4 „Runder Tisch“ – Freiburg: Auswertung einer Untersuchung der Wohnungsanzeigen in Freiburg	32
Anhang	
Wegweisende Rechtsprechung	33
1 Maßgebende Rechtsprechung des Bundessozialgerichts BSG	40
Literatur	43
Mitglieder der Projektgruppe	44

Einleitung

„Diakonisches Engagement für die gerechte Teilhabe der Armen muss stets auch öffentliches Engagement sein. Es gehört zu den wesentlichen Aufgaben der Diakonie in den Kontroversen um den Umgang mit Armut, ihre Menschennähe, ihre Kompetenz und ihr moralisches Gewicht in die zivilgesellschaftlichen Debatten einzubringen und für die Korrektur von sozialen Ungerechtigkeiten einzutreten.“¹

Vorwort

Die Kosten der Unterkunft werden seit Anfang 2005 nicht nur für Sozialhilfeempfängerinnen und Sozialhilfeempfänger in angemessenem Umfang durch die Kommunen übernommen, sondern auch für die Empfängerinnen und Empfänger des Arbeitslosengeldes II – der Bund steuert bei letzteren einen Anteil bei. Eine wesentliche Erfahrung ist jedoch: Die Mietobergrenzen werden in weiten Teilen des Bundesgebietes zu niedrig angesetzt. Zur dauerhaften Verarmung trägt bei, dass die Überschreitung der Mietobergrenzen sich häufig auf 20 bis 50 Euro beläuft. Wenn in diesem Bereich keine Ausnahmetatbestände und Toleranzgrenzen akzeptiert werden – und das ist in zwei von drei Kommunen der Fall (Holm 2006) – zahlen die Betroffenen den Differenzbetrag entweder aus ihrem verfügbaren Existenzminimum zu oder sie werden zum Umzug gedrängt, oder beides in zeitlicher Abfolge.

Die Daten über die Zahl der Betroffenen sind uneinheitlich. Nach einer Stichprobe der Stiftung Warentest wurden 17 Prozent aller Hartz IV-Empfängerinnen und -empfänger zur Kostensenkung aufgefordert. Eine aktuelle Studie (Holm 2006) zeigt eine Bandbreite von 1,8 Prozent (Berlin) bis 29,5 Prozent (Dresden) auf. Aus einigen Regionen wurden Mietobergrenzen bekannt, die bis zu 40

Prozent unter dem tatsächlichen Bedarf liegen (Untersuchung der Diakonie Württemberg 2005).

Die Mietobergrenzen werden in der Regel durch Verwaltungsrichtlinien festgelegt – zum Teil auf der Grundlage von Empfehlungen kommunaler Spitzenverbände –, hilfsweise kommen die Obergrenzen nach dem Wohngeldgesetz zur Anwendung. Auf Länderebene werden wiederum die angemessenen Wohnungsgrößen im Verhältnis zur Haushaltsgröße festgelegt.

In vielen Fällen sind diese Grundlagen nicht angemessen, um den Empfängerinnen und Empfängern von Arbeitslosengeld II / Sozialhilfe tatsächlich den Zugang zu angemessenem Wohnraum zu ermöglichen: Denn die Zahl derer, die eine Wohnung im unteren Preissegment suchen (müssen), hat durch Hartz IV erheblich zugenommen, so dass es zu Mangelsituationen und zu einer erheblichen Marktverengung kommt.

Durch den Umzugsdruck ist eine steigende soziale Segregation, das heißt eine weitere Konzentrierung der Armutspopulation in bestimmten Stadtteilen zu erwarten – mithin das Gegenteil dessen, was durch Ansätze wie das Programm Soziale Stadt zu entwickeln versucht wird.

Ein gesondertes Problem besteht für junge Menschen unter 25 Jahren, deren Möglichkeit zur Gründung eines eigenen Hausstands durch jüngste Gesetzesänderungen massiv eingeschränkt wurde.

Die Einrichtungen der Diakonie, insbesondere der allgemeinen sozialen Arbeit, der Wohnungslosenhilfe und Schuldnerberatung, bekommen die Probleme der Betroffenen „hautnah“ mit. Sie fragen vermehrt bei den gliedkirchlichen Werken sowie beim Diakonischen Werk der EKD an, wie sie vor Ort agieren können, um eine Verschärfung von Notlagen zu

¹ Gerechte Teilhabe, Befähigung zu Eigenverantwortung und Solidarität. Eine Denkschrift des Rates der Evangelischen Kirche in Deutschland zur Armut in Deutschland, Gütersloh 2006, S.72

■ Einleitung

verhindern und die Übernahme angemessener Unterkunftskosten zu erwirken. Der vorliegende Leitfaden gibt Empfehlungen für die Beratung und für Aktionen vor Ort.

Problembeschreibung und Übersicht

Leistungen für Unterkunft und Heizung werden bei Hartz IV und in der Sozialhilfe in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen (gesondert von der Regelleistung / dem Regelsatz) erbracht, soweit sie angemessen sind. Unangemessene Kosten sind zu übernehmen, so lange es nicht möglich oder zumutbar ist, die Kosten zu senken, in der Regel jedoch längstens für sechs Monate (§ 22 SGB II / § 29 SGB XII).

Zu den Unterkunftskosten zählen – bei Mietwohnungen – die Kaltmiete und die mietvertraglich geschuldeten Betriebskosten nach der zweiten Berechnungsverordnung (alle Nebenkosten der Wohnung, die rechtlich zulässig auf den Mieter umgelegt werden können). Gebühren für Kabelfernsehen und Kosten für eine Garage oder einen Stellplatz sind bei den Kosten der Unterkunft zu berücksichtigen, wenn sie untrennbar mit dem Abschluss des Mietvertrages verbunden sind (Berlit in NDV Januar 2006, S.12).

Mit diesen Bestimmungen erhalten die Begriffe Angemessenheit und mögliche oder zumutbare Kostensenkung hohes Gewicht bei der Sicherung der Wohnung als zentrale Säule der Existenz. Definiert und ausgefüllt werden diese unbestimmten Rechtsbegriffe örtlich von den Kommunen, die diese Kosten tragen müssen. Von der Bundesagentur für Arbeit gibt es hierzu keinerlei Richtlinien. Uneinheitliche und vom Sparinteresse dominierte Vorgaben liegen auf der Hand. Nach Berlit sind die empirisch festzulegenden Grenzen ‚ein mögliches Einfallstor für einen auf bedarfswidrige Kostenbegrenzung gerichteten verwaltungsinternen Druck durch Spar- beziehungsweise Kostenbegrenzungsbestrebungen des Kämmerers‘ (Berlit in NDV 1/2006, S.5).

In der Praxis kommt es deshalb vermehrt zu realitätsfremden Angemessenheitsgrenzen, die teilweise

auch starre Obergrenzen für Heiz- und Nebenkosten ziehen. Mit diesen marktfremden Vorgaben, insbesondere bei angespanntem Wohnungsmarkt, finden die Betroffenen keine angemessene Wohnung. Gleichzeitig werden in der Regel nach sechs Monaten die Zahlungen auf die örtlich festgelegte Grenze gesenkt. Es besteht die Gefahr von Wohnungsverlust bis hin zur Obdach- / Wohnungslosigkeit.

Viele Betroffene versuchen zunächst, sich die fehlenden Mietanteile vom Mund abzusparen, sich Geld zu leihen oder Ersparnis aufzubrechen. Häufig können sie aber Mietrückstände und eine Kündigung nicht auf Dauer verhindern. Beim Ausweichen in ein Billigquartier als gedachte Übergangslösung werden sie von der neuen Rechtslage überrascht, wonach sie danach ohne besonderen Grund keine teurere Wohnung mehr beziehen dürfen (§ 22 Abs. 1 SGB II neu).

Verschärfend kommt hinzu, dass bei einer großen Zahl von Aufforderungen zur Kostensenkung keine Beratung angeboten wird und die Betroffenen auch nicht informiert werden, was eine neue Wohnung kosten darf, wie viele Suchbemühungen sie nachzuweisen haben, ob und wieviel bezahlt wird für Telefon- und Fahrtkosten, Inserate, Maklergebühren, Umzugskosten, überschneidende Mieten, Aus- oder Einzugsrenovierungen und anderes mehr. Angesichts von über sieben Millionen Menschen, die diesen rechtlichen Vorgaben unterliegen, besteht hoher Beratungs- und Handlungsbedarf.

Folgerichtig sind die nachfolgenden Kapitel der Versuch einer engen Verzahnung von sozial- und rechtstheoretischer Theorie und Praxis:

Nach der Einleitung folgt der Beratungsleitfaden (Seite 8). Mit den im Beratungsleitfaden vorgestellten Grundlagen und Schlüsselfragen (Seite 8) wird der idealtypische Fahrplan für eine Beratung erkennbar, ergänzt um das Kapitel „Ungelöste Probleme“ (Seite 16), in dem offene Fragen und die bestmögliche Handhabung thematisiert werden.

Wenn die individuelle Beratung an Grenzen stößt, ist übergreifendes sozialanwaltschaftliches Engagement gefragt. Dafür steht der Aktionsleitfaden (Seite

■ Einleitung

20). Er zeigt auf, wie gute und weniger gute Richtlinien und Verwaltungspraktiken zu unterscheiden sind (Aktionsleitfaden, 1 Richtlinien für die Unterkunft, Seite 20), wie gegen rechtswidrige oder unangemessene Richtlinien und fragwürdige Verwaltungspraktiken „gerichtsfest“ und mit gezielter Öffentlichkeitsarbeit vorzugehen ist (Aktionsleitfa-

den, 2 Problemindizien, Indikatoren und Beweisführung, Seite 25, Praxisbeispiele in Aktionsleitfaden, 3 Best Practice für Aktionen, Seite 29).

Eine Reihe von in der Praxis höchst umstrittenen – nichtsdestotrotz gültigen und wegweisenden – Rechtsentscheidungen werden im Anhang dargestellt.

Beratungsleitfaden

1 Grundlagen und Schlüsselfragen

den Kosten der Unterkunft und Heizung können je nach Wohnform (Eigentum oder Miete) unterschiedliche Bestandteile gehören.

1.1 Was gehört zu den Kosten der Unterkunft und Heizung?

Die Kosten der Unterkunft und Heizung sind nach § 22 SGB II in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen zu ersetzen, soweit sie angemessen sind. Zu

Im Fall des Bewohnens einer Mietwohnung werden folgende Kosten nach § 22 SGB II im Rahmen des Angemessenen übernommen:

Kaltmiete	in der Regel der Mietzins
Nebenkosten	entsprechend § 27 der 2. BerechnungsVO, zum Beispiel anteilige Grundsteuer, Hausstrom, Wartungs- und Instandhaltungskosten ...
Heizkosten	das heißt alle Kosten für die Erwärmung der Wohnung inklusive regelmäßig wiederkehrender Vorauszahlungen und Nachzahlungen und Kauf von Brennstoffen

Für den Fall des Wohnens in einer Eigentumswohnung oder einem Eigenheim ergeben sich die Kos-

ten der Unterkunft aus den mit dem Wohneigentum unmittelbar verbundenen Belastungen:

Kreditzinsen	in der Regel ohne Tilgung, weil es sonst zur ungerechtfertigten Vermögensbildung käme
dauernde Lasten	zum Beispiel Grundsteuern, öffentliche Abgaben, Versicherungsbeiträge, Leistungen auf die Hypothekenabgabe und die Kreditgewinnabgabe, soweit es sich um Zinsen handelt
Erhaltungsaufwand	für die Instandsetzung und Instandhaltung und sonstige Aufwendungen zur Bewirtschaftung des Haus – und Grundbesitzes. Nach LSG Thüringen sind auch Instandhaltungsrücklagen im Rahmen von Hausgeldzahlungen an Eigentümergemeinschaften zu berücksichtigen (siehe Anhang)
Heizkosten	für die Erwärmung der Wohnung/des Hauses in der Regel für den Kauf von Brennstoffen, aber auch regelmäßig wiederkehrende Vorauszahlungen und Nachzahlungen

Die Aufzählung ist nicht abschließend. Es können sich im Einzelfall Besonderheiten ergeben.

1.2 Umfang der Kostenübernahme, Angemessenheitsgrenze

Die Kosten der Unterkunft (KdU) und Heizung sollen in der Regel in tatsächlicher Höhe übernommen werden. Für den Fall, dass die tatsächlichen Kosten die Angemessenheitsgrenze überschreiten oder durch einen Umzug während des Leistungsbezugs die Kosten im Rahmen der Angemessenheitsgrenzen ansteigen, sieht das Gesetz Ausnahmen von diesem Grundsatz vor.

Die Regelung lässt sich in vier Kernaussagen zusammenfassen:

• **Angemessene Kosten**

Sind die Kosten von Beginn des Leistungsbezuges an angemessen, werden sie in voller Höhe übernommen. Zur Angemessenheit der Kosten siehe unter 1.4 (Seite 10).

• **Angemessene Kosten nach Umzug**

Findet nach dem Beginn des Leistungsbezuges ein Umzug statt, werden höhere angemessene Kosten nur übernommen, wenn

- der Umzug erforderlich war oder
- eine Zusicherung des örtlich zuständigen kommunalen Trägers für die Leistungserbringung nach § 22 Abs. 2 S. 1 SGB II vorgelegen hat.

• **Unangemessene Kosten**

Sind die Kosten von Beginn des Leistungsbezuges an unangemessen, sind die Kosten zu übernehmen,

- wenn es dem alleinstehenden Hilfebedürftigen oder der Bedarfsgemeinschaft nicht möglich oder nicht zuzumuten ist, durch einen Wohnungswechsel, durch Vermieten oder auf andere Weise die Aufwendungen zu senken ansonsten
- in der Regel längstens für sechs Monate. (Ausnahmen können für den Einzelfall nachgewiesen werden.)

• **Unangemessene Kosten nach Umzug**

Sind die Kosten nach dem Umzug nach wie vor unangemessen hoch oder werden sie unangemes-

sen hoch, sind sie grundsätzlich nur zu übernehmen, wenn vorher eine Zusicherung des örtlich zuständigen kommunalen Trägers vorlag.

In der Rechtsprechung wird die Übernahme unangemessener Mieten auch in den Fällen bejaht, in denen der Wechsel in eine unangemessene Wohnung unter den besonderen Fällen des Einzelfalles unausweichlich und zwingend war (siehe 3.4.1).

Der Nachweis, ob ein Umzug erforderlich oder nicht möglich beziehungsweise nicht zumutbar ist, muss vom Leistungsberechtigten erbracht werden. Um dieser Nachweispflicht nachkommen zu können, empfiehlt sich eine genaue Dokumentation (Atteste...).

1.3 Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben

Für Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, besteht mit § 22 Abs. 2a SGB II eine besondere Regelung für die Übernahme der Kosten der Unterkunft und Heizung. Die Regelung schließt einen Anspruch auf Kosten der Unterkunft und Heizung für diesen Personenkreis unter bestimmten Voraussetzungen aus. Wird ein Anspruch auf Kosten der Unterkunft und Heizung unter Berücksichtigung des § 22 Abs. 2a SGB II festgestellt, richtet sich die Höhe der Anspruchs nach dem oben beschriebenen § 22 Abs. 1 SGB II. Die Vorschrift wird hier nur in ihrer Wirkung beschrieben ohne verfassungsrechtlich hinterfragt zu werden.

Im Einzelnen sieht § 22 Abs. 2a SGB II Folgendes vor:

• **Grundsatz**

Grundsätzlich sollen Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, Leistungen für Kosten der Unterkunft und Heizung für die Zeit nach einem Umzug bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres nur erhalten, wenn der kommunale Träger die Übernahme der Kosten vor Abschluss des Vertrages zugesichert hat. Das gilt nach dem Wortlaut des Gesetzes grundsätzlich für jeden Umzug bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres. Lediglich in der Gesetzesbegründung

■ Beratungslleitfaden

wird darauf hingewiesen, dass die Regelung auf den erstmaligen Auszug aus dem Elternhaus begrenzt sein soll. Liegt für den Erstauszug aus dem Elternhaus keine Zusicherung oder kein Härtefall vor, sind Leistungsansprüche auf Kosten der Unterkunft bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres ausgeschlossen.

• **Verpflichtung zur Zusicherung**

Der kommunale Träger ist zur Erteilung der Zusicherung zur Übernahme der Kosten verpflichtet, wenn

- der Betroffene aus schwerwiegenden sozialen Gründen nicht auf die Wohnung der Eltern oder eines Elternteils verwiesen werden kann (bei psychischen Problemen, häuslicher Gewalt, Sucht,...),
- der Bezug der Unterkunft zur Eingliederung in den Arbeitsmarkt erforderlich ist oder
- ein sonstiger, ähnlich schwerwiegender Grund vorliegt.

• **Wichtiger Grund für den Verzicht auf die Einholung der Zusicherung**

Auf die Einholung der Zusicherung kann verzichtet werden, wenn ein wichtiger Grund vorliegt, weshalb die Einholung der Zusicherung nicht zumutbar war. In diesem Fall soll die Zustimmung nach Abschluss des Mietvertrages nachgeholt werden. Was sich der Gesetzgeber unter einem Härtefall vorstellt, wurde in der Gesetzesbegründung nicht näher beschrieben. Es ist aber davon auszugehen, dass zum Beispiel körperliche Gewalt in der Familie gegen die Person, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet hat, der den sofortigen Auszug notwendig werden lässt, einen solchen Härtefall begründen könnte.

• **Umzug zur Gründung einer eigenen Bedarfsgemeinschaft**

Generell ausgeschlossen werden sollen Leistungen ebenfalls für Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, wenn vor der Beantragung der Leistungen umgezogen wird, um die Voraussetzungen für die Gewährung der Leistungen herbeizuführen. Die Beweislast dafür, ob der

Umzug vor Beantragung der Leistungen nach dem SGB II erfolgte, um einen Leistungsanspruch zu ermöglichen, liegt beim kommunalen Träger.

1.4 Angemessenheitsgrenze

Erheblich für die Frage, ob die tatsächlichen Kosten der Unterkunft und Heizung übernommen werden, ist die Frage nach der Angemessenheit. Diese ist an den tatsächlichen Verhältnissen des örtlichen Wohnungsmarktes auszurichten, am verlässlichsten auf der Grundlage eines aktuellen Mietspiegels. Eine solche Datengrundlage wird aber nur in etwa 30 Prozent der Fälle herangezogen (Holm 2006).

In der Rechtsprechung wird bisher überwiegend davon ausgegangen, dass sich die Angemessenheit aus dem Produkt aus angemessener Fläche und angemessenem Quadratmeterpreis ergibt und eine pauschale Begrenzung von Heiz- und Nebenkosten nicht zulässig ist (zur Rechtsprechung siehe auch Anhang und zum Beispiel LPK, Münden, § 22 RZ 32).

Auch wenn das Bundessozialgericht in seiner neuesten Rechtsprechung darauf hingewiesen hat, dass die Angemessenheitsgrenze vor Ort an den örtlichen Gegebenheiten zu messen ist, sollen nachfolgend zunächst die bisherigen Grundlagen dargestellt werden, an denen sich die SGB-II-Träger orientieren.

Angemessene Wohnfläche:

- nach Fördervorschriften Sozialer Wohnungsbau (Wohnungsbindungsgesetz WoBindG).
- Landesvorschriften, zum Beispiel 1 Person = 45 qm + 15 qm für jede weitere.
- Erhöhung nach den Besonderheit des Einzelfalles (nach 1.2 Angemessene Kosten und Angemessene Kosten nach Umzug, Seite 9), zum Beispiel behinderungs- und pflegebedingter Raumbedarf (BVerwG 5 C 68.85 – BVerwG 79,17,22; Rollstuhlfahrer (Mehrflächenbedarf nach DIN), zusätzliches Krankenzimmer

Angemessener Quadratmeterpreis, Kriterien:

- Örtliche Verhältnisse am Wohnort (BVerwG 5 C 14/95, LSG Ba-Wü L8 AS626/06 ER-B)

■ Beratungsleitfaden

- Marktübliche Wohnungsmieten (BVerwG NDV 1995, 298), aber im „unteren Bereich“ vergleichbarer Wohnungen (BVerwG 17.11.94 FEVS 45, 363ff. + 47,97)

Hieraus ist zur Bestimmung der angemessenen Miethöhe das Produkt zu bestimmen

= angemessene Wohnfläche x angemessener Quadratmeterpreis (BVerwG vom 28.4.2005 – 5 C 15/04, LSG Baden-Württemberg L8 AS626/06 ER-B). Diese Regel wird nach einer Stichprobe (Holm 2006) aber nur in ca. 10 Prozent der Land- und Stadtkreise befolgt.

Für eine Neubestimmung ausschlaggebend ist das örtliche Verhältnis von Haushalten über der aktuellen Angemessenheitsgrenze und der Zahl der verfügbaren Wohnungen. Alle Hilfeempfänger am Ort müssen tatsächlich die Möglichkeit haben, mit den Angemessenheitsgrenzen eine bedarfsgerechte, menschenwürdige Unterkunft anmieten zu können (siehe zum Beispiel LSG Thüringen vom 7.7.2006, Anhang). Die Mannheimer Gemeinderatsvorlage 304/2005 macht hierzu folgende zutreffenden Ausführungen:

„Bevor eine Aufforderung zur Verringerung der Mietkosten ergeht, muss nach herrschender Rechtsauffassung eine abstrakte Angemessenheitsprüfung in folgenden Schritten vorgenommen werden:

- Wie viele Haushalte dieser Größe (Personenzahl) können mit einem Betrag in Höhe der vorgestellten Mietobergrenze ihre tatsächlichen Wohnungskosten nicht voll bezahlen?
- Gibt es auf dem örtlichen Wohnungsmarkt (mindestens) eine dieser Zahl entsprechende Anzahl von Wohnungen, die folgende zusätzliche Anforderungen erfüllen müssen:
- Der Wohnungsstandard muss „angemessen“ sein.
- Die Wohnungen müssen „verfügbar“ sein, das heißt den Betroffenen auch tatsächlich rechtzeitig für einen Umzug zur Verfügung stehen. Das ist nur der Fall, wenn diese Wohnungen bereits frei sind oder voraussichtlich innerhalb von sechs Monaten frei werden. Da erfahrungsgemäß bei

weitem nicht alle freien Wohnungen – insbesondere jene im unteren Preisbereich – an hilfebedürftige Arbeitssuchende vermietet werden, muss die ermittelte Zahl der die vorstehenden Anforderungen erfüllenden Wohnungen um den wirklichkeitsnah geschätzten Anteil vermindert werden, der voraussichtlich an einen anderen Personenkreis vermietet wird.

Da es keine fundierten Kenntnisse darüber gibt, in welchen Preissektoren die Leistungsbezieherinnen und Leistungsbezieher tatsächlich wohnen, ist es sozialpolitisch wie juristisch höchst angreifbar, wenn ohne gewissenhafte Marktanalyse möglicherweise Hunderte von Haushalten zum Umzug aufgefordert würden, ohne dass dieser Aufforderung konkrete Angebote in ausreichender Zahl gegenüber stünden.“

Diese Sach- und Rechtslage hat das Bundesverwaltungsgericht in seinem Urteil vom 31.8.2004 (5 C 5.03) zur Frage der angemessenen Unterkunftskosten erneut bestätigt.

1.4.1 Grundsätze zur Angemessenheit aus der Rechtsprechung:

Die Prüfung muss sich auch auf die Frage erstrecken, ob eine Alternative im Bedarfszeitraum konkret verfügbar und zugänglich ist. Besteht eine solche Alternative nicht, sind die tatsächlichen Kosten zu übernehmen (BVerwG info also 1996, 200, BVerwG Urteil vom 28.4.2005 NVwZ 2005, 1197 RdNr. 11, LSG Baden-Württemberg L8 AS626/06 ER-B).

Voraussetzung sind „ernsthafte und intensive Bemühungen“ (ebenda), also

- genaue Dokumentation, „Suchbuch“
- Nachfrage bei Ansprechpartner, wie viele Nachweise verlangt werden

Es ist zu berücksichtigen, wenn bei der Anmietung einer Wohnung der örtliche Mietspiegel in der Regel vom Vermieter überschritten wird (VGH BW 5.7.89 -6 S 1242/88).

Angemessenheit richtet sich danach, was auf dem Wohnungsmarkt üblicherweise verlangt und gezahlt

■ Beratungsfäden

wird (VGH Hessen 18.8.92 – 9 TG 2578/91). Notwendig beziehungsweise zu berücksichtigen sind deshalb:

- Auswertung der Angebote
- Neuvermietungsanschlag + Mietsteigerungsindex auf ältere Mietspiegelwerte (durchschnittliche Erhöhung der Mieten – Quelle: Statistisches Landesamt – seit Vorlage des letzten Mietspiegels)

Die Übernahme der tatsächlichen Kosten bis zu einer möglichen oder zumutbaren Kostensenkung ist auch in den Fällen zwingend, in denen der Wechsel in eine unangemessene Wohnung unter den besonderen Umständen des Einzelfalles unausweichlich oder zwingend war (BVerwG NDV 1987, 198; BVerwG NDV 1993, 348; VGH BW info also 1997, 205; BVerwG 5 C 14/95).

1.5 Absenkung der Leistungen für die Unterkunft

Der SGB II-Träger kann seine Leistungen bei unangemessenen Kosten der Unterkunft auf die angemessenen Kosten nur unter folgenden Voraussetzungen absenken:

- Konkrete Aufforderung zur Kostensenkung (die Anforderungen an die Wohnungssuche und die Nachweise müssen beschrieben sein, ebenso die Angemessenheitsgrenzen (siehe LSG Bayern L 7 AS 20/05 und SG Dortmund S 33 AS 375/05)
- Eine Kostensenkung muss zumutbar und möglich sein
- Tatsächliche Kosten sind „in der Regel“ bis zu sechs Monate zu übernehmen (§ 22 SGB II, § 29 SGB XII)

Damit sind Absenkungen nicht möglich, wenn ein Wohnungswechsel unzumutbar ist, zum Beispiel bei

- Krankheit, Pflegebedürftigkeit, Schwangerschaft
- nur vorübergehendem Hilfebedarf (OVG Lüneburg, FEVS 29,78)
- Abschlussprüfungen, Examen bei Studenten, Auszubildenden (VGH HE FEVS 36,238)

oder wenn

- kein Wohnraum unter der Angemessenheitsgrenze verfügbar ist
- die vorherige Zustimmung zum Bezug erfolgt ist (auch aus BSHG-Zeit!)
- die Mietersparnis in keinem Verhältnis zu Mehrkosten steht (Maklergebühr, Renovierung, Umzug, Kaution, doppelte Mieten...) (§ 3 Abs. 1 SGB II, Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit)

Liegt kein „Regelfall“ vor, sind die Fristen zu verlängern oder die Kosten gelten im besonderen Einzelfall damit als angemessen, zum Beispiel bei

- angespanntem Wohnungsmarkt
- erschwertem Zugang zum Wohnungsmarkt (Schulfaeintrag, persönliches Erscheinungsbild...)
- eingeschränktem Angebot, zum Beispiel Wohnung muss am Ort gefunden werden (Schul-/Erziehungsprobleme verstärken sich durch Schulwechsel, Angehörige in der Nachbarschaft leisten notwendige Unterstützung)
- eingeschränktem Angebot zum Beispiel bei großen Familien
- langen Kündigungsfristen (sechs bis zwölf Monate bei Mietverhältnissen vor 1.9.2001), bei denen der Vermieter einem vorzeitigen Vertragsende nicht zustimmt.
 - persönlichen Ansprechpartner fragen, wie hiermit umzugehen ist
 - gegebenenfalls liegt wegen hoher Kosten für doppelte Mietzahlungen auch eine Unwirtschaftlichkeit eines Wohnungswechsels nach § 3 (1) SGB II (s.o.) vor.

1.6 Ist Pauschalierung zulässig?

Gemäß § 27 SGB II besteht eine Verordnungsermächtigung für das BMAS, im Zusammenwirken mit dem BMG und dem BMF Voraussetzungen für die Pauschalierung von Kosten der Unterkunft und Heizung zu bestimmen. Von der Verordnungsermächtigung ist bisher nicht Gebrauch gemacht worden. Eine Rechtsgrundlage für die selbstständige

Pauschalierung der Leistungen durch die Bundesländer oder kommunalen Träger ergibt sich aus dem SGB II nicht.

Etwas anderes gilt für das SGB XII. Unter den engen Voraussetzungen des § 29 (2) SGB XII ist danach eine Pauschalierung durch den Träger der Sozialhilfe für seinen Bereich möglich.

1.7 Wohnungsbeschaffungskosten § 22 (3) SGB II

Annoncen, Telefongebühren, Fahrtkosten, Maklergebühren, Kaution, Umzugskosten, überschneidende Mieten, Elektro- und Sanitäranschlüsse und anderes

- können bei vorheriger Zustimmung übernommen werden
- sollen übernommen werden, wenn
 - Umzug durch kommunalen Träger veranlasst oder aus anderen Gründen notwendig wird
 - und ohne Zusicherung eine Wohnung in angemessenem Zeitraum nicht gefunden werden kann

Ein Wohnungswechsel mit vom SGB II-Träger nicht übernommenen überschneidenden Mietzahlungen ist regelmäßig unzumutbar (Berlit, NDV 1/06, S. 13).

1.8 Heiz- und Nebenkosten

Diese Kosten sind nur schwer begrenzbare, da kaum geeignete Datengrundlagen vorliegen und die Kosten weitgehend objektabhängig mit sehr begrenzter oder ohne Steuerungsmöglichkeit des Leistungsberechtigten sind.

Generell gilt auch hier, dass eine Kostensenkung zumutbar und möglich sein muss. Nebenkostenvorauszahlungen sind mietvertraglich festgesetzt und können zunächst nicht gesenkt werden (VGH BW 16.2.2001, FEVS 39, 192). Die Arge / das Sozialamt muss also in der Regel eine Verbrauchsabrechnung abwarten, diese zunächst bedarfsgerecht übernehmen (OVG NRW 17.10.1998, 8A 1333/85) und erst mit Blick auf die nächste Abrechnung zur Kostensenkung auffordern. Kann der Mieter die

Kosten nicht senken, sind sie in tatsächlicher Höhe zu übernehmen, wie dies auch bei Kabelanschlussgebühren festgelegt wurde, bei denen der Mieter keine Wahlmöglichkeit hat (BVerwG 28.11.2001, info also 2002, 127f.).

Pauschale Neben- und Heizkosten-Höchstgrenzen nach Quadratmetern sind unzulässig (siehe Anhang). Eine solche Begrenzung wird jedoch in ca. 60 Prozent der Fälle praktiziert (Holm 2006).

1.9 Nachzahlungen für Neben- und Heizkosten, Beschaffung von Brennstoffen, sonstige einmalige Leistungen, Wohnungsrenovierung

Einmalige Leistungen zum Lebensunterhalt gibt es neben der fast vollständig pauschalierten Regelleistung mit den Ausnahmen von Erstausrüstungen und mehrtägigen Klassenfahrten nicht mehr. Anderes gilt bei den Unterkunft- und Heizkosten. Konsequenterweise wurden die Bestimmungen zu den Unterkunftskosten sowohl im SGB II als auch im SGB XII im Vergleich zum BSHG geändert:

Es müssen jetzt nicht nur laufende, sondern alle angemessenen Leistungen für Unterkunft und Heizung erbracht werden. Das gilt für alle in der Überschrift genannten Leistungen.

In der Regelsatzverordnung zum BSHG (§ 3 (1)) hieß es hier noch: Laufende Leistungen für die Unterkunft werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen gewährt.

Demgegenüber § 22 (1) SGB II: Leistungen für Unterkunft und Heizung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht.

Angemessene Nachzahlungen für Neben- und Heizkosten müssen deshalb im Bedarfsfall auch aus Zeiträumen ohne Hilfebezug übernommen werden. Auch Kosten für selbst zu beschaffende Brennstoffe sind zu übernehmen.

Das LSG Niedersachsen-Bremen (L 8 AS 439/05 ER, siehe www.sozialgerichtsbarkeit.de/sgb/esgb/show.php?id=25673) hat am 2.2.2006 hierzu festgelegt:

■ Beratungsfaden

Da die Beschaffung von Heizöl Aufwendungen für einen zukünftig anfallenden (Heizungs-)bedarf sind, ist es erforderlich, dass den Bedürftigen die insoweit anfallenden Kosten erstattet werden und nicht auf monatliche Abschläge oder Pauschalen verwiesen wird. Zu beachten ist dabei, dass die Angemessenheit der Aufwendungen nicht allein anhand der Kosten überprüft werden darf, sondern die Kosten und damit die Angemessenheit durch den Verbrauch bestimmt werden. Maßgebend ist der Verbrauch unter Betrachtung eines längeren Zeitraumes.

Bezüglich der Kosten zur Wohnungsrenovierung besteht eine überwiegende Rechtsauffassung, bis zu einer verbindlichen Rechtsprechung jedoch noch Unsicherheit. Der Lehr- und Praxiskommentar von Münder ordnet den Bedarf den Unterkunfts-kosten zu. Andererseits umfasst die Position 04 der EVS 1998, aus der 8 Prozent mit 25,93 Euro in den Regelsatz übernommen wurden, die Bereiche „Wohnen, Energie, Wohnungsinstandhaltung“. Darin sind monatlich 3,50 Euro für „Reparatur der Wohnung“ und 1,69 Euro für „Dienstleistungen zur Reparatur und Instandhaltung der Wohnung“ enthalten.

Umstritten ist, ob Renovierungskosten diesen Termini zuzuordnen sind. Berlitz etwa ordnet den ersten Posten den Kleinreparaturen zu und stellt dann fest, dass sich aus dem zweiten Posten (monatlich 1,69, jährlich 20,28 Euro) der Bedarf nicht decken lässt. Es scheidet bereits schon eine Eigenvornahme aus (Berlitz, NDV 1/06 S.15).

In der Rechtsprechung liegen widersprüchliche Entscheidungen vor. Der Anspruch wird zum Beispiel vom LSG NSB (L 9 AS 409/06, siehe Anhang) und vom SG Berlin (S 63 AS 1311/05 mit einem Verweis auf BVerwGE 90, 160, 161) bejaht. Ablehnend dagegen SG Hamburg (S 61 AS 903/05 unter Verweis auf die oben genannten 1,69 Euro in der Regelleistung!)

In keinem Fall aber sind die Sonderaufwendungen für Schluss- / Anfangsrenovierungen bei Umzügen in der Regelleistung erfasst und sind deshalb als einmalige Unterkunftsbedarfe gesondert zu übernehmen (siehe LSG Niedersachsen-Bremen 11.9.2006 im Anhang).

1.10 Aufschläge für Möblierung

Aufschläge für vom Vermieter gestellte (Teil-)Möblierung sind grundsätzlich ein Entgelt für die Mietsache und somit als Teil der Kosten der Unterkunft zu übernehmen.

Im SGB II ist hierbei kein Abzug von der Regelleistung wegen reduzierter Instandhaltung / Ersatzbeschaffung von Hausrat zulässig. Im Gegensatz zu den Bestimmungen der Sozialhilfe (§ 28 SGB XII) kann die Regelleistung nach § 20 SGB II bei abweichenden Bedarfen weder nach oben noch nach unten angepasst werden. Sie ist starr auf 345 Euro festgelegt (u.a. SG Berlin, Beschluss vom 31.3.2005 und Berlitz, NDV 1/2006, S. 14).

1.11 Möglichkeiten zur Kostensenkung

Neben einem Wohnungswechsel bestehen Möglichkeiten zur Kostensenkung der Mietbelastung im Rahmen des BGB:

- Mietpreisüberhöhungen von über 20 Prozent der ortsüblichen Vergleichsmiete sind eine Ordnungswidrigkeit, der darüber liegende Betrag muss nicht bezahlt werden und kann vom Vermieter auch rückwirkend zurückgefordert werden (§ 5 (2) Wirtschaftsstrafgesetz).
- Mietwucher: mehr als 50 Prozent Überschreitung der ortsüblichen Vergleichsmiete ist eine Straftat.
- Mieterhöhungen über die ortsübliche Vergleichsmiete hinaus ist nicht zuzustimmen. Wirksame Mieterhöhungen sind prinzipiell zustimmungspflichtig.
- Mietminderung wegen Mängeln der Mietsache. Dringend anzuraten ist hier, sich von der Arge / dem Sozialamt zusichern zu lassen, dass bei Prozessniederlage das Prozessrisiko abgedeckt wird (einschließlich eventueller Nachzahlungen).
- Untervermietung: In der Regel jedoch Zustimmung des Vermieters notwendig.

1.12 Sonderfall Unterkunfts-kosten von Strafgefangenen

Haftanstalten sind seit 1.8.2006 (Gesetzesänderung) stationäre Einrichtungen, ein Anspruch auf Leistun-

■ Beratungsleitfaden

gen nach dem SGB II besteht hier aufgrund von § 7 (4) SGB II nicht.

Damit ergibt sich ein Anspruch auf Hilfe zum Lebensunterhalt nach dem SGB XII. Auch in diesem Zusammenhang sollen Mietschulden und Zwangsräumungen vermieden werden (VGH BY, ZfF 1983, 157f. und VGH Bautzen 18.5.98, FEVS 1999, 77f.).

Nach § 15a BSHG war eine Mietschuldenübernahme bis zu 18 Monaten möglich, die Bestimmung wurde jetzt in § 34 SGB XII übergeführt. Nicht gerechtfertigt sind jedoch grundsätzlich Mietschuldenübernahmen zur Sicherung einer unangemessenen Unterkunft (OVG NW 8 S 2650/94 – NWVBl. 1995,140; =VG NI 4 M 3069/94 – FEVS 45, 386). Das ist aber umstritten. Abweichend zum Beispiel das LSG NRW: Demnach sind Unterkunftskosten zum Erhalt der Wohnung bei Haft auch bei SGBII-Empfängern im Rahmen von § 68 SGB XII i.V.m. § 1 Abs. 2 u. § 4 Abs.2 d. VO zu § 69 SGB XII zu übernehmen (Entlassung aus geschlossener Einrichtung). Im Rahmen des Gesamtfallgrundsatzes ist daneben auch eine Prüfung wegen Kostenübernahme der Mietrückstände nach § 34 SGB XII vorzunehmen (LSG NRW, Beschluss v. 30.06.2005 – L 20 B 2/05 SO ER).

Kosten für die Einlagerung von Möbeln gehören zu den Unterkunftskosten (BVerwG, FEVS 46, 311). Es wurden hier zum Beispiel im Jahr 2000 monatlich 21,70 Euro für einen Zeitraum von drei Jahren anerkannt (OVG NI 4.12.2000, FEVS 52, 275).

Ganz wichtig: Bei Untersuchungshaft ist stets von der Unschuldsvermutung auszugehen, es besteht deshalb tägliche Entlassungsmöglichkeit und damit eine Pflicht zur Sicherung der Wohnung.

1.13 Angemessene Wohnraumgrößen in den einzelnen Bundesländern


Angemessene Mietwohnungsflächen (bei Eigentum gelten höhere Werte) im Verhältnis zur Haushaltsgröße werden von den Bundesländern festgelegt. 45 qm für eine Person und 15 qm für jede weitere sind eine relativ übliche Vorgabe. In der Praxis unterscheiden sich die Vorgaben quantitativ und in ihrer Differenzierung aber erheblich, wie folgende Beispiele zeigen.

Für die Beratung sind die Ländervorgaben aber nur eine Orientierung. Verbindlich im engeren Sinn ist, wie an anderer Stelle (u.a. 1.4, Seite 10 f.) ausgeführt, die Produkttheorie.


Wohnflächengrenzen /Beispiele für Länderregelungen (Mietwohnungen, in qm)						
Bundesland	1 Pers.	2 Pers.	3 Pers.	4 Pers.	weitere	Schwerbehindert
Hamburg	60	80	100	120	je + 20	
Niedersachsen	50	60	75	85	je + 10	+ 10
Bayern		70		100		+ 15
Baden-Württemberg	35-45	46-60	61-75	76-90	91-105	+ 10

Quelle: Eigene Recherchen

1.14 Weitere Hilfen

- „Checkliste gegen Zwangsumzüge“
 www.labournet.de/diskussion/arbeit/realpolitik/hilfe/zwa_check.pdf
- Musterwiderrspruch zu KdU-Problematik (der noch an die individuelle Situation angepasst

werden muss) gibt es auf der Seite der Koordinierungsstelle gewerkschaftlicher Erwerbslosen-gruppen (KOS).

 www.erwerbslos.de/images/stories/dokumente/infoblaetter/widerspruch_kdu2.doc

■ Beratungsleitfaden

- Ebenfalls auf der Seite der KOS: Antrag auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung.
📄 www.erwerbslos.de/images/stories/dokumente/infoblaetter/aufschiebende_wirkung2.doc
- Die Infos zu beiden Mustern können auf der Kampagnenseite „Vorsicht! Arbeitslosengeld II“ der BAG-SHI heruntergeladen werden.
📄 www.alg-2.info/hilfe/unterkunft/kos-kdu-info.pdf
- Ebenfalls auf der Kampagnenseite: „Alg II und Wohnen“, Artikel von Anne Ames.
📄 www.alg-2.info/hilfe/unterkunft/alg-II-und-wohnen.html

2 Ungelöste Probleme

2.1 Themenbereich Angemessenheit der KdU gemäß SGB II, Fristenregelung

Die Rechtssystematik von § 22 Abs. 1 zur Übernahme der Kosten der Unterkunft wurde oben unter Ziffer 1 beschrieben.

Trotz der in vielem eindeutigen Rechtsvorschriften weicht die Verwaltungspraxis oftmals davon ab. Aber auch das Gesetz lässt Fragen offen. Nachfolgend sollen Probleme mit dieser Praxis dargestellt und Antworten, soweit möglich, gegeben werden. Einige Fragen werden bis zu einer obergerichtlichen Rechtsprechung offen bleiben müssen. Die nachfolgende Aufstellung unterscheidet deshalb in „Probleme in der Praxis (2.1.1)“ und in „offene Fragen in der Praxis (2.1.2)“ und „offene Rechtsfragen (2.1.3)“.

2.1.1 Probleme in der Praxis:

- Häufig fehlt ein Maßstab für die ortsübliche Miethöhe, insbesondere in Regionen ohne Mietpiegel.
- Gleiches gilt bei einzelfallunabhängig festgelegten Angemessenheitsgrenzen für Betriebs- und Heizkosten, da diese sowohl objekt- als auch verbrauchsabhängig sind.
- Bei marktfremden Mietobergrenzen werden die Leistungsberechtigten in ihren „unangemessenen“ Wohnungen festgehalten, weil zum vorge-

gebenen Preis keine andere Wohnung am Markt zu finden ist.

- Im bestehenden Mietverhältnis lassen sich Kosten selbst bei einem „Mietermarkt“ in Teilen der neuen Bundesländer nur schwer absenken.
- In einer unbekanntem Zahl von Fällen müssen sich ALG II-Empfängerinnen und -empfänger überschreitende Mietanteile von der Regelleistung absparen und unterlaufen damit das soziokulturelle Existenzminimum.
- Fristen zur Senkung der Mietkosten werden uneinheitlich – von Null bis zu sechs Monaten hin – festgelegt.
- In der überwiegenden Zahl der Fälle erfolgt bei einer Aufforderung zur Kostensenkung keine Beratung (gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1), obwohl sich hier eine Fülle existenziell wichtiger Fragen eröffnet.
- In der überwiegenden Zahl der Fälle werden die Obliegenheiten der zur Kostensenkung Aufgeforderten nicht dargelegt (Art und Zahl der geforderten Suchbemühungen). Weitgehend werden auch erforderliche Informationen nicht geliefert wie Übernahme von Wohnungsbeschaffungs- und Umzugs- oder Renovierungskosten.
- In den Fällen, bei denen es einer Zusicherung zur Anerkennung einer neuen Wohnung bedarf, wird diese in vielen Fällen nicht rechtzeitig erteilt. Mit der einhergehenden Verzögerung gelingt in vielen Fällen der Vertragsabschluss nicht.

2.1.2 Offene Fragen in der Praxis:

- Nach herrschender Meinung ist die bloße Aufforderung zur Kostensenkung noch kein widerspruchsfähiger Verwaltungsakt, obwohl sie für die Betroffenen ein hohes Bedrohungspotenzial beinhaltet.
- Ein großer Teil der Kommunen hat beim Übergang zu Hartz IV die Angemessenheitsgrenzen der Sozialhilfe übernommen, obwohl sich der Personenkreis mehr als verdoppelt hat. In vielen Regionen liegen 25 Prozent und mehr der ALG II-Berechtigten mit ihren Wohnungen über diesen Grenzen.

■ Beratungsleitfaden

- Wie ist die Größe des erforderlichen Marktsegments von zugänglichen Wohnungen festzulegen, aus dem heraus die örtlichen Angemessenheitsgrenzen zu bestimmen sind?
- Wie ist die örtliche Angemessenheitsgrenze in Regionen ohne Maßstab für die ortsübliche Vergleichsmiete (Mietspiegel) festzulegen?

2.1.3 Offene Rechtsfragen:

- Das mit der festgelegten Angemessenheitsgrenze rein rechnerisch zugängliche Marktsegment ist häufig unzulänglich, zumal eine große Zahl von Vermietern zu einer Vermietung an diesen Personenkreis nicht bereit ist.
- Welche Anforderungen sind an die Ausgestaltung einer Aufforderung zur Kostensenkung zu stellen?
- Ist eine solche Aufforderung ohne konkretes Beratungsangebot zulässig?
- Welche Anforderungen gelten bei der Festlegung von Fristen?

2.2 „Erforderlichkeit“ des Umzugs und Anerkennung höherer Wohnkosten

Gesetzliche Grundlage:

Nach § 22 Abs. 1 SGB II werden seit dem 1.8.2006 nach einem „nicht erforderlichen“ Umzug die Kosten für die Unterkunft und die Heizung der neuen Wohnung nur noch in Höhe der Kosten für die bisherige Wohnung übernommen.

Probleme:

- Leistungsberechtigte können bei schlechter Infrastruktur, nachteiligem Wohnumfeld und sonstigen nachvollziehbaren Gründen für einen Umzug keine Wohnung innerhalb der Angemessenheitsgrenzen mit höheren Kosten mehr suchen, wenn der Umzug nicht als „erforderlich“ angesehen wird.
- Sie werden insbesondere in schlechtem Wohnraum festgehalten, wenn sie nach einer Aufforderung zur Kostensenkung übergangsweise „Billigwohnraum“ bezogen haben.

- Es entwickelt sich eine „Abwärtsspirale“ der Wohnstandards, die zur Ghettobildung führen kann.

Offene Fragen:

- Welche Anforderungen gelten für die „Erforderlichkeit“ eines Umzugs?
- Können Kinder über 25 Jahre aus dem Haushalt der Eltern noch ausziehen, wenn dort keine Kosten anfallen?

2.3 Wohnungsbeschaffungs- und Umzugskosten, Mietkaution

Gesetzliche Grundlage zu Umzugskosten, Wohnungsbeschaffungskosten, Kautions: § 22 Abs. 2 und 3

Zwischen den Regelungen in § 22 Abs. 2 und § 22 Abs. 3 SGB II ist strikt zu trennen. Während § 22 Abs. 2 sich auf die Zusicherung zur Übernahme der Kosten der Unterkunft und Heizung bezieht, betrifft § 22 Abs. 3 SGB II die Wohnungsbeschaffungs- und Umzugskosten, und damit einen anderen Regelgegenstand.

Nach § 22 Abs. 2 SGB II soll der Leistungsberechtigte vor Abschluss des Vertrages über eine neue Unterkunft die Zusicherung des Kostenträgers für die Leistungserbringung einholen. Der kommunale Träger ist zur Zusicherung verpflichtet, wenn der Umzug erforderlich ist und die Aufwendungen für die neue Unterkunft angemessen sind (siehe dazu im Einzelnen Ziffer 1). Die Zusicherung ist aber nicht Voraussetzung für die Übernahme der Kosten der Unterkunft und Heizung der neuen Wohnung. Sind die Kosten einer Unterkunft angemessen und nicht höher als die Kosten für die vorherige Unterkunft, sind sie gemäß § 22 Abs. 1 SGB II auch dann zu übernehmen, wenn der Umzug ohne Zusicherung des kommunalen Trägers durchgeführt wurde. Gleichwohl empfiehlt es sich, vor dem Umzug den Kostenträger einzubeziehen, um die Sicherheit zu erhalten, dass die Kosten der Unterkunft vollständig und nicht nur entsprechend der bisherigen Wohnung übernommen werden. Wird vor Vertragsabschluss eine Zusicherung eingeholt, ist der für den Ort der neuen Unterkunft zuständige kommunale Träger von dem abgebenden kommunalen Träger zu betei-

■ Beratungsfaden

ligen. Eine Zusicherung des Kostenträgers am neuen Wohnort ist nicht notwendig.

Abs. 3 regelt die Frage der Übernahme der Wohnungsbeschaffungs- und Umzugskosten sowie der Mietkautionen: Die Wohnungsbeschaffungs- und Umzugskosten können bei vorheriger Zusicherung durch den bis zum Umzug zuständigen kommunalen Träger übernommen werden. Mietkautionen können bei vorheriger Zusicherung durch den am Ort der neuen Unterkunft zuständigen kommunalen Träger übernommen werden. Die Zusicherungen sollen erteilt werden, wenn der Umzug durch den kommunalen Träger veranlasst oder aus anderen Gründen notwendig ist, wenn ohne die Zusicherungen eine Unterkunft in einem angemessenem Zeitraum nicht gefunden werden kann.

Für die Übernahme von Wohnungsbeschaffungs- und Umzugskosten beziehungsweise Mietkautionen ist nach dem Wortlaut des Gesetzes die vorherige Zusicherung durch den Kostenträger notwendig. Grundsätzlich steht es im Ermessen des Kostenträgers, ob er die Wohnungsbeschaffungs- und Umzugskosten oder Mietkaution übernimmt. Das Ermessen wird aber in den Fällen auf die Verweigerung nur in atypischen Fällen eingeschränkt, wenn der Kostenträger den Umzug selbst veranlasst hat oder er aus anderen Gründen notwendig beziehungsweise erforderlich i.S.d. § 22 Abs. 2 SGB II ist. Um sicherzustellen, dass die genannten Kosten vom Kostenträger übernommen werden, ist daher vor der Aufnahme der Wohnungssuche eine entsprechende Zusicherung einzuholen. Wenn eine solche vorherige Zusicherung erteilt wurde, sind die Kosten dann aber auch tatsächlich und zwingend zu übernehmen (Vertrauensschutz). Insoweit ist eine Kann-Leistung nach vorheriger Zusicherung im Gesetzestext widersinnig (§ 22(3) SGB II).

Probleme:

- Damit sind möglicherweise drei verschiedene Zusicherungen erforderlich:
 - a) Beim bislang zuständigen kommunalen Träger die Zusicherung zu den Aufwendungen der neuen Unterkunft nach Abs. 2, wobei dieser den neu zuständigen Träger „zu beteiligen“ hat.
 - b) Bei eben diesem Träger – aber ohne Beteiligung

des neu zuständigen – die Zusicherung für die Wohnungsbeschaffungs- und Umzugskosten.

- c) Beim neu zuständigen Träger die Zusicherung für die Mietkaution. Soweit jeweils Einzelzusicherungen verlangt werden, ist das Verfahren bei der Schnelligkeit von Wohnungsvergaben schwer einzuhalten. Eine anmietbare Wohnung ist bis zur Erlangung von drei Zusicherungen von verschiedenen Entscheidungsträgern meist schon vergeben. Praxistipp: Handhabbar wird das Verfahren, wenn mit dem SGB-II-Träger vereinbart wird, dass pauschale Zusicherungen mit festen Preisgrenzen ohne Fokussierung auf eine konkrete Wohnung erteilt werden. Rechtlich können die Zusicherungen nach Abs. 3 auch bereits vor der Wohnungssuche eingeholt werden. Nur die Zusicherung für die Kosten der Unterkunft nach Abs. 2 nicht. Diese ist aber für die Kostenübernahme nicht zwingend notwendig.
- Unklar ist der Umfang der Wohnungsbeschaffungs- und Umzugskosten. Für letztere wurden zum Beispiel in Hamburg 78 Euro bewilligt, der Verweis auf Nachbarschaftshilfe erfolgt häufig ohne Nachfrage. Maklergebühren werden in vielen Fällen auch bei angespanntem Wohnungsmarkt generell abgelehnt. Gleiches gilt für überschneidende Mieten, Aus- und Einzugsrenovierungen, Bewerbungskosten (Telefonate, Internetrecherche, Zeitungskäufe, Inserate, Fahrtkosten, die mit der Regelleistung nicht finanzierbar sind).
 - Die derzeitige Verwaltungspraxis der SGB-II-Träger behandelt die Darlehen für Mietkautionen häufig und rechtswidrig (!) als Darlehen im Sinne des § 23. Um einen formalen Rechtsbruch zu umgehen, lassen die Träger von den ALG II-Bezieherinnen und -bezieher häufig eine „freiwillige Erklärung“ unterschreiben, dass das Darlehen in Raten aus der Regelleistung zurückzuzahlen ist. Die überarbeiteten Hinweise der Bundesagentur für Arbeit zu § 23 schließen die allerdings deutlich aus (23.1c).
- Für die Beratung ist wichtig: ALG II-Leistungsberechtigte, die eine solche „freiwillige Erklärung“ unterschrieben haben, um die Kautions zu erhalten, können diese Erklärung anschließend jederzeit mit sofortiger Wirkung und für die Zukunft widerrufen!

Offene Fragen:

Umfang der Wohnungsbeschaffungs- und Umzugskosten

- Inwieweit können Bewerbungskosten übernommen werden, die mit der Regelleistung nicht finanzierbar sind?
- Ist eine Absenkung der KdU zulässig, wenn notwendige Wohnungsbeschaffungs- und Umzugskosten nicht übernommen wurden?
- Was sind die Rechtsfolgen nicht eingeholter Zusicherungen? Vernichten diese den Anspruch oder haben diese lediglich eine „Warnfunktion“ ohne Folgen wie bei der Zusicherung zu den Aufwendungen für die neue Unterkunft (so OVG Bremen S1 B 85/06)?
- Ist es zulässig, bei einer „vorherigen Zusicherung“ die Übernahme von Wohnungsbeschaffungs- und Umzugskosten nach Abs. 3 nachher in das weite Ermessen einer Kann-Leistung zu stellen oder müssen diese Kosten bei einer gegebenen Zusicherung nicht zwingend übernommen werden (Vertrauensschutz)?

2.4 Abschlag aus der Regelleistung für Warmwasserkosten

Gesetzliche Grundlage:

Nach § 20(1) SGB II umfasst die Regelleistung auch die Kosten von Haushaltsenergie, zum Beispiel die Energiekosten zur Warmwasseraufbereitung ohne die auf die Heizung entfallenden Anteile.

Probleme:

- Für Haushaltsenergie (Strom) sind nach Auswertung der EVS 2003 in der Regelleistung 21,75 Euro berücksichtigt. Bei Wohnungen mit zentraler Warmwasserversorgung und Begleichung im Rahmen der Heizkosten wird vom SGB-II-Träger ein Abschlag aus der Regelleistung vorgenommen, der entweder pauschal festgelegt wurde oder teilweise mit 15-18 Prozent aus den Heizkosten errechnet wird. Mit dem verbleibenden Rest lässt sich schon der Durchschnittsverbrauch eines Alleinstehenden (149 KWh nach VDEW 2005, 148 KWh nach gutachterliche Äußerung des Deutschen Vereins zur Regelsatzbestimmung vom 31.12.1988) nicht

mehr in Ansätzen finanzieren. Die Abzüge führen also regelmäßig zur Unterschreitung des soziokulturellen Existenzminimums.

- Zu hohe pauschale Warmwasserabschläge aus der Regelleistung lösen häufig einen Rückerstattungsanspruch aus, wenn aus der Jahresabrechnung ersichtlich wird, dass die tatsächlichen Verbrauchskosten niedriger waren. Praxistipp: In vielen Fällen sind bei der Abrechnung der Warmwasserkosten auch die Kosten für das Kaltwasser enthalten, die jedoch zu den Unterkunftskosten gehören. Diese sind herauszurechnen. Dies bleibt bei Anträgen auf Rückerstattung überzahlter Abzüge häufig unberücksichtigt.

Offene Fragen:

- Ist eine Festlegung der Regelleistung verfassungsrechtlich zulässig, bei der diese ganz offensichtlich nicht einmal den durchschnittlichen Stromverbrauch abdeckt und SGB II-Berechtigte beim Zwang zu gebrauchten Elektrogeräten durchschnittlich höhere Strombedarfe haben?
- Inwieweit ist der SGB II-Träger verpflichtet, vorgenommene pauschale Abzüge für Warmwasser nach Vorliegen von Abrechnungen mit den tatsächlichen Kosten zu verrechnen?

2.5 Heranziehung von Wohn- und Lebensgemeinschaften

Bei der Einordnung von Wohn- beziehungsweise Lebensgemeinschaften erfolgt die Aufteilung der KdU nach überwiegender Ansicht sowohl bei reinen Wohngemeinschaften als auch bei Lebensgemeinschaften nach Kopfteilen.

Die Frage der Angemessenheit der Wohnung ist danach bei Wohngemeinschaften unter Berücksichtigung des tatsächlich bestehenden (zum Beispiel Dreipersonen-)Haushaltes zu prüfen. Nicht abzustellen ist auf einen fiktiven Bedarf mehrerer Einpersonenhaushalte (siehe hierzu: SG Düsseldorf, Beschluss vom 23.5.2006, Az.: S 24 AS 81/06 ER). Zur Abgrenzung von Wohn- und Bedarfsgemeinschaft siehe Anhang, LSG Sachsen vom 14.9.2006, anders dagegen das LSG Niedersachsen-Bremen vom 23.3.2006 (Anhang).

Aktionsleitfaden

Wenn die Beratung im Einzelfall nicht weiterhilft beziehungsweise immer wieder an die gleichen Grenzen stößt, ist weitergehendes sozialanwaltschaftliches Engagement gefragt. Im Fokus stehen dabei die Mietobergrenzen sowie insgesamt die kommunalen Richtlinien. Wie diese zu beurteilen sind, wie eine eigenständige Beweisführung in strittigen Fällen geführt werden kann und wie eine entsprechende Öffentlichkeitsarbeit aussehen kann, zeigen die nachfolgenden Kapitel.

1 Richtlinien für die Kosten der Unterkunft

1.1 Übersicht: Kriterien für gute und schlechte Richtlinien

Generell gilt: Differenzierte und transparente Regelungen schaffen Rechtsklarheit für die Betroffenen und erleichtern dementsprechend die Beratung. Wo vor Ort keine guten oder gar rechtlich problematischen Richtlinien vorliegen, hilft oft ein Verweis auf die Positivbeispiele. Dies hilft auch in vielen strittigen Einzelfällen weiter, weil damit der gesetzliche Ermessensspielraum der Verwaltung offensichtlich wird.

Die beste Datengrundlage für die anzusetzenden Kosten der Unterkunft ist ein aktueller örtlicher Mietspiegel – Kaltmiete –, wenn bei den Kosten der Unterkunft zudem berücksichtigt wird

- die tatsächliche Verfügbarkeit von Wohnraum. Dabei geht es um das tatsächlich vor Ort verfügbare Angebot, aber auch um die Frage, ob ALG II-Empfängerinnen und -empfänger als Mieterinnen oder Mieter akzeptiert werden.

Bei der Regelsatzfestlegung wird von dem Prinzip ausgegangen, dass sich die Lebensverhältnisse von Sozialhilfeempfängenden zur Vermeidung von Ausgrenzung nicht von denen der untersten

20 Prozent der Bevölkerung unterscheiden sollen, gleiches gilt demnach für die Regelleistung von ALG II-Berechtigten. Dieses sinnvolle Prinzip lässt sich auch auf die Wohnverhältnisse übertragen. Demnach muss ein Marktsegment von 20 Prozent tatsächlich zugänglich sein. Je nach Höhe der Ablehnungsquote der Vermieter muss dieses Segment also entsprechend höher gesetzt werden. Eine Ablehnungsquote von 50 Prozent braucht somit ein rechnerisch zugängliches Marktsegment von 40 Prozent des Wohnungsbestandes, damit 20 Prozent als tatsächlich zugänglich verbleiben.

Mindestens aber muss ein Marktanteil tatsächlich zugänglich sein, der dem Anteil aller Leistungsberechtigten von Fürsorgeleistungen entspricht. Hierzu ist der Bevölkerungsanteil von Leistungsberechtigten nach SGB II und SGB XII (einschließlich Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung) zu ermitteln und mit der Ablehnungsquote das rechnerisch zugängliche Marktsegment des erforderlichen Wohnungsbestands hochzurechnen.

In einigen Kommunen wird öffentlich geförderter Wohnraum als Maßstab herangezogen – das kann akzeptabel sein, wenn kommunale Wohnungsbaugesellschaften tatsächlich ein relevantes Marktsegment abdecken und wenn Wohnraum in ausreichender Menge verfügbar ist. Nicht akzeptabel ist dagegen der Maßstab der Förderung nach dem Wohngeldgesetz, da durch Hartz IV zumeist der Nachfragedruck nach Wohnungen im unteren Preissegment erheblich zugenommen hat. Ebenfalls nicht akzeptabel sind Mietobergrenzen, die sich in einem Flächenkreis am ländlichen Randgebiet orientieren, wenn ALG II-Bezieherinnen und -bezieher in einem regionalen Zentrum mit erheblich höherem Mietniveau leben (siehe hierzu auch die aktuelle Rechtsprechung des Bundessozialgerichts im Anhang).

■ Aktionsleitfaden

- feste Angemessenheitsgrenzen nur für die reine Kaltmiete. Pauschale Begrenzungen von Neben- und Heizkosten sind nach der Rechtsprechung (s. Anhang) nicht zulässig, da die Kosten sowohl objekt- als auch verbrauchsabhängig sind und von den Mietern damit nur wenig gesteuert werden können.
- bei der Aufforderung zur Senkung der Kosten besteht eine behördliche Aufklärungs- und Beratungspflicht über Fristen (sechs Monate in der Regel), Optionen (kein automatischer Umzugszwang!), Konsequenzen (u.a. notwendige Übernahme von Umzugs- und Wohnungsbeschaffungskosten) und Handlungsempfehlungen. Zur letzteren gehören Diskussionen mit Vermieterinnen oder Vermietern – sie lassen sich zum Teil einvernehmlich auf begrenzte Mietsenkungen ein. Zum Teil wird daraus, etwa bei Überschreiten des Mietspiegels, eine behördliche Auflage zur Auseinandersetzung mit Vermieterinnen oder Vermietern – bis hin zum Rechtsstreit. Das ist allerdings problematisch, so lange nicht geklärt ist, wer das Klagerisiko trägt.
- definierte Ausnahmen im Einzelfall, in denen eine begrenzte Überschreitung der Mietobergrenzen akzeptiert wird: Alter, Krankheit, soziales Umfeld für Kinder, Krankheit, Behinderung oder auch Menschen in besonderen sozialen Schwierigkeiten. Eine Begründung für den letzten Fall: Diese Menschen sind im Wettlauf bei den begehrten (in der Regel kleinen) Wohnungen im unteren Preissegment im Nachteil, eine ausreichende Wohnungsversorgung ist für diesen Personenkreis nur mit erhöhten Mietobergrenzen realistisch.

1.2 Best und Worst Practice Beispiele

Die Vielfalt der Regelungen zu den Kosten der Unterkunft ist der Tatsache geschuldet, dass es sich hierbei um eine kommunale Aufgabe handelt. Entsprechend vielfältig sind die Regelungen, die nachfolgend exemplarisch dargestellt werden. Quellen hierfür sind eine GISS-Studie (Literaturhinweise) im Auftrag des Diakonischen Werks Schleswig-Holstein, eine aktuelle sächsische Untersuchung der Hochschule Mittweida/Rosswein sowie eigene Recherchen.

Positivkriterien sind weiterhin

- die Anwendung der Produkttheorie: Auch eine Wohnfläche unter der vom Land festgelegten Norm wird akzeptiert, so lange die Mietobergrenze eingehalten wird. Der klassische Fall ist hier das 35 qm-Appartement, das im Quadratmeterpreis oberhalb der Mietobergrenze liegt, aber unterhalb der Gesamtkosten einer angemessenen Wohnung in „Normgröße“ 45 Quadratmeter.
 - der Umgang mit Wohneigentum (in angemessener Größe): Die Eigenheimzulage darf nicht als Einkommen angetastet werden, angemessene Zinsen sind zu übernehmen. Tilgungsraten werden dagegen in der Regel nicht übernommen – mit positiven Ausnahmen wie in Nürnberg: Hier können Tilgungsraten innerhalb der Mietobergrenzen mit übernommen werden.
 - differenzierter Wirtschaftlichkeitsmaßstab und Toleranzgrenze für überhöhte Kosten der Unterkunft
- Festgelegte Mietobergrenzen gelten in einigen Kommunen nicht für alle Bedarfsgemeinschaften im Bezug von SGB II- und SGB XII-Leistungen, sondern es werden für einzelne Zielgruppen mit besonderen Versorgungsproblemen oder besonderen Beeinträchtigungen Abweichungen nach oben zugelassen, wobei grundsätzlich immer auch auf die Notwendigkeit der Entscheidung im Einzelfall hingewiesen wird.
- Dabei zielt jedoch der Großteil der Ausnahmeregelungen auf bereits bestehende Wohnverhältnisse ab, wenn etwa Übergangszeiträume bei Tod eines Familienmitglieds oder Trennung von Partnerschaften eingeräumt werden oder wenn Ausnahmen für Fälle vorgesehen sind, in denen es konkret absehbar ist, dass die leistungsberechtigte Person in einem Zeitraum von sechs Monaten ab Umzugsverpflichtung voraussichtlich aus dem Leistungsbezug ausscheidet (zum Beispiel durch konkret absehbare Beschäftigungsaufnahme oder konkret absehbaren Rentenbezug).

■ Aktionsleitfaden

In Neumünster werden auch Ausnahmeregelungen vorgesehen für

- versicherungspflichtige Alleinerziehende (zur Erhaltung der Motivation),
- für berufstätige Alleinerziehende im Erziehungsurlaub (Beendigung des Hilfebedarfs konkret absehbar) und
- solche Alleinerziehenden, die nicht erwerbstätig sind, aber mindestens drei Kinder haben (wegen der besonders erschwerten Wohnungssuche), sowie
- für Bedarfsgemeinschaften mit mehreren Jugendlichen ab 16 Jahren im Haushalt und weitere besondere Fallgruppen.

Für über 58-jährige Leistungsberechtigte in bereits bestehenden Wohnverhältnissen werden in mehreren Kommunen Überschreitungen der Mietobergrenze akzeptiert, weil hier ein baldiger Rentenbezug bevorsteht und Umzugsaufforderungen angesichts bestehender Planungen für das Alter als besondere Härte angesehen werden. In einer anderen Kommune werden den über 58-Jährigen in bestehenden Wohnverhältnissen ohne Mindestwohndauer Überschreitungen bis zu 25 Prozent zugestanden.

In Neumünster gelten grundsätzlich für Personen im Bezug von Leistungen der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung auf Dauer um 20 Prozent erhöhte Mietobergrenzen zur Berücksichtigung alters-, behinderungs- oder krankheitsbedingter Mehrbedarfe. In einigen anderen Kommunen werden ebenfalls dauerhafte Erkrankung, Behinderung und Pflegebedürftigkeit als Gründe benannt, in denen ein erhöhter Raumbedarf und damit höhere Mietkosten akzeptiert werden und ein Umzug eine besondere Härte bedeuten könnte.

Es gibt aber auch Regelungen, in denen ausdrücklich hervorgehoben wird, dass beispielsweise eine lange Wohndauer und verhältnismäßig hohes Alter noch keine ausreichende Begründung für die Unzumutbarkeit eines Umzuges darstellen.

Mehrere Kommunen haben für Haushalte, die mit dem 1.1.2005 aus der Arbeitslosenhilfe in den Bezug von Grundsicherung nach dem SGB II übergewech-

selt sind, Toleranzregelungen eingeführt, die auch eine Anerkennung höherer Mietkosten erlaubt. In Kiel gilt für diesen Personenkreis beispielsweise die Baualtersklasse ab 1976, die einen deutlich höheren Grenzwert ausweist als für ältere Wohnungen.

Im Hinblick auf Bagatellgrenzen für übersteigende Mietkosten, bei denen die zu erwartende Übernahme von Umzugskosten und weiterer Wohnungsbeschaffungskosten die Aufforderung zum Wohnungswechsel auch aus finanziellen Gründen nicht rechtfertigen würde, lassen einige Kommunen ausdrücklich nur wenig Ermessensspielraum, weil von den zuständigen Leitungskräften befürchtet wurde, dass dann generell nur noch mit entsprechend erhöhten Mietobergrenzen gearbeitet werden würde.

Die Stadt Kiel weist als Beispiele für „ganz besonders gelagerte Einzelfälle“, für die auch bei der Neuanmietung eine Überschreitung der Mietobergrenze von bis zu 10 Prozent anerkannt werden kann, folgende Konstellationen aus:

- „Wohnungslose oder von Wohnungslosigkeit bedrohte Personen, bei denen sonst eine Unterbringung im Rahmen einer ordnungsbehördlichen Maßnahme erforderlich ist.
- Bei Scheidung oder Getrenntleben, wenn es zur Bedrohung oder Tötlichkeiten des Partners/der Partnerin kommt und
- In ganz besonders gelagerten Ausnahmefällen.“

In Kiel wird eine höhere Mietobergrenze ausdrücklich auch für Wohnraum anerkannt, der für bestimmte Personengruppen mit Zustimmung der Stadt angemietet oder gebaut wurde.

Bei Wohnungsbeschaffungskosten (zum Beispiel Maklergebühren, Genossenschaftsbeiträge, Abstandszahlungen, doppelte Mietzahlungen) verpflichten einige Kommunen das Personal der Leistungsgewährung zu großer Zurückhaltung und sehen eine Übernahme nur in besonders zu begründenden Einzelfällen vor, obwohl zumindest bei vom Leistungsträger veranlassten oder aus anderen Gründen notwendigen Umzügen das Gesetz hier eine Soll-Regelung vorsieht.

Dass eine darlehensweise Gewährung von Mietkautionen nicht über den § 23 Abs. 1 SGB II erfolgen und eine Tilgung erst nach Arbeitsaufnahme oder Auszug eingefordert werden sollte, wird ganz offensichtlich von vielen Kommunen nicht akzeptiert. In der Regel wird die Mietkaution in den Folgemonaten nach der Gewährung direkt von der Regelleistung abgezogen – was aber eindeutig rechtswidrig ist!!

Im Freistaat Sachsen wurden in weiten Teilen des Bundeslandes bereits vor Umsetzung von SGB II und SGB XII am 1.1.2005 Mietobergrenzen sowie Obergrenzen für Heizkosten festgelegt und als regional bezogene Richtlinien verabschiedet.

Während der praktischen Umsetzung von Hartz IV zeigte sich, dass die Grenzen verändert werden mussten. So erfolgte eine Erhöhung einzelner oder aller Bestandteile zum Beispiel in den Landkreisen Annaberg-Buchholz, Aue-Schwarzenberg, Döbeln, Löbau-Zittau, Mittweida, Niederschlesischer Oberlausitzkreis, Plauen und Vogtland. Eine Absenkung der Mietobergrenzen bei einigen Haushaltsgrößen erfolgte im Landkreis Kamenz.

Die aktuellen Richtlinien orientieren sich – soweit bekannt – in der Mehrheit am Wohngeldgesetz und den darin genannten Werten der Wohngeldtabelle, so zum Beispiel in Bautzen und Leipzig. Dass die Werte im Wohngeldgesetz keine Grundlage darstellen, wurde bereits dargelegt. In Hoyerswerda wurde die Höhe der angemessenen Kosten mit den Großvermietern der Stadt abgesprochen und dabei die Anzahl der Bedarfsgemeinschaften berücksichtigt. Im Landkreis Döbeln verbleibt die Mietobergrenze bei Wohnungen, die nach 1965 erbaut wurden, sowie bei 4-Personen-Haushalten, die umziehen, unter dem Wert der Wohngeldtabelle.

Die Anwendung des Mietspiegels ist für ganz Sachsen nicht bekannt. Laut Aussage eines Maklers in Döbeln kann – trotz bestehendem Überangebot von Wohnungen – der Bedarf nach Ein-/ Zwei-/ Drei- und Vierraumwohnungen nicht oder nur schwer befriedigt werden. In Dresden stellte der Sozialbürgermeister Tobias Kogge bereits 2004 die Knappheit von angemessenem Wohnraum für Sozialhilfeempfänger fest. Auch der Mieterverein gab bekannt, dass es im

Rahmen der festgelegten Angemessenheitsgrenzen nur Wohnungen in unsanierten beziehungsweise gering sanierten Alt- und Plattenbauwohnungen gebe. Eine gute Verteilung verschiedener Haushalte mit mehr oder weniger Einkommen ist damit zum Beispiel Dresden nicht mehr möglich.

Richtlinien, die der Verfügbarkeit von Wohnungen und den Bedarfen der Haushalte entsprechen sowie die objektiven Kriterien unterliegen, existieren nicht.

Ziemlich durchgängig in den sächsischen Richtlinien findet sich die Unterscheidung von bereits bestehenden Mietverhältnissen und Um- beziehungsweise Zuzug. Letzteres führt in jedem Falle zu einer Absenkung der Mietobergrenzen, so auch zum Beispiel in Chemnitz, Dresden und Landkreis Meißen. Für Wohnungen, die erst nach 1965 bezugsfertig wurden, wird ein Aufschlag gewährt.

Nur für Leipzig ist bekannt, dass bei einer „unbilligen Härte“ die Erhöhung der Wohnfläche sowie der Miethöhe um bis zu 10 Prozent gestattet wird, eventuell auch bis zu 20 Prozent. In Hoyerswerda ist die zulässige Überschreitung der Mietobergrenze von bis zu 10 Prozent bekannt, in Dresden bis zu 5 Prozent bei bereits bestehenden Mietverhältnissen (nicht bei Um- oder Zuzug). Im Landkreis Döbeln können Überschreitungen der Wohnungsgröße von bis zu 10 Prozent gewährt werden. In Chemnitz erfolgt zur Vermeidung von Massenumzügen eine vorrangige Orientierung am Mietpreis statt an der Wohnungsgröße. Hier ist es also möglich, auch für weniger Quadratmeterpreis die Mietobergrenze für den entsprechenden Haushalt anerkannt zu bekommen. Im Landkreis Mittweida werden Überschreitungen der Mietobergrenzen im Einzelfall entschieden. In Plauen, Landkreis Vogtland und Landkreis Torgau-Oschatz wurde die maximale Kostenübernahme festgelegt, die die Kaltmiete, Heizkosten und Betriebskosten umfasst. Damit sollte eine gegenseitige Ausgleichsfähigkeit der einzelnen Posten untereinander geschaffen werden.

Für Heizkosten sind fast durchgängig Obergrenzen festgelegt. Eine eventuelle prozentuale Ausweitung des Wertes ist nicht bekannt.

1.3 „Das wahre Leben“: Licht und Schatten bei einer Richtlinie

Das Beispiel Ennepe-Ruhr-Kreis

Die Evangelische Obdachlosenhilfe e.V. weist Ende 2006 bei der Preisverleihung „Der verbogene Paragraph“ die KdU-RiL des Ennepe-Ruhr-Kreises als positives Beispiel aus. Insbesondere ein „Runder Tisch“ aus Mieter- und Vermieterorganisationen legt hierbei differenzierte Angemessenheitsgrenzen für die Orte des Landkreises fest.

Beim näheren Studium der RiL fallen jedoch auch eine Reihe rechtsbedenklicher Bestimmungen ins Auge. Die Schattenseiten:

- Abzüge aus der RL, wenn Renovierung in der Mietzahlung umfasst ist
- Abzüge aus der RL bei (Teil-)Möblierung
- quadratmetermäßige Begrenzung der Betriebskosten
- Keine Übergangsfrist für unangemessene Heizkosten
- Bei Nachtspeicheröfen nur hälftige Übernahme der Gebühren für den Nachtstromzähler
- Mittelwerte des Betriebskostenspiegels Deutscher Mieterbund werden als Obergrenze ausgewiesen
- Ausschluss von Garagen- und Stellplatz-Mieten ohne Berücksichtigung des Einzelfalls
- Absenkung auf angemessene KdU bei fehlender Zusicherung von Anfang an ohne Berücksichtigung des Einzelfalls

Die andere, positive Seite steht im Projektbericht:

„Die diakonische Fachberatungsstelle in Schwelm hat uns von der Einrichtung eines „Runden Tisches“ im Ennepe-Ruhr-Kreis berichtet. Der Ennepe-Ruhr-Kreis ist eine sogenannte „Optionskommune“, hat also die Durchführung der Grundsicherung für Arbeitssuchende selbst übernommen.

Der „Runde Tisch“ wurde eingerichtet, um realitätsgerechte Richtwerte zur Angemessenheit von Unterkunft- und Heizkosten festlegen zu können. Wie ein Vertreter der Sozialverwaltung uns geschrieben

hat, sei es darüber hinaus dem Landkreis „ein gewichtiges Anliegen, eine vernünftige Wohnraumversorgung der Leistungsberechtigten sicherzustellen.“ Der Haus- und Grundbesitzerverein ist am „Runden Tisch“ ebenso vertreten wie der Mieterverein, Wohnungsbaugenossenschaften, Delegationsgemeinden, das Sozialamt und das Jobcenter.

Die einschlägigen Verwaltungsvorschriften hat uns der Landkreis zur Verfügung gestellt. Im Folgenden sollen einige, unseres Erachtens gelungene Richtlinienteile kurz dargestellt werden.

Die Richtgrößen zur Angemessenheit von Unterkunftskosten sind für den Kreis nicht einheitlich. Wohnpreisspiegel oder Wohnungsmarktlage sind entscheidend. Der Landkreis, der eher zu den kleineren Flächenkreisen gehört, unterscheidet dennoch in neun Regionen beziehungsweise Städte, da sich der Wohnungsmarkt im Gesamtgebiet nicht einheitlich darstellt. Es gibt genug größere Landkreise, die solche Ausdifferenzierungen nicht für nötig halten.

Der Ennepe-Ruhr-Kreis zeigt, dass man unterschiedlichen Mietpreinsniveaus durchaus Rechnung tragen kann.

Einer Einzelperson werden zur Berechnung der Mietobergrenze bis zu 48 qm zugestanden. Die meisten anderen Träger rechnen nur mit maximal 40 oder 45 qm. Die maximale qm-Zahl kann nach den Richtlinien überschritten werden; zum Beispiel bei krankheits-, behinderten-, oder pflegebedingten Gründen oder wenn die Gesamtsituation in einer Wohngemeinschaft dies rechtfertigt.

Das Berechnungsschema:

Angemessene Wohnfläche x Kaltmiete/m² nach den örtlichen Verhältnissen + angemessene Wohnfläche x 1,27 Euro als kalte Nebenkosten + Personenzahl x 17,90 Euro als Kosten für Wassergeld. Diese Zwischensumme + 15 Prozent Aufschlag ergibt den Höchstbetrag. Die Höchstbeträge der Mietkosten (inklusive Nebenkosten, ohne Heizung und Strom) belaufen sich nach den Berechnungsschemata des Landkreises für einen 1-Personenhaushalt zwischen 333,57 Euro bis 372,76 Euro, je nach Region.

■ Aktionsleitfaden

Grundsätzlich gilt für den Landkreis:

„Die Angemessenheitsprüfung erfolgt einzelfallbezogen, wobei vorliegende besondere Gründe berücksichtigt werden und Ermessen auszuüben ist; geringfügige Überschreitungen der Höchstwerte sind grundsätzlich akzeptabel.

Eine Gesamtbetrachtung des jeweiligen Falls ist vorzunehmen, wobei gegebenenfalls auch eine Rückkopplung mit der Fachberatung erforderlich ist; beispielsweise:

- absehbar kurzer Bewilligungszeitraum (demnächst Rentenbezug)
- Wirtschaftlichkeitsüberlegungen (sonst einmalige Sonderbedarfe wie Umzugs-/Wohnungsbeschaffungskosten);
- Synergieeffekte (Kosten für Kinderbetreuung oder Pflegekosten für Angehörige entfallen).“ (zitiert nach den Richtlinien)

Ohne Einzelfallprüfung sind Heizkosten in Höhe von 1,15 Euro / qm maßgebende Wohnfläche als angemessen anzusehen. (Der Wert von 1,15 Euro galt noch während eines Telefonates mit der Kreisverwaltung im August 2006. Der Mitarbeiter des Kreises hat darauf hingewiesen, dass in der nächsten Sitzung des „Runden Tisches“ im Herbst 2006 die Heizkostenrichtwerte angesichts der Energiekostensteigerungen wieder Thema sind). Bei Überschreitung ist eine Einzelfallprüfung vorgesehen. „Insbesondere folgende einzelfallbezogenen Kriterien können eine Anhebung der angemessenen Heizkosten bewirken:

- Persönliche und familiäre Verhältnisse. Besonders Krankheit, Behinderung und Alter können die Anerkennung eines höheren Bedarfs erfordern.
- Größe und Beschaffenheit der Wohnung.
- Soweit die Kosten für eine unangemessen große Wohnung tatsächlich übernommen werden, muss die Wohnfläche Grundlage der Prüfung der Angemessenheit der Heizkosten sein.

Wohnungsspezifische Fakten (fehlende Isolierung, Fußkälte wegen fehlender Unterkel-

lerung, fehlende oder schlechte Isolierung) sind ebenfalls zu berücksichtigen, solange ihre Behebung nicht zu den Obliegenheiten des Vermieters gehört:

- Vorhandene Heizquelle (bei Einzelheizungen). Heizungsanlagen, die nicht dem Stand der Technik entsprechen oder energieaufwändige Heizquellen (Radiatoren) führen zu einer abweichenden Bemessung der angemessenen Heizkosten. Aber auch hierbei ist die Verpflichtung des Vermieters zu beachten, die Beheizung des Gebäudes wirtschaftlich und den gesetzlichen Vorschriften (zum Beispiel Bundesimmissionsschutzgesetz und -verordnung) entsprechend vorzunehmen.“ (zitiert nach den Richtlinien)

In unserer Untersuchung aufgegriffene Kritikpunkte wie die Aufrechnung von Mietkautionen im laufenden Leistungsbezug oder die Weigerung, Mietkautionen zu übernehmen, sind im Ennepe-Ruhr-Kreis kein Thema. Der Landkreis hat sogar in seinen Richtlinien festgelegt, dass über die übliche Kautionshöhe von drei Monatsmieten hinaus Genossenschaftsanteile übernommen werden können, wenn besondere Gründe vorliegen. Ein möglicher Grund, nämlich der in der Person des Leistungsberechtigten liegende, der „die Anmietung einer privaten Wohnung unmöglich ...“ macht, könnte im Einzelfall für Wohnungslose bei der Wohnungssuche hilfreich sein.

2 Problemindizien, Indikatoren und Beweisführung

Viele der im vorangegangenen Kapitel genannten Fragen sind auf fehlerhaftes Verwaltungshandeln zurückzuführen – bis hin zum Rechtsbruch. Und manchmal lassen sich immer wiederkehrende Beratungsprobleme in Einzelfällen nur dann lösen, wenn die Verwaltungspraxis insgesamt – also die Mietobergrenzen und die weiteren kommunalen Richtlinien – kritisch auf den Prüfstand gestellt werden. Hinweise hierfür gibt dieses Kapitel, in Kapitel 3 des Aktionsleitfadens werden dann Best Practice Beispiele für konkrete Aktionen vor Ort dargestellt.

■ Aktionsleitfaden

In einem Monitoring der Diakonie Württemberg wurden als häufigste Rechtsverstöße ermittelt:

- Marktfremde Angemessenheitsgrenzen, insbesondere auch bei fehlenden Mietspiegeln
- Begrenzungen von Heiz- und Nebenkosten ohne Berücksichtigung des Objekts
- Persönliche Situation (Krankheit, örtliche Bindung...) bleibt unberücksichtigt
- Kosten der Wohnungssuche und des Wohnungswechsels abgelehnt
- Nichtgewährung einer Frist zur Kostensenkung

2.1 Überprüfung von Mietobergrenzen

Maßgeblich sind die örtlichen Verhältnisse am Wohnort. Damit ist auf marktübliche Wohnungsmieten abzustellen, jedoch im „unteren Bereich“ älterer Wohnungen.

Entscheidend ist der Baujahrsbereich „älterer“ Wohnungen. Da Hilfebedürftige sich zur Vermeidung von Ausgrenzung nicht von den Lebensverhältnissen vergleichbarer Schichten unterscheiden sollen, geht die Regelsatzfestlegung hier von den Lebensverhältnissen des unteren „Einkommensquintels“ aus, also den einkommensschwächsten 20 Prozent der Bevölkerung nach Herausrechnung der Hilfeempfänger.

Zur Anwendung in der Praxis:

In den Baubehörden liegen in der Regel Daten über die Zusammensetzung des örtlichen Wohnungsbestands vor. Aus diesen lässt sich bestimmen, bis zu welcher Baujahrsklasse ein zwanzigprozentiges Marktsegment örtlich reicht. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass ein Großteil älterer Baubestände modernisiert wurde und damit vom Mietwert in höhere „Baujahrsklassen“ rückt. Aus einer Hochrechnung in Esslingen im Jahr 2000 wurde diese Segmentgrenze bei 25 Jahre alten Wohnungen ermittelt.

Maßstab eines angemessenen Mietpreises kann deshalb der Mittelwert einer einfachen, 25 Jahre alten Wohnung sein. In Regionen mit Mietspiegel lässt sich damit eine marktgerechte Angemessen-

heitsgrenze leicht festlegen, soweit der Wohnungsmarkt mietspiegelorientierte Angebote bereit hält. Mietspiegelquellen finden sich zum Beispiel unter www.wohnungsunternehmen.de/wohnung.htm.

Da die tatsächlichen Verhältnisse am Wohnungsmarkt maßgeblich sind, Mietspiegel aber den Preisentwicklungen hinterher hängen, sind die Mietspiegelwerte mit dem Mietenindex zu aktualisieren. Diese Steigerungsindizes sind – oft auch separat für die reine Kaltmiete ausgewiesen – bei den statistischen Landesämtern abrufbar.

In Regionen mit angespanntem Wohnungsmarkt fehlen mietspiegelorientierte Angebote insbesondere bei preisgünstigen Wohnungen. Doch auch hier gelten die „örtlichen Verhältnisse am Ort“, den Angemessenheit richtet sich danach, was auf dem Wohnungsmarkt üblicherweise verlangt und gezahlt wird (VGH Hessen 18.8.92 – 9 TG 2578/91).

Klarheit in diesen Fällen kann deshalb ein „Angebotsspiegel“ schaffen. Dr. Uwe Berlit, Richter am Bundesverwaltungsgericht, verweist darauf, dass eine zusätzliche gerichtliche Erkenntnisquelle bei der Prüfung von Angemessenheitsgrenzen die EDV-gestützte systematische Auswertung der Wohnungsmarktanzeigen in der örtlichen Presse und im Internet sein kann. Denkbar sei eine solche Erstellung auch durch Dienste der freien Wohlfahrtspflege oder Initiativen. Der Beweiswert solcher Datensammlungen hänge dabei entscheidend ab von der Breite der Datenbasis, der methodisch angeleiteten und offen gelegten Datenaufbereitung und der Solidität der Datenerfassung. Kooperationen mit größeren Wohnungsbaugesellschaften, Maklern, Mieter- und Hausbesitzervereinen und deren Datenbestände seien dabei sinnvoll (Berlit in NDV 1/06 S.9).

Bei einer solchen Datenerhebung sind Anrufe bei den Vermietern unumgänglich, da häufig nicht alle erforderlichen Daten (Baujahr, Wohnfläche, Kaltmiete) in den Anzeigen genannt wird. Hierbei kann ein weiterer ganz wesentlicher Faktor ermittelt werden, nämlich die Ablehnungsquote von Hilfeempfängern, etwa mit der Frage ‚Nehmen Sie auch Arbeitslose?‘. Bei einer Untersuchung in Esslingen wurde im Jahr 2001 eine Ablehnungsquote von 51

■ Aktionsleitfaden

Prozent ermittelt. Damit aber verdoppelt sich das notwendige Marktsegment: Erst wenn 40 Prozent der Angebote rechnerisch im zulässigen Bereich liegen, ist ein Marktanteil von 20 Prozent tatsächlich zugänglich. Aus der Bandbreite der erhobenen Kaltmieten lässt sich dann schnell die Mietgrenze festlegen, bei der der notwendige Angebotsausschnitt gegeben ist (Umsetzungsbeispiel in 3 Best Practice für Aktionen).


Nebenbei sei bemerkt: Die Ablehnungsquote wird durch die Verwaltungspraxis stark mitbestimmt! Im oben genannten Esslinger Beispiel war nämlich vier Jahre vorher noch eine Ablehnungsquote von 37 Prozent ermittelt worden. Sie stieg auf 51 Prozent, nachdem die Mietobergrenzen immer mehr dem Markt hinterher hinkten und Übernahmen von Mietrückständen oder Renovierungen behördlicherseits eingeschränkt wurden. Das Sozialamt hatte am Wohnungsmarkt an Vertrauen verloren. Dies muss bei der strengen Bewilligungspraxis von Hartz IV noch mehr befürchtet werden.

Bei fehlenden Mietspiegeln, insbesondere im ländlichen Bereich, kann ein Angebotsspiegel ebenfalls notwendige Orientierungsdaten liefern. Weitere Datenquellen sind die Zivilkammern der Amtsgerichte. Sie brauchen bei Klagen auf Mieterhöhung oder Mietwucher den Maßstab der ortsüblichen Miete und haben in vielen Fällen überraschend konkrete Werte.

Auch die Finanzämter brauchen für die steuerliche Abzugsfähigkeit von Verlusten aus Vermietung und Verpachtung die Orientierung, wenn beurteilt werden muss, ob bei Angehörigenvermietung weniger als 50 Prozent der ortsüblichen Miete verlangt wird (und damit Verluste nicht anrechenbar sind).

Ein weiterer Anhaltswert kann die Tabelle zu § 8 WoGG (Wohngeldgesetz) liefern. Diese Werte sind jedoch lediglich eine erste Annäherung. Weitere Prüfungen müssen ermitteln, ob diese – nicht dynamisierten und nicht auf Bedarfsdeckung ausgerichteten – Werte mit Zu- oder Abschlägen für den konkreten örtlichen Wohnungsmarkt zu versehen sind. Im Großraum Stuttgart weisen diese Werte im Moment eine gute Treffsicherheit aus, soweit

diese auf die reine Kaltmiete ausgerichtet werden (im Wohngeldgesetz geben sie die Bruttokaltmiete – einschließlich kalter Nebenkosten – wieder).

Gerichte greifen gerne auch auf den im Internet abrufbaren Preisspiegel des Verbands deutscher Makler VDM (siehe  www.vdm.de/default.aspx?page=immobilienpreisspiegel oder dortige Suchfunktion), den der Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg zum Beispiel auch als zulässigen Maßstab auswies, soweit keine anderen Orientierungen vorliegen (VGH BW 6.5.97, info also 1997,202).

Das LSG Hamburg hat (Beschluss vom 28.2.2006, siehe Anlage in IV.) in der Vielzahl möglicher Orientierungsquellen nun eine begrüßenswerte Rangfolge festgelegt, nachdem an vorderster Stelle immer auf die empirisch gesichertsten Daten zurückzugreifen ist. Ein aktueller Mietspiegel ist deshalb den Werten der Wohngeldtabelle vorzuziehen.

Hinweise auf marktfremde Angemessenheitsgrenzen können auch die Quoten der über den Mietobergrenzen liegenden Bedarfsgemeinschaften sein. Eine Quote von über 20 Prozent – darin sind unschädliche Härtefälle und unwesentliche Überschreitungen enthalten – verdichtet eine solche Vermutung. Dies umso mehr, je geringer das Angebot an Wohnungen im zulässigen Bereich ist. Das dürfte sehr häufig der Fall sein. Ein Beispiel aus einem Landkreis mit moderaten – also keineswegs vergleichsweise niedrigen – Mietobergrenzen (Esslingen; Quelle: ARGE, Stand Juni 2006): Die Überprüfung von 9 344 Fällen ergab 24,1 Prozent über den Mietobergrenzen, dabei in 10,5 Prozent der Fälle Kürzungen und bei 13,7 Prozent Aufforderung zur Kostensenkung .

Ein signifikanter Anstieg von Räumungsklagen wegen Mietrückständen oder Zwangsräumungen kann ebenfalls ein deutlicher Hinweis sein. Diese Daten können bei den Amtsgerichten und den Sozialämtern abgefragt werden. Die Gerichte müssen solche Klagen nach § 34(2) SGB XII den Sozialhilfeträgern mitteilen.

2.2 Überprüfung der angesetzten Heizkosten

Wie bereits erwähnt, sind diese sowohl verbrauchs- als auch in hohem Maße objektabhängig. Eine schlecht isolierte – bei Hilfeempfängerinnen und Hilfeempfängern häufig zu findende – Wohnung kann ein Vielfaches an Heizenergie erfordern. Im Erdgeschoss oder in Wohnblöcken außenliegende Eck-Wohnungen haben zwangsläufig einen höheren Verbrauch als geschützte Innenwohnungen. Auch der schlechte Wirkungsgrad einer alten Heizung hat wesentliche Folgen für die Heizkosten. Deshalb ist es unzulässig, Heizkosten objektunabhängig pauschal zu begrenzen und diese allein dem Verbrauchsverhalten zur Last zu legen.

Wenn es um die Definition von „unwirtschaftlichem Verbrauchsverhalten“ geht, wird die Datenlage dünn:

Das Finanzministerium Baden-Württemberg hat für Wohnungen von Landesbediensteten zum Beispiel folgende Verbrauchsmengen für Heizkosten-Pauschalen (prospektiv und ohne Nachforderung!) festgelegt:

- Gasheizung: 260 KWh / qm Wohnfläche jährlich [1 l Heizöl ~ 10 KWh].
- Fernwärme: 200 KWh / qm Wohnfläche jährlich.

Da dies „echte“ Pauschalen ohne Nachforderung sind und die Wohnungen von Landesbediensteten in der Regel besser isoliert sind, liegt der Bedarf Hilfebedürftiger in der Regel höher.

Das LSG Niedersachsen-Bremen (L 8 AS 439/05 ER, siehe www.sozialgerichtsbarkeit.de/sgb/esgb/show.php?id=25673) prüfte die Angemessenheit von Heizkosten über das Internet (www.co2online.de/heizcheck.0.html). Bei einem Einfamilienhaus Baujahr 1928 mit 85 qm Wohnfläche wurde ein Heizölverbrauch von 2 600 l jährlich einschließlich Warmwasseraufbereitung für angemessen gehalten (der Bedarf für Pumpenstrom blieb hier außen vor). Dies entspricht ungefähr 30,6 l/qm jährlich oder 300 KWh/qm.

2.3 Überprüfung der angesetzten Nebenkosten

Die „Objektabhängigkeit“ ist hier noch ausgeprägter. Ein durch die Eigentümergemeinschaft beschäftigter Hausmeister, der Pflegeaufwand für große Grünanlagen, ein Aufzug, hohe örtliche Müllabfuhrgebühren oder Grundsteuersätze treiben Nebenkosten beträchtlich nach oben, ohne dass die Mieterinnen und Mieter dies in irgend einer Weise steuern können.

Deshalb ist es auch hier unzulässig, Nebenkosten objektunabhängig pauschal zu begrenzen und diese allein dem Verbrauchsverhalten zur Last zu legen. Selbst aus einem gesicherten Durchschnittswert lassen sich keine Obergrenzen festlegen. Dies wäre vergleichbar mit der Behauptung, in einem durchschnittlich 1,40 m tiefen See könnten durchschnittlich 1,70 m große Menschen nicht ertrinken.

Zu „kalten Nebenkosten“ gibt der Mietspiegel 2006 der Stadt Frankfurt/M. empirisch gesicherte Durchschnittswerte. Je nach umgelegten Betriebskosten fallen hier Mittelwerte von 1,05 (regelmäßig umgelegte Kosten) bis 1,68 Euro/qm Wohnfläche (bei Gartenpflege, Aufzug, Straßen- und Hausreinigung, Hauswart...) monatlich an.

Für Heizung / Warmwasser werden dort 1,20 Euro/qm als Mittelwert ausgewiesen. Viele Wohnungen von ALG II- oder Sozialhilfebezieherinnen und -bezieher liegen von der Wärmedämmung her jedoch weit über diesem Durchschnitt. Näheres hierzu: www.frankfurt.de/sixcms/media.php/738/AfW-Prozent20MietspProzent20Prozent2004_1-11.pdf.

Der einzige Nebenkostenwert, der überwiegend verbrauchsgesteuert ist, sind die Wasserkosten. Diese könnten also ohne aufwendige Nachweisprobleme begrenzt werden. Der durchschnittliche Wasserverbrauch pro Kopf liegt derzeit bei etwa 45 cbm jährlich. Eine Preisspanne bis zum Faktor 2,5 alleine in Sachsen zeigt die enormen regionalen Unterschiede (siehe www.mdr.de/umschau/591932.html mit Preisspiegel Abwasser Sachsen). Doch auch hier sind Besonderheiten des Einzelfalls wie ein krankheitsbedingter Mehrverbrauch zu berücksichtigen.

2.4 Überprüfung der übernommenen Stromkosten

Häufig strittig ist, ob die Ausgaben für Strom im Regelsatz genügend berücksichtigt sind. Mit der aktuell geänderten Regelsatzverordnung gehen 21,75 Euro für Stromkosten in einen bundeseinheitlichen Eckregelsatz von 345 Euro monatlich ein (der Regelsatz der Sozialhilfe entspricht der Regelleistung im ALG II). Abgeleitet wird dieser Wert von den Ausgaben für Strom von 1-Personen-Haushalten im unteren Einkommensbereich, die in die Einkommens- und Verbrauchsstichprobe (EVS) 2003 eingingen. Von den dort erfassten Ausgaben werden noch einmal 15 Prozent für die gesondert zu berücksichtigenden Kosten für Heizungsstrom abgezogen. Folgende Anhaltspunkte geben deutliche Hinweise darauf, dass der Wert zu gering ist:

Der aktuelle Durchschnittsverbrauch nach VDEW liegt für Alleinstehende bei 149 KWh. Eine solche Strommenge kostet derzeit je nach Anbieter am Markt 27 bis 32 Euro. Bei Hilfeempfängern ist dabei der erhöhte Verbrauch von alten (Gebraucht-) Geräten zu beachten, ebenso die höhere Anwesenheitszeit von Arbeitslosen in der Wohnung. Schließlich sind die durchschnittlichen Stromkosten seit dem Erhebungszeitpunkt der EVS um mehr als 10 Prozent gestiegen. Ab Januar 2007 erhöht sich die Mehrwertsteuer auf den Strompreis um weitere 3 Prozentpunkte.

3 Best Practice für Aktionen – Anregungen für die Praxis

3.1 Initiative „Gegen Zwangsumzüge“ Bochum

Nachdem im Januar 2006 in Bochum über 5 Prozent der 25 000 Bedarfsgemeinschaften Aufforderungen zur Kostensenkung erhalten hatten, bildete sich die Initiative „Gegen Zwangsumzüge“ aus etwa 40 örtlichen Organisationen und Initiativen – vom Mieterverein über Gewerkschaften, Sozialverbände, Rechtsanwälte bis hin zu Arbeitsloseninitiativen.

Aktionsablauf:

Die erste Verbesserung/Klarstellung gab es bereits im September 2005, insbesondere die Einführung der Wirtschaftlichkeitsgrenze von 40 Euro. Es wurde dann nur noch mit Zwangsumzügen im Bereich von einigen Dutzend gerechnet.

Im Januar 2006 erklärte die ARGE unvermittelt, dass schockierenderweise 1 400 Bedarfsgemeinschaften die Kostensenkungsaufforderung erhalten hätten.

Daraufhin wurde seitens der Initiative alle umzugsbedingten Kosten recherchiert, die Schriften „Umzug droht – was tun“ und „Checkliste Zwangsumzug“ erstellt, vom Mieterverein eine Info-Broschüre. Dadurch sollten einerseits die Wirtschaftlichkeit von Umzügen angegriffen, andererseits Argumente zur Zumutbarkeit geliefert werden. In der IG Metall-Mitgliederzeitschrift Metall 5/2006 erschien zur Situation in Bochum der Beitrag „Sozialpolitische Stiefeltreterei“. Durch weitere Presse-, Rundfunk-, TV-Meldungen erhöhte sich der Druck auf die Kommune.

Weitere Aktivitäten: Regelmäßig „Versorgung“ von Ratsvertreterinnen und Ratsvertretern mit Argumenten zum Thema Zumutbarkeit (Einzelbeispiele etc., moralische Grundsätze); Vorbereitung des Bündnisses gegen Zwangsumzüge (sehr breit – bis hin zu VdK und SoVD, DGB, ver.di); Beobachtung des Wohnungsmarktes. Eine gute Presse („700 Singles suchen eine Wohnung“) war zusätzlich hilfreich.

Die PDS-Ratsfraktion brachte die Forderung in den Sozialausschuss ein, die angemessene Wohnfläche jeweils um 5 qm zu erhöhen. Damit kam das Thema am 18. Mai auf die Tagesordnung des Sozialausschusses – auch die SPD-Grünen-Koalition brachte am gleichen Morgen ihre Vorschläge ein.

Am gleichen Tag fand der „Umzug gegen Zwangsumzüge“ (Demo mit Umzugskartons) mit Besuch der Sitzung des Sozialausschusses statt.

Ergebnisse:

- Die „Wirtschaftlichkeitsgrenze“ für Umzüge (sattelt auf die „Angemessenheitsgrenze“ auf) wurde von 40 Euro auf 50 Euro oder 10 Prozent erhöht

■ Aktionsleitfaden

- Doppelte Mietzahlung bei Umzug wird akzeptiert
- Die rechtlich vorgeschriebenen konzessionierten Fachkräfte bei Elektroinstallationen (außer Wand- und Deckenlampen, so man das selber kann), generell bei Gas- und bei Trinkwasseranschlüssen (auch Waschmaschine, Spülmaschine, neuer Wasserhahn an der Spüle) werden übernommen
- Alleinstehende Arbeitslose sollen nicht mehr auf möblierte Zimmer verwiesen werden
- Wohnkosten, die einmal als angemessen beurteilt wurden, sollen auch dann nicht neu überprüft werden, wenn die Mietspiegelwerte zweimal hintereinander sinken (Anmerkung: aktuell sind solche Werte zum Teil um ein paar Cents gesunken!).

Für weitere Aktionen wurde ein funktionierendes Netz von 12 Rechtsanwaltskanzleien in Bochum mit regelmäßigen Treffen und E-mail-Austausch aufgebaut.

3.2 Angebotsspiegel Esslingen

Praxisbeispiel zu 2.

Insbesondere in Regionen ohne Mietspiegel oder großen Abweichungen zwischen Mietspiegel und Angebotsniveau kann ein „Angebotsspiegel“ für Mietwohnungen sehr hilfreich sein. Dies sowohl politisch für die zuständigen Gremien und die Öffentlichkeitsarbeit als auch rechtlich, etwa bei Widerspruchsverfahren und das Gerichtsverfahren. Prof. Dr. Uwe Berlit, Richter am Bundesverwaltungsgericht, hat die Erstellung eines solchen Instruments ausdrücklich empfohlen.

Fünf Beratungsdienste im Landkreis Esslingen hatten sich im Jahr 2000 zusammen getan und über fünf Wochen hinweg die fünf Zeitungen im Landkreis hinsichtlich der Mietangebote ausgewertet. Da wegen fehlender Daten (Baujahr, Wohnfläche usw.) in der Regel telefonisch nachgefragt werden musste, wurde gleichzeitig die Bereitschaft erfragt, an Sozialhilfeempfänger zu vermieten. Hieraus wurde die bedeutsame Sozialhilfe-Ablehnungsquote von über 50 Prozent erhoben.

Unter anderem war der Ausgangspunkt, dass bei einer ermittelten Sozialhilfe-Ablehnungsquote von 50 Prozent ein Marktanteil von 40 Prozent der Wohnungen anmietbar sein muss. Mit dieser Vorgabe wurde dann die erforderliche Mietobergrenze festgelegt, die 40 Prozent der angebotenen Wohnungen umfasst (von denen dann tatsächlich 20 Prozent vom Personenkreis zugänglich wären).

Ein 20-prozentiger Marktanteil ist auch der Ansatz der Einkommens- und Verbraucherstichprobe zur Festlegung des Regelsatzes. Bezug ist dort das unterste Einkommensfünftel (Quintel), von dem sich Hilfebedürftige nicht unterscheiden sollen, um nicht der Ausgrenzung zu unterliegen.

In der dafür angefertigten Exceldatei (Download unter www.diakonie.de/texte) findet sich eine Datenbank von Wohnungsangeboten im Jahr 2000 aus verschiedenen Zeitungen im Landkreis Esslingen. Die Angebote für die verschiedenen Haushaltsgrößen sind in verschiedenen Arbeitsblättern gesammelt und ausgewertet. Die Ausfüllanleitungen sind jeweils als Kommentar in den Spaltenköpfen hinterlegt. Auf den hinteren Arbeitsblättern stehen die Auswertungsergebnisse.

Mit der Aktion konnte eine Anhebung der „Mietobergrenzen“ im Landkreis Esslingen erreicht werden, da die Daten „härter“ waren als die der Verwaltungsvorlage. Die Aktion kann deshalb wärmstens zur Nachahmung empfohlen werden.

Wie schnell Mietobergrenzen dem dynamischen Markt hinterher laufen, zeigt die Neuauflage des Angebotsspiegels vom Sommer 2006. Dort „passen“ nur noch durchschnittlich 37 Prozent der Wohnungsangebote unter die alten Grenzen – bei einer zwischenzeitlich erreichten Ablehnungsquote von zwei Dritteln der Vermieter, die nicht an Arbeitslose vermieten wollen. In den großstädtischen Gebieten des Landkreises lag die rechnerische Passquote dabei nur noch in einer Bandbreite von 11 bis 30 Prozent. Mit der hohen Ablehnungsquote sind damit nur noch Marktsegmente von 4 bis 10 Prozent zugänglich.

3.3 Angebotsspiegel Reutlingen

Die Presseberichterstattung zu einem aktuell nach dem empfohlenen Verfahren erstellten Angebotsspiegel:

Reutlinger Generalanzeiger **13.10.2006**

»Tag der Armut« – Liga-Informationsstand auf dem Marktplatz. Untersuchung zur Wohnungssituation vorgestellt

Kaum Chancen auf dem Markt

VON JÜRGEN KEMPF

REUTLINGEN. »Die Ergebnisse sind wie vermutet. Leute mit einem geringen Einkommen haben (auf dem normalen Wohnungsmarkt) kaum einen Zugang zu bezahlbarem Wohnraum.« Mit diesen Worten kommentierte Gisela Steinhilber von der Arbeiterwohlfahrt die Ergebnisse der Aktion der Liga der Freien Wohlfahrtsverbände, die im April/Mai dieses Jahres Vermietungsanzeigen in Reutlinger Tageszeitungen ausgewertet haben.

Die Mitarbeiter der Ligaverbände (Arbeiterwohlfahrt, Rotes Kreuz, Caritas, Diakonisches Werk, Paritätischer Wohlfahrtsverband) hatten insgesamt 476 Anzeigen untersucht, darunter 138 von Maklern. 371 dieser Vermietungsangebote lagen dabei über den Obergrenzen, welche die Sozialämter akzeptieren können. Nur 33 lagen darunter, von 72 Vermietern gab es keine Angaben.

In 118 Fällen haben die Liga-Mitarbeiter auch Vermieter angerufen und gefragt, ob sie bereit wären, an einen Bezieher von Arbeitslosengeld II die Wohnung abzugeben. In 67 Fällen waren die Wohnungseigentümer dazu nicht bereit, 34 hätten einen Alg-II-Bezieher akzeptiert, von 17 gab es keine Angaben.

Noch nicht abgeschlossen


Die Auswertung sei noch nicht ganz abgeschlossen, sagte gestern Gisela Steinhilber bei einer improvisierten Pressekonferenz am Stand der Liga zum »Tag der Armut« vor dem Spitalhof. Insbesondere ist man sich noch nicht darüber im Klaren, welche Folgerungen man aus dem Ergebnis ziehen solle. »Es gibt verschiedene Schrauben, an denen gedreht werden könnte«, sagte sie. Eine Anhebung der Obergrenzen in der Sozialgesetzgebung könnte nämlich beispielsweise den Effekt haben, dass die Vermieter mit einer Anhebung der Mieten reagieren. Eine weitere Stellschraube stelle die verstärkte Förderung des Sozialwohnungsbaus dar.

Eine konkrete Zahl von wohnungssuchenden Geringverdienern pro Monat oder pro Jahr konnte Gisela Steinhilber nicht benennen. Es gebe aber viele konkrete Einzelfälle, »wir begegnen ihnen täglich«, sagte die Reutlinger AWO-Geschäftsführerin.

Die Untersuchung war ein Beitrag der Liga im Kreis Reutlingen zum »Tag der Armut«, der unter dem Gedanken stand »Armut macht krank«. Der Informationsstand war den ganzen Tag über gut frequentiert, die Mitarbeiter ständig in Gespräche verwickelt. Auf Informationstafeln wurde darauf hingewiesen, dass die Lebens- und Wohnumstände armer Menschen belastend für die Gesundheit seien. Die Sterbequote bei arbeitslosen Menschen sei 2,6-mal höher, Suizidversuche 20-mal häufiger als bei Erwerbstätigen.

Zudem habe die Gesundheitsreform die Situation einkommensschwacher Menschen drastisch verschlechtert. Praxisgebühren, Medikamente, Zahnersatz, Brillen, Fahrtkosten sei für diese Menschen oft nicht mehr erschwinglich. Arztbesuche würden daher unterlassen, Krankheiten verschleppt. Nach einer Studie der Allgemeinen Ortskrankenkassen sei in der Einkommensgruppe bis 1 000 Euro Monatseinkommen die Zahl die Arztbesuche um fast 20 Prozent zurückgegangen. Kranke, wohnungslose Menschen seien besonders gefährdet, da sie keinen Zugang zu lebenswichtigen Medikamenten oder Verordnungen hätten.(GEA)

Der Reutlinger Mietspiegel weist damit ein rechnerisch zugängliches Marktsegment von durchschnittlich 8 Prozent aus. Mit der Ablehnungsquote von zwei Dritteln aller Vermieter, die nicht an Arbeitslose vermieten, ergibt sich ein tatsächlich zugängliches Marktsegment von 2,7 Prozent. Hartz-IV-Empfänger finden also unter 37 Wohnungen nur eine theoretisch zugängliche.

Näheres zu Angebotsspiegeln – ein übertragbares Praxisbeispiel und eine Übersicht über entsprechende Untersuchungen – finden Sie unter:  www.diakonie.de/texte

3.4 „Runder Tisch“ – Freiburg: Auswertung einer Untersuchung der Wohnungsanzeigen in Freiburg

In der Stadt Freiburg hat der „Runde Tisch zu den Auswirkungen der Hartz-Gesetze“ nach einer Auswertung der Wohnungsanzeigen folgendes Ergebnis seiner Untersuchung präsentiert:

- Wohnungen zu den für ALG II-Bezieherinnen und -bezieher festgesetzten Bedingungen sind auf dem freien Markt praktisch nicht vorhanden; nur 46 von 4 461 Wohnungsangeboten waren von den Mietobergrenzen her anmietbar. Damit ist für Hartz-IV-Empfänger nur rund eine von 100 Wohnungen rechnerisch zugänglich.
- Insbesondere für Alleinstehende gibt es de facto kein Angebot;
- Erst bei einer Erhöhung der zulässigen Kaltmiete um etwa 2 Euro/qm hätten Bezieherinnen und Bezieher von ALG II realistische Chancen, Wohnungen zu finden;


- Die durchschnittliche Kaltmiete liegt um gut 3 Euro/qm über dem festgelegten Satz von 5,62 Euro/qm, in einzelnen Segmenten (vor allem für Alleinstehende) noch deutlich mehr darüber;
- Die durchschnittliche Kaltmiete der freien Wohnungsangebote in Freiburg erhöhte sich in den letzten Jahren deutlich und stetig.

In der Folge fordert der „Runde Tisch“ eine Erhöhung der KdU-Richtlinie, damit ALG II-Leistungsberechtigte überhaupt eine Chance auf dem Wohnungsmarkt haben.

Mit solchen Untersuchungen könnte vor Ort in den Kommunen nachgewiesen werden, dass die Höchstwerte in den meisten Städten viel zu niedrig angesetzt sind, Kostensenkungsaufforderungen rechtswidrig ergangen sind, Mieten zu unrecht gekürzt wurden und werden sowie Umzugskosten und Kautionen rechtswidrig nicht übernommen wurden. Damit könnte die juristische Basis zur Anhebung der Angemessenheitsgrenzen geschaffen werden.

Wegweisende Rechtsprechung

SG = Sozialgericht, LSG = Landessozialgericht, BSG = Bundessozialgericht, VG = Verwaltungsgericht, OVG = Oberverwaltungsgericht; BVerwG = Bundesverwaltungsgericht

Hierbei ist zu unterscheiden zwischen dem einheitlichen Tenor der Rechtsprechung, wo die Gesetzeslage als solche eher unkompliziert ist - auch wenn sich die Praxis oft als kompliziert erweist - und solchen offenen Fragen, die durch wegweisende Einzelentscheidungen zumindest vorerst geklärt sind. Erstere wurde an geeigneter Stelle bereits dargestellt, letztere finden sich - ohne Anspruch auf Vollständigkeit - hier: (Quelle:  www.anhaltspunkte.de/zeitung/zeitung/2006_4.htm#alohi)

Die Angemessenheit von Unterkunftskosten ist der häufigste Streitpunkt vor den Sozialgerichten. Eine als „einheitlich“ zu bezeichnende Rechtsprechung hat sich noch nicht herausgebildet. Erste Streitfragen sind inzwischen beim BSG anhängig. Hier eine Übersicht von - sich zum Teil widersprechenden - Entscheidungen der Landessozialgerichte.

Thüringer Landessozialgericht – Az.: L 7 AS 334/05 ER – Beschluss vom 7.7.2005 **Niveau der Angemessenheitsgrenzen**

Für die Angemessenheitsbetrachtung ist auf das örtliche Mietzinsniveau und dort jeweils auf den unteren Bereich der marktüblichen Wohnungsmieten für nach Größe und Wohnstandard zu berücksichtigende Wohnungen abzustellen. Die Niveaufestlegung muss gewährleisten, dass nach der Struktur des örtlichen Wohnungsbestandes alle Hilfeempfänger am Ort tatsächlich die Möglichkeit haben, mit den als angemessen bestimmten Beträgen eine bedarfsgerechte, menschenwürdige Unterkunft anmieten zu können; zu diesem Preis muss auf dem örtlichen Wohnungsmarkt eine Wohnung verfügbar sein.

Landessozialgericht Niedersachsen-Bremen – Az.: L 8 AS 307/05 – Urteil vom 23.3.2006

Aufteilung von Unterkunftskosten

Leben Hilfebedürftige mit anderen Personen, die nicht zur Bedarfsgemeinschaft gehören, in Haushaltsgemeinschaft, so sind die Kosten für Unterkunft und Heizung der Gemeinschaft anteilig – pro Kopf – zu berücksichtigen.

Landessozialgericht Nordrhein-Westfalen – Az.: L 9 B 99/05 AS ER – Beschluss vom 28.2.2006

Produkttheorie; Wohngeldtheorie nur als Korrektiv

1. Die Angemessenheit im Sinne des § 22 SGB II ist ein gerichtlich voll überprüfbarer unbestimmter Rechtsbegriff. Die Wohnungsgröße ist in der Regel angemessen, wenn sie es ermöglicht, dass auf jedes Familienmitglied ein Wohnraum ausreichender Größe entfällt. Darüber hinaus sind auch besondere persönliche und berufliche Bedürfnisse des Wohnungsberechtigten und seiner Angehörigen sowie der nach der Lebenserfahrung in absehbarer Zeit zu erwartenden zusätzlichen Raumbedarf zu berücksichtigen.
2. Die angemessene Höhe der Unterkunftskosten errechnet sich aus dem Produkt aus der für den Leistungsempfänger abstrakt angemessenen Wohnungsgröße und dem nach den örtlichen Verhältnissen angemessenen Mietzins pro qm (Produkttheorie).
3. Den tatsächlichen Feststellungen für Wohnmarktverhältnisse und Angemessenheitsniveau sind insofern Mietspiegel, Wohnungsmarktanzeigen und als ergänzendes Korrektiv auch die Tabelle zu § 8 Wohngeldgesetz zu Grunde zu legen.
4. Zur Angemessenheit einer im Eigentum stehenden Immobilie.

Landessozialgericht Hamburg – Az.: L 5 B 391/05 ER AS – Beschluss vom 31.1.2006

Ungeteilte Gesamtmiete bei Bedarfsgemeinschaften

Den Mitgliedern einer Bedarfsgemeinschaft steht es nicht frei, den Höchstwert für die Angemessenheit einer Wohnung für einen Zwei-Personen-Haushalt dadurch zu umgehen, dass sie zwei einzelne Mietverträge über die gesamte Wohnung mit jeweils nur hälftigen Mietkosten abschließen. Bei der Bewertung der Angemessenheit der Kosten der Unterkunft ist die ungeteilte Miete maßgeblich. Die Addition einzelner Mietteile, die für sich gesehen angemessen wären, würde zu eindeutig überhöhten Werten hinsichtlich der Angemessenheit der Gesamtmiete führen.

Landessozialgericht Hamburg – Az.: L 5 B 255/05 ER AS – Beschluss vom 28.9.2005

Zur Bestimmung der individuellen Angemessenheit

Zur Konkretisierung des unbestimmten Rechtsbegriffes der Angemessenheit der Unterkunftskosten ist auf die zum früheren Sozialhilferecht entwickelten Rechtsgrundsätze zurückzugreifen. Nach dem für die frühere Sozialhilfe maßgeblichen Recht und der hierzu ergangenen verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung bestimmte sich die Angemessenheit der Unterkunftskosten nach dem Bedarf des Hilfebedürftigen. Hierfür kam es auf die Besonderheiten des Einzelfalles an, vor allem auf die Person des Hilfebedürftigen, die Art seines Bedarfs und die örtlichen Verhältnisse.

Landessozialgericht Baden-Württemberg – Az.: L 8 AS 626/06 ER-B – Beschluss vom 27.3.2006

Produkttheorie

In welcher genauen Höhe Aufwendungen für eine Unterkunft nach den Umständen des Einzelfalles, insbesondere der Mietpreissituation auf dem für die Angemessenheitsprüfung maßgeblichen regionalen Wohnungsmarkt, angemessen sind, bemisst sich anhand einer einzelfallbezogenen Bewertung der für den jeweiligen örtlichen Wohnungsmarkt zur Verfügung stehenden Informationen. Für die Berechnung der angemessenen Höhe der Unterkunftskosten ist dabei nicht isoliert von Größe und Mietzins je m² der konkret bewohnten Unterkunft auszugehen. Ausgangspunkt für die angemessene Höhe von Unterkunftskosten ist die – abstrakt zu ermittelnde

– personenzahlabhängige Wohnungsgröße, so dass sich die angemessene Höhe der Unterkunftskosten als Produkt aus der für die Kläger abstrakt angemessenen Wohnungsgröße und dem nach den örtlichen Verhältnissen angemessenen Mietzins pro Quadratmeter bestimmt. Dabei ist in Baden-Württemberg in Anlehnung an das Wohnungsbindungsrecht für Alleinstehende eine Wohnfläche von 45 m² als angemessen anzusehen.

Der angemessene Betrag für Mietaufwendungen ist nicht nach der tatsächlichen Wohnfläche (hier 37 m² x 5,95 EUR) zu errechnen.

Landessozialgericht Baden-Württemberg – Az.: L 8 AS 403/06 ER – Beschluss vom 26.1.2006

Tatsächlicher Kostenersatz bei fehlender Alternative

Erscheinen dem kommunalen Träger die Unterkunftskosten im Einzelfall als zu hoch, darf er die Angemessenheitsprüfung nicht darauf beschränken, ausgehend vom Bedarf des Hilfebedürftigen mit Blick auf die örtlichen Verhältnisse zu bestimmen, welcher Kostenaufwand für die Unterkunft an sich (abstrakt) angemessen wäre. Da der Hilfebedürftige einen Anspruch auf Deckung seines Unterkunftsbedarfs hat, muss sich die Angemessenheitsprüfung in einem solchen Fall auch auf die Frage erstrecken, ob dem Hilfeempfänger im Bedarfszeitraum eine andere bedarfsgerechte, kostengünstigere Wohnung konkret verfügbar und zugänglich ist. Besteht eine derartige Unterkunftsalternative nicht, ist also die vom Hilfebedürftigen bewohnte Unterkunft die in dem maßgeblichen räumlichen Umkreis und Bedarfszeitraum einzig verfügbare, sind die Aufwendungen für diese Wohnung angemessen und deshalb gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II vom Leistungsträger (zunächst) zu übernehmen.

Landessozialgericht Niedersachsen-Bremen

– Az.: L 6 AS 96/06 ER – Beschluss vom 23.3.2006

Abgrenzung Wohn-/ Bedarfsgemeinschaft

Bei der Beurteilung, ob der Aufwand für die Unterkunft einen angemessenen Umfang hat, ist von der tatsächlich entrichteten Miete auszugehen und eine den Besonderheiten des Einzelfalles gerecht werdende Betrachtung anzustellen. Danach entscheidet sich die Frage der Angemessenheit der Aufwen-

dungen für Unterkunft und Heizung nicht nach festen Regeln. Neben den konkreten Verhältnissen auf dem örtlichen Mietmarkt sind die persönlichen Lebensumstände der Hilfebedürftigen in die Prüfung einzubeziehen.

Bei einer Wohngemeinschaft – bestehend aus 2 Personen – kann nicht ohne Weiteres die für einen 2-Personenhaushalt (Bedarfsgemeinschaft) angemessene Wohnungsgröße von 60 m² zugrundegelegt werden. Denn es kann jedenfalls nicht ohne Weiteres von annähernd gleichen Lebens- und Wohnverhältnissen in einer Wohngemeinschaft einerseits und einer Bedarfsgemeinschaft andererseits ausgegangen werden.

Hessisches Landessozialgericht – Az.: L 7 AS 122/05 ER – Beschluss vom 28.3.2006

Keine Absenkung bei fehlender Ermittlung der Angemessenheitsgrenze

Es muss gewährleistet sein, dass nach der Struktur des örtlichen Wohnungsbestandes die Hilfeempfänger tatsächlich die Möglichkeit haben, mit den als angemessen bestimmten Beträgen eine bedarfsgerechte und menschenwürdige Unterkunft anmieten zu können. Ist beziehungsweise war dem Leistungsempfänger im Bedarfszeitraum eine andere bedarfsgerechte und kostengünstigere Wohnung konkret nicht verfügbar und zugänglich, sind die Unterkunftskosten in tatsächlicher Höhe zu übernehmen.

Es ist zunächst Sache des Leistungsträgers, die Angemessenheit von Mietaufwendungen für eine Unterkunft unter Berücksichtigung des vorhandenen Wohnraums im unteren Bereich zu ermitteln. Überschreiten die Aufwendungen für die Unterkunft den der Besonderheit des Einzelfalles angemessenen Umfang, ist es Sache des Hilfeempfängers, im Einzelnen darzulegen und glaubhaft zu machen, dass er sich ernsthaft und intensiv um eine andere bedarfsgerechte und kostengünstigere Wohnung bemüht hat und es ihm trotz seiner Bemühungen nicht möglich gewesen ist, eine solche Wohnung zu finden.

Hat der Hilfeempfänger ausreichende erfolglose Bemühungen dargelegt und glaubhaft gemacht, sind die Unterkunftskosten in tatsächlicher Höhe zu übernehmen. Gleiches gilt, wenn der Leistungsträ-

ger zur Angemessenheit von Mietaufwendungen für eine Unterkunft keine Ermittlungen anstellt oder die Ermittlungen des Leistungsträgers die Beurteilung der Angemessenheit der Unterkunftskosten nicht zulassen. Denn die Ermittlung des entscheidungserheblichen Sachverhalts ist Aufgabe des Leistungsträgers (§ 20 SGB X) und kann nicht durch die Anwendung der Wohngeldtabelle nach § 8 Wohngeldgesetz (WoGG) zur Bestimmung der Angemessenheit der Mietaufwendungen ersetzt werden.

Bayerisches Landessozialgericht – Az.: L 7 AS 20/0 5 – Urteil vom 17.3.2006

6-Monatsfrist beginnt erst nach Aufklärung

Eine Beschränkung des sozialhilferechtlichen Anspruchs auf das Angemessene (hier Miete) kann nicht über den 31.12.2004 hinaus fortwirken. Beim SGB II handelt es sich um ein gegenüber dem BSHG neues Leistungssystem, für das – jedenfalls überwiegend – andere Träger zuständig sind. Bereits getroffene Regelungen können daher – unabhängig von ihrer Bestandskraft – grundsätzlich nicht für das neue Leistungssystem gelten. Dies ergibt sich auch aus dem Umkehrschluss zu der Regelung des § 65 e SGB II, der die Fortgeltung von Verwaltungsakten für bestimmte Fälle vorsieht. Die Sechs-Monatsfrist des § 22 Abs. 1 SGB II beginnt nur zu laufen, wenn die Behörde den Antragsteller hinreichend darüber aufgeklärt, in welcher Weise und mit welcher Intensität er nach einer billigeren Unterkunft suchen muss und welche Nachweise er dafür zu erbringen hat. Die Ausgestaltung der Obliegenheiten des Sozialrechts zeigen, dass dem Leistungsberechtigten eine Obliegenheitsverletzung mit nachteiligen Auswirkungen auf seinen Leistungsanspruch nur vorgeworfen werden kann, wenn er in Kenntnis der konkreten Verhaltensanforderungen gegen diese verstößt.

Bayerisches Landessozialgericht – Az.: L 10 B 11/06 AS ER – Beschluss vom 16.11.2005

Keine unterschiedlichen Grenzen bei Bestand und Neubezug

Weder aus dem Beschluss des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofes vom 29.04.1999 – 12 CE 98.2658 noch aus der gesetzlichen Regelung oder aus verfassungsrechtlichen Gründen ergeben sich Anhaltspunkte dafür, dass der Begriff der Angemes-

senheit bei den Leistungsempfängern, die bereits eine bestimmte Wohnung bewohnen, anders zu bewerten ist als bei Leistungsempfängern, die während des Leistungsbezugs umziehen.

Landessozialgericht Rheinland-Pfalz – Az.: L3 ER 143/06 SO – Beschluss vom 28.9.2006
Konkrete Angemessenheit erfordert konkret verfügbare und zugängliche Wohnung

Grundsätzlich sind abstrakt angemessen Aufwendungen, die sich innerhalb einer Mietpreisspanne bewegen, die allgemein am Wohnort des Leistungsberechtigten sozialhilferechtlich angemessen wäre. Für die konkrete Angemessenheit ist zusätzlich darauf abzustellen, ob dem Hilfesuchenden eine Wohnung mit abstrakt angemessenen Aufwendungen „konkret verfügbar und zugänglich“ ist (Grube, in: Grube/Wahrendorf, SGB XII, Kommentar, § 29, Rn. 21).

Für den Senat ist nicht nachvollziehbar, auf welcher Grundlage der Beschwerdegegner den pauschalierten Betrag von 5,11 EUR pro Quadratmeter Wohnfläche berechnet hat. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass der Beschwerdegegner einen Betrag von 5,11 EUR unabhängig von der Wohnungsgröße für die Stadt B zu Grunde legt. Es ist nicht erkennbar, ob im Bereich der Stadt B Wohnungen zu diesem Preis verfügbar und zugänglich sind. Ungeachtet der Tatsache, dass nicht erkennbar sind, auf welcher Tatsachengrundlage die Beschwerdeführerin von einem Betrag von 5,11 EUR/m² ausgeht, ist dem Internet zu entnehmen, dass für B ein höherer Mietspiegel zur Anwendung kommt. Dem von FOCUS-Online veröffentlichten Mietspiegel (www.focus.mss.de/immobilien/mietrecht/mietspiegel) ist zu entnehmen, dass sich für Wohnungen aus den Baujahren 1949 bis heute der Mietpreis in B auf 5,90 EUR/m² beläuft.

Landessozialgericht Sachsen – Az.: L 3 B 292/06 AS-ER – Beschluss vom 14.9.2006
Voraussetzung einer Bedarfsgemeinschaft zwischen einem volljährigen unter 25-Jährigen und seinen Eltern

Vater und Sohn mieten gemeinsam neue Wohnung an, Mietvertrag wurde von beiden unterschrieben. Nach dem Beschluss liegt keine Bedarfsgemeinschaft vor, wenn ohne jedes weitere Zusammenwirt-

schaften eine Wohnung genutzt wird. In diesem Fall handelt es sich um eine Wohngemeinschaft.

Bei Personen, die in einer Bedarfsgemeinschaft leben, ist auch das Einkommen oder Vermögen der mit in der Bedarfsgemeinschaft lebenden Personen zu berücksichtigen, § 9 Abs. 2 Satz 1 SGB II. Nach § 9 Abs. 2 Satz 2 SGB II in der durch Gesetz vom 24.03.2006 (in Kraft ab 1.7.2006) und durch Gesetz vom 28.07.2006 (in Kraft ab 1.8.2006) geänderten Fassung, sind bei unverheirateten Kindern, die mit ihren Eltern oder einem Elternteil in einer Bedarfsgemeinschaft leben und die die Leistungen zur Sicherung ihres Lebensunterhalts nicht aus ihrem eigenen Einkommen oder Vermögen beschaffen können, auch das Einkommen und Vermögen der Eltern oder des Elternteils und dessen in Bedarfsgemeinschaft lebenden Partners zu berücksichtigen. Zur Bedarfsgemeinschaft gehören die dem Haushalt angehörenden Kinder, wenn sie das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, soweit sie die Leistungen zur Sicherung ihres Lebensunterhaltes nicht aus eigenem Einkommen oder Vermögen beschaffen können (§ 7 Abs. 3 Ziff. 4 SGB III).

Dabei kann dahingestellt bleiben, ob unter „Haushaltsangehörigkeit“ i. S. d. § 7 Abs. 3 Nr. 4 SGB II eine „Haushaltsgemeinschaft“ i. S. d. § 9 Abs. 5 SGB II erforderlich ist (so das SG) oder ob eine „Haushaltsangehörigkeit“ schon dann vorliegt, wenn eine regelmäßige Anwesenheit im Haushalt eines Elternteils besteht (so die Ansicht der Bf.). Nicht zur Bedarfsgemeinschaft (und auch nicht zur Haushaltsgemeinschaft) zählen jedoch bloße Mitbewohner, die lediglich gemeinsam? ohne jedes weitere Zusammenwirtschaften eine Wohnung benutzen (Wohngemeinschaft).

Landessozialgericht Thüringen – Az.: L 7 AS 770/05 ER vom 31.1.2006
U.a.: Keine pauschale Begrenzung von Heizkosten; Instandhaltungsrücklagen im Rahmen von Hausgeldzahlungen für Eigentümergemeinschaften sind zu übernehmen.

Heizkosten sind ebenfalls in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen zu übernehmen, soweit sie angemessen sind. Da die notwendigen Heizkosten von

Faktoren wie zum Beispiel dem baulichen Zustand, der Lage der Wohnung und dem Alter der Heizungsanlage abhängen und die notwendigen Kosten daher bei gleichem Heizverhalten erheblich voneinander abweichen können, sind die tatsächlichen Kosten zu übernehmen, solange es keine konkreten Anhaltspunkte für ein unvernünftiges Heizverhalten gibt (Wieland in: Estelmann, Kommentar zum SGB II, § 22 Rn. 43, Berlit in: LPK-SGB, § 22 Rn. 50).

Weiterhin muss das von den Antragstellern zu zahlende Hausgeld berücksichtigt werden. Dieses beläuft sich monatlich einschließlich der Instandhaltungsrücklage auf einen Hausgeldanteil ohne Instandhaltungsrücklage iHv 106,63 EUR und einer Instandhaltungsrücklage iHv 26,65 EUR. Gemäß § 21 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) steht die Frage der Bildung einer Instandhaltungsrücklage und deren Höhe nicht zur Disposition des einzelnen Eigentümers. Die Wohnungseigentümerversammlung beschließt für sämtliche Mitglieder bindend über die zu bildenden Rücklagen für die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums. Ohne Verkauf der Eigentumswohnung können sich die Antragstellerin zu 1 und der Antragsteller zu 2 ihrer Verpflichtung nicht entziehen. Dass die Verwertung der Eigentumswohnung gemäß § 12 Abs. 1,3 SGB II geboten wäre, führt auch die Antragsgegnerin nicht an.

**Landesozialgericht Niedersachsen-Bremen
– Az.: L 8 AS 439/05 ER vom 2.2.2006**

Angemessenheit der Aufwendungen für die Heizung
Die Angemessenheit der Aufwendungen für die Heizung kann nur unter Betrachtung eines längeren Zeitraumes sachgerecht ermittelt werden. Insbesondere bei einer Beheizung durch Heizöl kann die Angemessenheit nicht anhand der Kosten überprüft werden, maßgebend ist vielmehr der Verbrauch.

**Landesozialgericht Rheinland-Pfalz – Az.: L 3
ER 148/06 vom 4.10.2006**

6-Monatsfrist läuft erst nach klarer Belehrung über Obliegenheitspflicht; keine pauschale Begrenzung von Nebenkosten zulässig
Da die Beschwerdegegnerin ihrer Obliegenheit zu einer hinreichend klaren Belehrung der Beschwer-

deführerin nicht nachgekommen ist, ist die Sechsmonatsfrist nicht in Gang gesetzt worden und damit bislang nicht abgelaufen.

Hinsichtlich der Nebenkosten ist davon auszugehen, dass diese entsprechend den tatsächlichen Kosten zu gewähren sind. Dem Gesetz ist nicht zu entnehmen, dass die Beschwerdegegnerin berechtigt ist, diese ohne Anknüpfung an den tatsächlichen Bedarf und die örtlichen Verhältnisse pauschaliert festzusetzen. Der Gesetzgeber hat von der Verordnungsermächtigung in § 27 Nr. 1 SGB II bislang keinen Gebrauch gemacht. Auch hieraus ergibt sich, dass Leistungsträger keine Pauschalen für Heiz- oder Nebenkosten ohne Prüfung des konkreten Einzelfalles zur Grundlage ihrer Leistungserbringung machen dürfen.

**Sozialgericht Oldenburg – Az.: S 45 AS 165/05
ER vom 1.11.2005**

Angemessenheitsvermutung für Vorauszahlungen von Heizkosten

Eine abstrakte und allgemeine Pauschalierung der Heizungskosten kann nur einen Anhaltspunkt für die Bestimmung der Angemessenheit der Heizungskosten bieten.

Tatsächlich bestimmt sich das Maß der notwendigen Aufwendungen für die Beheizung einer Wohnung im Wesentlichen nach der Art und Wärmedämmung der betreffenden Wohnung. Daher folgt das Gericht im Ansatz der in der Literatur vertretenen Ansicht (Berlit in: LPK – SGB II, 1. Aufl. 2005, § 22 Rdn. 50), dass zunächst für die Vorauszahlungsfestsetzungen der Versorgungsunternehmen eine Vermutung der Angemessenheit spricht, soweit nicht konkrete Anhaltspunkte für ein unwirtschaftliches und damit unangemessenes Heizungsverhalten vorliegen.

Daher sind im vorliegenden Einzelfall grundsätzlich die monatlichen Abschlagsbeträge für den Bezug von Gas als Ausgangspunkt für die Kosten der Heizung zu nehmen...

**Landesozialgericht Nordrhein-Westfalen – Az.:
L 19 B 68/05 AS ER vom 28.9.2005**

Grundsätzlich ergibt sich die Höhe der als angemessenen anzusehenden Heizungskosten aus den von den

Energieunternehmen festgesetzten Vorauszahlungen (Berlit in Mündler, SGB II, 2005, § 22 Rn. 50).

**Sozialgericht Aurich – Az.: S 15 AS 3/05 ER,
Beschluss vom 1.11.2005
Heizkosten bei Wohneigentum mit höheren Wohn-
flächen**

Zur Vermeidung eines Wertungswiderspruchs zwischen den Vermögensanrechnungsvorschriften und den Bestimmungen über die Berechnung der Unterkunftskosten ist die Angemessenheit der Heizkosten eines nach § 12 Abs. 3 Ziffer 4 geschützten Hauses daher grundsätzlich unter Berücksichtigung der tatsächlichen Wohnfläche zu prüfen. Die Nichtberücksichtigung eines entsprechenden Hauses bei der Vermögensanrechnung erfolgt aufgrund einer bewußten Entscheidung des Gesetzgebers, das im Eigentum des Arbeitslosen stehende und von ihm und/oder seiner Familie selbst bewohnte Haus als Lebensmittelpunkt (nicht als Vermögensgegenstand!) vor einer Verwertung zu schützen (vgl. Ebsen in Gagel, Rn 172 ff zu § 193 SGB III; Brühl in LPK-SGB II unter Hinweis auf die BSG-Rechtsprechung zum AFG/SGB III).

Damit ist aber die zwingende Konsequenz verbunden, das dieses Objekt auch angemessen bewohnbar sein und damit u.a. beheizt werden muss. Es ist nicht angängig, den eingeräumten Schutz durch Beschränkungen bei der Übernahme der Heizkosten faktisch wieder einzuschränken. Ausnahmen von diesem Grundsatz einer Berücksichtigung der tatsächlichen Wohnfläche kann es nur in besonders gelagerten Einzelfällen geben, wenn – etwa aufgrund eines besonderen Zuschnittes der Wohnung beziehungsweise des Hauses – einzelne Räume aus der Beheizung herausgenommen werden können, ohne dass ein Schaden für diese Räume, die Heizungsanlage oder gar das gesamte Objekt zu befürchten oder die Funktionalität des Wohnraums nicht mehr gegeben ist. Hierfür gibt es indes keine Anhaltspunkte, eine Klärung wäre im übrigen auch dem Hauptsacheverfahren vorbehalten.

**Landessozialgericht Baden-Württemberg
– Az.: L 13 AS 3108/06 ER-B vom 6.9.2006**

**Keine Abzüge aus der Regelleistung zur Tilgung
von Mietkautionen**

Eine Aufrechnung von Tilgungsleistungen für Mietkautionen mit der Regelleistung führt zu einer Kürzung des gesetzlich gewährleisteten Existenzminimums. Da die Antragstellerin sonst über keinerlei Einkünfte und Vermögen verfügt, ist diese Kürzung als wesentlicher Nachteil im Sinne von § 86b Abs. 2 Satz 2 SGG anzusehen,

Nach § 51 Abs. 1 SGB I kann der zuständige Leistungsträger gegen Ansprüche auf Geldleistungen mit Ansprüchen gegen den Berechtigten aufrechnen, soweit die Ansprüche auf Geldleistungen nach § 54 Abs. 2 und 4 pfändbar sind. Die Antragsgegnerin muss bei einer Aufrechnung den pfandfreien Grundbetrag gewährleisten; liegt das ALG II – wie hier – unter diesem Grundbetrag, ist eine Aufrechnung nicht möglich.

Die Antragsgegnerin kann sich nicht auf sie privilegierende Sonderregelungen zur Aufrechnung berufen. Weder sind die Voraussetzungen von § 51 Abs. 2 SGB I noch diejenigen von § 43 Abs. 1 SGB II erfüllt. Denn der von der Antragsgegnerin geltend gemachte Anspruch auf Rückzahlung des Darlehens hat weder die Erstattung zu Unrecht erbrachter Leistungen zum Gegenstand, noch handelt es sich um einen Beitragsanspruch; abgesehen davon wird eine Aufrechnung nach § 51 Abs. 2 SGB II gehindert beim Nachweis, dass durch die Aufrechnung Hilfebedürftigkeit im Sinne der Grundsicherung für Arbeitsuchende nach dem SGB II eintritt, was bei der Antragstellerin zu bejahen ist, denn diese ist bereits nach dem SGB II hilfebedürftig und kann nicht noch hilfebedürftiger werden. Die in § 43 Satz 1 SGB II zur Aufrechnung gestellte Gegenforderung betrifft nur Erstattungs- oder Schadensersatzansprüche gegen den wegen vorsätzlicher oder grob fahrlässig unrichtiger oder unvollständiger Angaben bösgläubigen Leistungsempfänger; dazu gehört die geltend gemachte Forderung aber nicht. Auch § 23 Abs. 1 Satz 3 SGB II gibt der Antragsgegnerin nicht das Recht zur Aufrechnung. Diese Anrechnung, bei der es sich rechtstechnisch um eine Aufrechnung handelt, scheidet hier daran, dass das der Antragstellerin gewährte

Mietkaufendarlehen kein Darlehen im Sinn von § 23 Abs. 1 Satz 1 SGB II ist, mit dem ein von der Regelleistung umfasster unabweisbarer Bedarf zur Sicherung des Lebensunterhalts gedeckt wird.

**Landessozialgericht Niedersachsen-Bremen
– Az.: L 9 AS 409/06 ER-B vom 6.9.2006**

Übernahme von Schönheitsreparaturen (Auszugs-, Einzugs- und laufende Renovierungen)

Bei den Kosten für Auszugs- und Einzugsrenovierung handelt es sich nicht um „Umzugskosten“ i. S. von § 22 Abs. 3 SGB II. Der Begriff Wohnungsbeschaffungskosten ist zwar weit auszulegen. Unter Wohnungsbeschaffungskosten werden indessen nur die Aufwendungen verstanden, die mit dem Finden und Anmieten einer Wohnung verbunden sind (vgl. Kalhorn in Hauck/Noftz, SGB II, § 22 Rdnr. 26). Die hier streitgegenständlichen Renovierungskosten dienen aber nicht der Erlangung einer neuen Wohnung, wie sie vom Beschwerdegegner veranlasst worden war. Dies ergibt sich hinsichtlich der Auszugsrenovierung ohne weiteres. Aber auch die Kosten für die Einzugsrenovierung dienen letztlich nicht der Erlangung der Wohnung. Sie haben vielmehr die Funktion, die neu angemietete und jetzt – was zwischen den Beteiligten unstrittig ist – angemessene Wohnung für die Belange der Leistungsberechtigten herzurichten.

Sowohl die Auszugsrenovierung als auch die im Zuge des Einzugs notwendigen Renovierungsarbeiten gehören nämlich direkt zum Unterkunftsbedarf i. S. von § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II. Nach dieser Norm werden Leistungen für Unterkunft und Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit diese angemessen sind. Kosten für Schönheitsrenovierungen sind im angemessenen Umfang zu übernehmen, wenn sie vertraglich vereinbart sind (vgl. Gerenkamp in Mergler/Zink, Handbuch der Grundsicherung und Sozialhilfe, § 22 SGB II, Rdnr. 20). Die angemessenen Unterkunftsstellen i. S. von § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II umfassen nämlich nicht nur die laufenden Kosten, sondern auch einmalige Aufwendungen, die mit Bezug, Unterhaltung und Wechsel der Unterkunft zusammenhängen (Rothkegel in Gagel, SGB III zu § 22 SGB II Rdnr. 57; Berlitz in LPK SGB II, § 22 Rn 18 so auch schon zum Sozialhilferecht Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 30. April 1992, 5 C 26/88).

Oberverwaltungsgericht Bremen – Az.: S 1 B 85/06 vom 16.3.2006

Zusicherungen nach § 22(2) und (3) haben nur Aufklärungs- und Warnfunktion; Übernahme von Umzugskosten auch nachträglich möglich

In dem Beschluss sprach das OVG Bremen einer Alg-II-Empfängerin Umzugskosten für eine unangemessene Wohnung auch im Falle der nachträglichen Beantragung zu. Aus der Begründung:

Der Umstand, dass die Antragstellerin den Mietvertrag für die neue Wohnung am 10.1.2006 abgeschlossen hat, die Antragsgegnerin aber erst nachträglich am 12.1.2006 hiervon unterrichtet worden ist, steht der Übernahme der Umzugskosten nicht entgegen. Das Zustimmungserfordernis in § 22 Abs. 3 SGB II hat eine Aufklärungs- und Warnfunktion. Mit ihm sollen Streitigkeiten zwischen Behörde und Antragsteller vermieden werden. Ein Verstoß gegen die Obliegenheit führt nicht dazu, dass der materielle Anspruch auf Kostenübernahme vernichtet wird. Es gelten insoweit die gleichen Grundsätze wie für das Zustimmungserfordernis in § 22 Abs. 2 SGB II (vgl. dazu Berlitz in LPK-SGB II § 22 Rn. 53).

Auch unter Berücksichtigung der Verwaltungsanweisung der Stadtgemeinde Bremen kann aber kaum angenommen werden, dass die Unterkunftsstellen im vorliegenden Fall in vollem Umfang angemessen sind. Dazu ist die Diskrepanz zwischen der genannten Obergrenze und der tatsächlichen Miete zu erheblich. Eine abschließende Klärung bedarf dieser Punkt im vorliegenden Eilverfahren jedoch nicht.

Denn die Antragstellerin hat in jedem Fall glaubhaft gemacht, dass sie einen Anspruch nach § 22 Abs. 3 Satz 1 SGB II besitzt. Nach Satz 1 steht die Kostenübernahme, wenn die Voraussetzungen der Soll-Regelung in Satz 2 nicht gegeben sind, im Ermessen der Behörde (Lang in Eicher/Spellbrink, SGB II § 22 Rn 87). Die Vorschrift ermöglicht der Behörde, Kosten eines Unterkunftswechsels, der nicht notwendig ist, sich aber gleichwohl als sinnvoll darstellt, zu übernehmen (Berlitz in LPK-SGB II, § 22 Rn. 59). Sie steht in sachlichem Zusammenhang mit der Ermessensermächtigung in § 22 Abs. 2 Satz 1 SGB II, die der Behörde ebenfalls die Möglichkeit eröffnet, im Einzelfall die Kos-

ten einer neuen Unterkunft auch dann zu übernehmen, wenn die Angemessenheitsgrenze überschritten worden ist (vgl. Lang, a.a.O., § 22 Rn 70). Das der Behörde in § 22 Abs. 3 Satz 1 SGB II eingeräumte Ermessen ist hier aufgrund der Besonderheiten des Einzelfalles so weit reduziert, dass allein die Übernahme der Umzugskosten als rechtmäßige Entscheidung in Betracht kommt. Der Umzug der Antragstellerin ist sinnvoll. Diese Schlussfolgerung drängt sich jedenfalls auf, wenn man die Kosten der Unterkunft und Heizung, die in der Vergangenheit bei der Antragstellerin angefallen sind, mit den zukünftigen vergleicht. Die Antragsgegnerin hat insoweit bei der Bedarfsberechnung der Antragstellerin bislang Unterkunfts- und Heizungskosten i. H. v. 823,26 Euro berücksichtigt. Diese Kosten hätte die Antragsgegnerin ohne den Umzug nach ihrer Verwaltungsanweisung noch für mindestens 6 Monate weiter getragen, denn eine Aufforderung zur Kostensenkung ist bisher nicht ergangen. Für die neue Wohnung fallen nach den von der Antragstellerin vorgelegten Unterlagen entsprechende Kosten i. H. v. 555,- Euro an. Die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung mindern sich damit monatlich um ca. 270,- Euro. Diese Minderung ist so gravierend, dass es schon aus Gründen einer wirtschaftlichen und sparsamen Verwaltung geboten ist, den Umzug durch Übernahme der Umzugskosten zu fördern.

1 Maßgebende Rechtsprechung des Bundessozialgerichts BSG

Grundsätzlich keine neue Übergangsfrist für Suche nach einer angemessenen Wohnung bei Arbeitslosengeld II-Empfängern

Die Klägerin bezog bereits im Jahr 2004 Leistungen nach dem Bundessozialhilfegesetz. Im Juni 2004 war ihr und ihrem Erwerbsminderungsrente beziehenden Ehemann durch den damaligen Sozialhilfeträger mitgeteilt worden, dass die bisher übernommenen Unterkunfts-kosten in Höhe von damals 448,70 Euro (Kaltmiete) unangemessen hoch seien. Angemessen sei eine Miete von 310 Euro (Kaltmiete) bzw 362 Euro (Warmmiete) bei einer Wohnungsgröße von 65 qm für zwei Personen. Den Klägern wurde nahe gelegt, sich unverzüglich um eine Wohnung mit einer angemessenen Miete zu bemühen; andernfalls werde die tatsächliche Mie-

te längstens bis 30. September 2004 berücksichtigt. Im August 2004 bezogen die Kläger eine neue Wohnung, deren Kaltmiete für 93 qm 420 Euro zuzüglich 100 Euro Betriebskosten betrug. Das Sozialamt des zuständigen Landkreises hatte die Zustimmung zu diesem Umzug auf Grund der Unangemessenheit der Kosten für die neue Wohnung abgelehnt und der Klägerin ab 1. August 2004 nur noch die Hälfte der als angemessen angesehenen Mietkosten gezahlt.

Der 7. Senat des Bundessozialgerichts hat am 7. November 2006 das angefochtene Urteil aufgehoben und die Sache zur erneuten Verhandlung und Entscheidung an das Landessozialgericht zurückverwiesen. Die tatsächlichen Feststellungen des Landessozialgerichts reichen nicht aus, um abschließend beurteilen zu können, ob der Klägerin höhere Unterkunfts-kosten zustehen. Die Angemessenheit einer Unterkunft für Hilfebedürftige lässt sich nur beurteilen, wenn die konkrete Größe der Wohnung festgestellt wird. Hierbei ist für die Angemessenheit der Größe einer Wohnung auf die landesrechtlichen Ausführungsbestimmungen über die Förderung des sozialen Wohnungsbaus zurückzugreifen. Sodann ist der Wohnstandard festzustellen, wobei dem Hilfebedürftigen lediglich ein einfacher und im unteren Segment liegender Ausstattungsgrad der Wohnung zusteht. Als Vergleichsmaßstab ist dabei in erster Linie der Wohnungsstandard am konkreten Wohnort heranzuziehen. Ein Umzug in eine andere Wohn-gemeinde kommt im Regelfall nicht in Betracht. Im Rahmen der Berücksichtigung dieser Faktoren kommt es letztlich darauf an, dass das Produkt aus Wohnstandard/Wohnlage und Preis der Wohnung im Bereich der Angemessenheit liegt. Erst wenn alle anderen Erkenntnismöglichkeiten ausgeschöpft sind, kann auch die Tabelle zu § 8 Wohngeldgesetz Berücksichtigung finden.

Nur wenn danach die von der Klägerin und ihrem Ehemann bewohnte Wohnung nicht als angemessen anzusehen ist, muss entschieden werden, ob den Klägern ab 1.1.2005 eine Frist von bis zu sechs Monaten für die Suche einer neuen Wohnung wegen Unzumutbarkeit eines Wohnungswechsels einzuräumen war. Nur im Hinblick auf den Wechsel des Leistungsträgers zum 1. Januar 2005 war jedenfalls eine erneute Aufklärung der Klägerin in Bezug auf

die Angemessenheit der Wohnung nicht erforderlich. Zwar setzt die Prüfung der Angemessenheit regelmäßig voraus, dass die Leistungsempfänger inhaltlich richtig über die maßgebliche angemessene Miethöhe informiert worden sind; es genügt jedoch, wenn diese Information bereits vor dem 1. Januar 2005 durch einen Träger der Sozialhilfe im Rahmen des früheren Sozialhilfebezugs erteilt worden ist.

Az.: B 7b AS 10/06 R
D. ./.. ARGE Landkreis Neumarkt

Nicht in jedem Fall höheres Arbeitslosengeld II wegen der Ausübung des Umgangsrechts mit minderjährigen Kindern, die beim geschiedenen Ehepartner leben

Der Kläger begehrte höheres Arbeitslosengeld II im Hinblick auf die mit der Ausübung des Umgangsrechts mit seinen beiden minderjährigen Kindern verbundenen Kosten. Er ist seit 1998 geschieden und lebt allein in Duisburg. Seine beiden, jetzt 14 und 16 Jahre alten Töchter, für die der geschiedenen Ehefrau das alleinige Sorgerecht zugesprochen worden ist, leben bei ihrer Mutter in Rees/Niederrhein; sie beziehen keine Grundsicherungs- bzw. Sozialhilfeleistungen. Die beiden Töchter besuchen den Kläger regelmäßig an Wochenenden und verbringen dabei jeweils zwei Tage beim Kläger. Darüber hinaus fallen auch Besuche über mehrere Tage während der Schulferien an. Die beklagte Arbeitsgemeinschaft lehnte es ab, dem Kläger zusätzliche Leistungen wegen der Ausübung des Umgangsrechts mit den Kindern zu gewähren.

Der 7. Senat des Bundessozialgerichts hat am 7. November 2006 das Urteil des Sozialgerichts aufgehoben und die Sache zur erneuten Verhandlung und Entscheidung an das Sozialgericht zurückverwiesen. Die Entscheidung des Sozialgerichts beruht auf der unzutreffenden Annahme, dass die Regelleistung des SGB II wegen eines durch die Ausübung des Umgangsrechts mit den Kindern erhöhten Bedarfs des Klägers aufgestockt werden dürfe. Nach dem ausdrücklichen Willen des Gesetzgebers ist dies nicht zulässig. Die höheren Lebenshaltungskosten während der Tage, an denen die Kinder bei dem Kläger wohnen, können allerdings ausgeglichen werden, wenn den Kindern ein eigener Anspruch auf die Regelleistung zusteht; dies wird

vom Sozialgericht zu prüfen sein. In Bezug auf die Fahrtkosten könnte ausnahmsweise der zuständige Sozialhilfeträger leistungspflichtig sein; hierfür ist jedoch dessen Beiladung erforderlich.

Az.: B 7b AS 14/06 R
P. ./.. ARGE Duisburg

Anspruch auf Arbeitslosengeld II trotz vorhandener Eigentumswohnung

Die 1979 geborene ledige Klägerin ist Eigentümerin einer von ihr bewohnten Eigentumswohnung mit einer Wohnfläche von 75 qm (drei Zimmer, Küche, Bad). Der beklagte Grundsicherungsträger lehnte den Antrag auf Weiterbewilligung von Arbeitslosengeld II für das zweite Halbjahr 2005 unter Hinweis auf die Verwertbarkeit ihrer Eigentumswohnung ab. Die Größe der Wohnung überschreite die Grenze von 60 qm, bis zu der eine Wohnung für eine Person als angemessen anzusehen und nicht als Vermögen zu berücksichtigen sei. Das Sozialgericht hat den beklagten Grundsicherungsträger verurteilt, der Klägerin auch für das zweite Halbjahr 2005 Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts zu gewähren.

Das angefochtene Urteil des Sozialgerichts hat das Bundessozialgericht mit einem Urteil vom 7. November 2006 aufgehoben; der Rechtsstreit wurde an das Landessozialgericht zurückverwiesen. Wegen fehlender tatsächlicher Feststellungen konnte das Bundessozialgericht nicht abschließend entscheiden, ob und in welcher Höhe der beklagte Grundsicherungsträger der Klägerin Alg II zu gewähren hat. Das Sozialgericht hat im Ergebnis allerdings zu Recht entschieden, dass ein Anspruch der Klägerin nicht schon wegen der Verwertbarkeit ihrer Eigentumswohnung abgelehnt werden durfte. Denn die von ihr bewohnte Wohnung hat keine unangemessene Größe und zählt deshalb zum Schonvermögen der Klägerin. Bei der Konkretisierung des unbestimmten Rechtsbegriffs der angemessenen Größe eines selbst genutzten Hausgrundstücks oder einer entsprechenden Eigentumswohnung ist im Regelfall in Ermangelung geeigneterer Richtgrößen weiterhin auf die zwischenzeitlich außer Kraft getretenen Bestimmungen des II. Wohnungsbaugesetzes (II. Wo-

■ Anhang

bauG) abzustellen. Zwar läge es nahe, auf die aktuellen Ausführungsbestimmungen der Länder zum Wohnraumförderungsgesetz zurückzugreifen. Dies würde aber zu dem nicht vertretbaren Ergebnis führen, dass die bundeseinheitliche Leistung Alg II beim Vorhandensein von Wohneigentum von den erheblich differierenden Wohnflächen-Obergrenzen in den Fördergesetzen der Länder abhängig gemacht würde.

Ausgehend von den Wohnflächengrenzen des § 39 WobauG sind Eigentumswohnungen nicht unangemessen groß, wenn die Wohnfläche bei einem Haushalt von vier Personen 120 qm nicht überschreitet. Bei einer geringeren Familiengröße sind


typisierend für jede Person Abschläge von 20 qm vorzunehmen; wobei im Regelfall von einer Mindestzahl von zwei Personen auszugehen ist, so dass auch bei Einzelpersonen eine Größe von 80 qm als angemessen anzusehen ist.

Über die Höhe der der Klägerin zustehenden Leistungen kann aber erst entschieden werden, wenn die Höhe der Nebenkosten und das bei der Klägerin anzurechnende Einkommen feststehen. In Bezug auf Letzteres hat das Sozialgericht zu Unrecht die Eigenheimzulage als Einkommen behandelt.

Az.: B 7b AS 2/05 R

Sch. ./.. ARGE Augsburg Land

Literatur

- Berlit, Prof. Dr. Uwe, in: Nachrichtendienst des Deutschen Vereins NDV. Januar 2006
- Busch-Geertsema, Volker / Evers, Jürgen (GISS-Studie): Auswirkungen der Hartz-Gesetzgebung auf die Hilfe in Wohnungsnotfällen in Schleswig-Holstein; Ergebnisse der ersten Erhebungswelle (Winter 2005 / 2006). Bremen Mai 2006.
- Diakonisches Werk Württemberg, Frieder Claus: Die Wohnung in Hartz IV: Völlig ungesichert. Stuttgart Januar 2005; abrufbar unter  www.diakonie-baden.de/PDF_Dateien/WohnungundHartzIV_0_.pdf
- Holm, Andrej: Kommunale Regelungen zu „Kosten der Unterkunft im Rahmen der Sozialgesetzgebung nach SGB II“. FU Berlin Oktober 2006.
- Info also: Informationen zum Arbeitslosenrecht und Sozialhilferecht. Baden-Baden (6-mal jährlich).
- Münder, Prof. Dr. Johannes (Hrsg.): Sozialgesetzbuch II; Lehr- und Praxiskommentar. Baden-Baden 2005.
- NDV: Nachrichtendienst des Deutschen Vereins für öffentliche und private Fürsorge. Eigenverlag, Berlin (monatlich).
- Scherer, Prof. Dr. Wolfgang (Projektleitung): Umsetzung von Hartz IV und die Armutsfolgen in Sachsen. FH Mittweida / Rosswein Oktober 2006.

Mitglieder der Projektgruppe

Frieder Claus
Referent für Armutsfragen
Diakonisches Werk der ev. Kirche in
Württemberg e. V.
Stuttgart

Rotraud Kießling
Referentin offene Sozialarbeit
Diakonisches Werk der Ev.-Luth.
Landeskirche Sachsens e. V.
Radebeul

Roland Klose
Arbeitsfeld Sozialpolitik gegen Ausgrenzung
und Armut
Diakonisches Werk der EKD
Stuttgart

Ines Nößler
Stabstelle Sozialpolitische Grundsatzfragen
Diakonisches Werk Mitteldeutschland
Eisenach

Jan Orlt
Referent
Geschäftsführer Westfälischer Herbergsverband
und stellvertretender Vorsitzender der BAG
Wohnungslosenhilfe
Diakonisches Werk der Ev. Kirche von Westfalen
Münster

Thomas Poreski (Projektleiter)
Besondere soziale Lebenslagen und
Wohnungspolitik
Diakonisches Werk der EKD
Stuttgart

Marie-Luise Schiffer-Werneburg
Stabstelle Sozialrecht
Diakonisches Werk der EKD
Berlin

Reinhard Sievert
Sozialreferent
Diakonisches Werk Schleswig-Holstein
Rendsburg

Reinhard Thies
Projekt Soziale Stadt
Diakonisches Werk der EKD
Berlin

Für Ihre Notizen

Für Ihre Notizen
