Unterkunftsrichtlinie des Landkreises Hildburghausen im Rahmen des SGB II und SGB XII

1. Allgemeines

1.1. Für Unterkunft und Heizung, sowie weitere damit unmittelbar in Zusammenhang stehende Kosten (Umzugskosten, Mietkautionen, Wohnungsbeschaffungskosten) sind bei der Hilfe zum Lebensunterhalt und bei der Grundsicherung für Arbeitssuchende (Bürgergeld) Leistungen zu erbringen.

1.2. Diese Verwaltungsvorschrift soll sicherstellen, dass bei der Anwendung der einschlägigen Bestimmungen des SGB XII und SGB II eine einheitliche Rechtsanwendung durch die Verwaltung erfolgt, insbesondere Ermessen gleichmäßig ausgeübt wird und Beurteilungsspielräume entsprechend dem Zweck der Rechtsvorschrift ausgefüllt werden. Mithin handelt es sich bei dieser Unterkunftsrichtlinie nicht um ein Gesetz im formellen und materiellen Sinne.

Soweit nachfolgend vom Regelsatz bzw. Regelsätzen die Rede ist, trifft dies auch auf die Regelleistung und das Sozialgeld nach dem SGB II zu.

2. Rechtsgrundlagen

- für Leistungen nach dem dritten Kapitel des SGB XII **§§ 35 ff SGB XII**
- für Leistungen nach dem vierten Kapitel des SGB XII **§§ 42 ff SGB XII**
- für die Grundsicherung für Arbeitssuchende (Bürgergeld) **§ 22 SGB II**

3. Kosten für Unterkunft und Heizung

Der Leistungsträger hat die angemessenen Kosten für Unterkunft und Heizung finanziell sicherzustellen.

3.1. Zu den Kosten der Unterkunft gehören,

wenn sie vom **Mieter** zu übernehmen sind, neben der Miete auch die Nebenkosten, z. B.: Wassergeld, Gebühren für Kanalisation, Müllabfuhr, gemeinschaftliche Treppenbeleuchtung, Schornsteinreinigung, Gemeinschaftsantennen, Versicherung, laufende Kosten für Sondereinrichtungen wie z. B. Müllschlucker, Fahrstuhl oder Kosten des Erhaltungs- und Verschönerungsaufwandes, Straßenreinigungsgebühren, soweit der Hilfeempfänger aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht in der Lage ist, die Straßenreinigung selbst zu übernehmen.

3.2. Die Miete für eine Garage oder einen Stellplatz kann nur, wenn der Verzicht auf ein Kraftfahrzeug oder eine Garage nicht zumutbar ist, unter Anwendung strenger Maßstäbe ausnahmsweise berücksichtigt werden. Die Übernahme der Garagen und Stellplatzmiete kommt darüber hinaus nur in Betracht, wenn die Anmietung der Garage oder des Stellplatzes zwingend im Zusammenhang mit der Anmietung der

Wohnung steht. In der Regel ist aber eine Weitervermietung zumutbar.

3.3. Zu den Kosten der Unterkunft gehören **nicht** die Kosten für:

Verköstigung, Wohnraumbeleuchtung bzw. Haushaltsenergie, Kabelerstanschluss, Bedienung, Wäsche, die Überlassung von Herden, Kühlschränken, Waschmaschinen, Möbeln u. ä. Die Bewertung von Sachbezügen richtet sich nach den für die Sozialversicherung zuletzt festgesetzten Werten.

3.4. Sind in den Kosten der Unterkunft (z. B. bei Unterbringung in einer Pension) Leistungen enthalten, die bereits mit dem Regelsatz abgegolten werden, sind die Kosten der Unterkunft um die konkret ausgewiesenen Beträge zu kürzen. Sind Kosten nicht exakt ausgewiesen (z. B. Kosten der Wohnraumbeleuchtung und Kochfeuerung = Haushaltsenergie; Kosten für Möblierung) sind die Kosten der Unterkunft unter Berücksichtigung der „Einkommens- und Verbrauchsstichprobe“ (EVS) für Haushaltsenergie um 7,7 v.H. bei vollständiger Möblierung (zusätzlich) um 8,0 v.H. des jeweils maßgeblichen Regelsatzes zu kürzen. Bei Teilmöblierung ist der prozentuale Anteil entsprechend zu mindern.

3.5. Bei Frauenhäusern, Notunterkünften u. ä. sind die Nutzungsentgelte grundsätzlich als Unterkunftsbedarf, unter Abzug der bereits mit den Regelsätzen abgegoltenen Kosten zu übernehmen (vgl. Nummer 3. Abs. 3.3, 3.4).

3.6. Von den Kosten der Unterkunft sind abzusetzen:

- Untermieteinnahmen,
- Miet-/Kostenanteile der in der Wohnung/dem Eigenheim wohnenden, nicht leistungsberechtigten Personen. Diese Anteile ergeben sich aus der Miete oder den Belastungen, verringert um das Wohngeld, geteilt durch die Zahl sämtlicher Bewohner. Die Unterkunftskosten sind auf die einzelnen Bewohner entsprechend ihrer Anzahl gleichmäßig nach Kopfteilen aufzuteilen.

3.7. Nutzen Hilfebedürftige eine Unterkunft gemeinsam mit anderen Personen als Bedarfsgemeinschaft, so sind die Kosten der Unterkunft im Regelfall unabhängig von Alter und Nutzungsintensität anteilig pro Kopf aufzuteilen. Die gilt auch, wenn ein Mitbewohner nicht zur Bedarfsgemeinschaft gehört. Bei mehreren Haushalten in einem Gebäude ist ggf. zuvor eine Festlegung auf die Haushalte vor der kopfteiligen Aufteilung vorzunehmen. Ist ein Mitglied der Bedarfsgemeinschaft vorübergehend vom Haushalt abwesend und nutzt die Unterkunft tatsächlich nicht (z. B. Inhaftierung, während einer auswärtigen Ausbildung u. a.) und ist mit der Rückkehr in den Haushalt zu rechnen, so ist sein Kopfanteil auf die restlichen Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft zu verteilen, wenn die Abwesenheit zum Leistungsausschluss führt. Dies gilt auch bei Ehepaaren und Partnerschaften, bei denen ein Partner aus gesundheitlichen Gründen längerfristig in einer stationären Einrichtung untergebracht ist (BSG, Urteil vom 16.04.2013, Az. B 14 AS 71/12 R).

4. Angemessenheit von Unterkunftskosten

Die Beurteilung der Angemessenheit der Aufwendungen für die Unterkunft muss mit Blick auf die allgemeinen Grundsätze des Leistungsrechts unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Einzelfalles erfolgen.
Dabei kommt es auf die Person des Bedürftigen, die Art seines Bedarfs und die örtlichen Verhältnisse an. Bei einem Bedarf von mehreren Personen ist auch deren Zahl und Alter zu berücksichtigen.

Ferner beurteilt sich die Angemessenheit der Kosten der Unterkunft nach der Zahl der vorhandenen Räume, den Möglichkeiten des örtlichen Wohnungsmarktes. In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass für die Beurteilung der Angemessenheit der Mietaufwendungen im Hinblick auf die Aufgabe der Hilfeleistungen, nur den „notwendigen" Bedarf abzudecken, nicht auf den jeweiligen örtlichen Durchschnitt aller gezahlten Mietpreise abzustellen ist, sondern
auf die im unteren Bereich der für vergleichbare Wohnungen am Wohnort des Leistungsempfängers marktüblichen Wohnungsmieten.

4.1. Wohnflächenhöchstgrenzen für Mietwohnungen

4.1.1. Als Wohnflächenhöchstgrenzen für Mietwohnungen gelten dabei in der Regel folgende Werte:

Anzahl der Personen	Höchstwert der WF (1)	WF-Eigentumswohnung	WF Eigenheim
1	48	80	90
2	60	80	90
3	75	100	110
4	90	120	130
5	105	140	150
je weitere Person	bis zu 15	20	20

(1) WF = Wohnfläche (Anpassung erfolgte an Rechtsprechung des BSG)

4.1.2. Bei Menschen mit Behinderung, die im Besitz eines Schwerbehindertenausweises mit dem Vermerk „aG" (außergewöhnliche Gehbehinderung) sind, kann behinderungsbedingt insbesondere ein Mehrbedarf von bis zu 15 m² gerechtfertigt sein (z.B. Rollstuhlfahrer und Benutzer eines Rollators als Gehhilfe)

4.1.3. Nach Feststellung der Wohnraumgröße ist als weiterer Faktor der Wohnungsstandard zu berücksichtigen. Angemessen sind die Aufwendungen für eine Wohnung nur dann, wenn diese nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügt und keinen gehobenen Wohnstandard aufweist. Die Wohnung muss hinsichtlich der aufgeführten Kriterien, die als Mietpreis bildende Faktoren regelmäßig im Quadratmeterpreis ihren Niederschlag finden, im unteren Segment der nach der Größe in Betracht kommenden Wohnungen im Landkreis Hildburghausen liegen, welcher den Vergleichsmaßstab bildet.

4.1.4. Das System des SGB II lässt es nicht zu, auch Unterkunftskosten für Dritte, z.B.

für länger abwesende Personen in der Regel über 6 Monate Abwesenheit, geltend zu machen.

4.2. Höchstwerte für die Angemessenheit der Aufwendungen für Kosten der Unterkunft ohne Heizung bei Mietwohnungen

Anzahl der Personen	Höchstwert der Wohnfläche	Höchstwert für die Unterkunft (Nettokaltmiete)
1	48	300,00 €
2	60	360,00 €
3	75	420,00 €
4	90	490,00 €
5	105	600,00 €

Anzahl der Personen	Höchstwert der Wohnfläche	Höchstwert für die Unterkunft (Bruttokaltmiete)
1	48	373,00 €
2	60	452,00 €
3	75	535,00 €
4	90	628,00 €
5	105	761,00 €

Die angegebenen Angaben stellen Höchstgrenzen dar, in denen alle Aufwendungen für die Unterkunft enthalten sind.

Bei der Beurteilung der Angemessenheit von Unterkunft und Heizung insgesamt kommt es in der Regel auf den beanspruchten Gesamtaufwand an. Die Kostenbestandteile (Nettokaltmiete, Nebenkosten und Heizung) können im Einzelfall in Anwendung des pflichtgemäßen Ermessens überschritten werden. Der Höchstwert der Gesamtkosten darf jedoch nicht überschritten werden.

4.3. Kosten der Unterkunft und Heizung für Eigenheimbesitzer und Besitzer von Eigentumswohnungen

4.3.1. Bei Eigenheimbesitzern, Inhabern von Wohnungseigentum usw. zählen zu den Kosten der Unterkunft die tatsächlich entstehenden angemessenen Ausgaben bzw. Belastungen, soweit sie den Rahmen der Grenzen für Personenzahlen einer entsprechenden Mietwohnung nicht übersteigen (siehe Nr. 3.1).
Sind die monatlichen Aufwendungen für ein Eigenheim/Eigentumswohnung unangemessen hoch, darf der Leistungsträger eine Kostenübernahme nicht völlig ablehnen, sondern hat die auf ein angemessenes Maß reduzierten Kosten zu übernehmen (VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 21.03.1996, FEVS 47,23).
Die Kosten für Eigenheimbesitzer sollen grundsätzlich nicht höher liegen als die Kosten für eine Mietwohnung incl. aller Nebenkosten bei entsprechend gleicher

Personenzahl (LSG Baden-Württemberg, Beschluss vom 26.07.2006, Az. L 13 AS1620/06 ER-B).
Im Rahmen der Angemessenheitsprüfung bei § 22 Abs. 1 SGB II soll keine Privilegierung von Eigentümern gegenüber Mietern erfolgen (BSG, Urteil vom 07.11.2006 Az. B 7b AS 2/05 R)

4.3.2. Neben den unter **3.1) der Unterkunftsrichtlinie** genannten Kosten sind außerdem anzuerkennen und auf Monatsbeträge umzurechnen:

- Steuern für den Grundbesitz,
- Versicherungsbeiträge, z. B. für Gebäudebrand-, Feuer-, Sturm-, Diebstahl-, Wasserschadenversicherung, sofern sie nicht bereits vom Einkommen absetzbar sind (vgl. § 11b Abs. 1 Nr. 3 SGB II, § 82 Abs. 2 Nr. 3 SGB XII)
- Schuldzinsen, soweit sie mit dem Bau oder Kauf des Gebäudes oder der Eigentumswohnung in unmittelbarem Zusammenhang stehen; Leibrenten als Gegenleistung für den Erwerb eines Hausgrundstückes sind nicht Kosten der Unterkunft,
- Erbpachtzinsen
- Zinsen nach § 211 Abs. 1 Nr. 2 LAG für Hypotheken- und Kreditgewinnabgabe

4.3.3. Tilgungsbeträge für Darlehen, die zum Bau oder Erwerb eines Eigenheimes oder einer Eigentumswohnung aufgenommen worden sind, können nicht als Kosten der Unterkunft berücksichtigt werden, da sie zu einem Vermögenszuwachs führen.

4.4. Bei der Prüfung der Angemessenheit ist nicht allein auf die Größe des selbstgenutzten Hauses bzw. einer selbstgenutzten Eigentumswohnung abzustellen. Vielmehr ist der Marktwert des Hauses bzw. der Wohnung ausschlaggebend, der durch Faktoren wie Lage und Ausstattung stärker bestimmt wird als nur durch die Größe. Die Schutzvorschrift des § 90 Abs. 2 Nr. 8 SGB XII bzw. des § 12 Abs. 3 Nr. 4 SGB II dient nicht dem Schutz der Immobilie als Vermögensgegenstand, sondern allein der Erfüllung des Grundbedürfnisses "Wohnen" und der Funktion der Wohnung als räumlicher Lebensmittelpunkt **(**BSG, Urteil vom 07.11.2006, Az. B 7b AS 2/05 R).

Der Begriff der Verwertbarkeit ist ein rein wirtschaftlicher und beurteilt sich sowohl nach den tatsächlichen als auch nach den rechtlichen Verhältnissen. Tatsächliche Nichtverwertbarkeit liegt vor, wenn für den Vermögensbestandteil in absehbarer Zeit kein Erwerber zu finden ist. Rechtliche Nichtverwertbarkeit liegt vor, wenn Verfügungsbeschränkungen bestehen, deren Aufhebung der Hilfebedürftige nicht erreichen kann. Die steuerliche Förderung des Vermögenserwerbs (z.B. durch Eigenheimzulage) steht der Verwertbarkeit nicht entgegen. Bei einem Grundstück bestehen mehrere Verwertungsmöglichkeiten (Veräußerung oder Belastung).
Der Hilfebedürftige hat diejenige zu wählen, die den höchsten Deckungsbeitrag erbringt. Ist dieser in etwa identisch, so ist dem Hilfebedürftigen die Auswahl selbst überlassen. Der Leistungsträger hat deshalb aufzuklären, wie hoch der Verkehrswert ist, welche konkreten Veräußerungsmöglichkeiten bestehen und ob bzw. zu welchen Bedingungen eine Darlehenserlangung gegen Belastung in Betracht kommt.

Besteht das Erfordernis einer Verwertung, ist es nicht Aufgabe des Leistungsträgers dem Hilfebedürftigen Verwertungsmöglichkeiten aufzuzeigen bzw. nachzuweisen (BSG-Urteil vom 16.05.2007, Az. B 11b AS 37/06 R). Für die Größe der Wohnfläche wird auf Pkt. 4.1.1 dieser Richtlinie verwiesen.

4.5. Heizkosten

Leistungen für Heizung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit diese angemessen sind**.**
Die Kosten für Heizung sind grundsätzlich angemessen, wenn Sie folgende Werte nicht überschreiten. Bei Überschreitung des Wertes muss eine konkrete Einzelfallprüfung vorgenommen werden, ob eine Übernahme der Heizkosten gerechtfertigt ist.

Die Angemessenheit der Höhe der Heizkosten ist unabhängig von den Kosten der Unterkunft zu beurteilen. Der Anspruch auf Heizkosten besteht in der Höhe der konkreten-individuell geltend gemachten Aufwendungen. Eine Nichtprüfung findet bei den unten genannten Werten statt. Liegen die Heizkosten über dem bundesweiten Heizspiegel zu ermittelnden Grenzbetrag, so sind sie im Regelfall nicht mehr als angemessen zu betrachten.

	Menge/ Monat	**Menge/ Jahr**
Untermieter (70 v.H.)		
	kg	**kg**
feste Brennstoffe	190,00	1.330,00
	l	**l**
Heizöl	143,00	1.001,00
	l	**l**
Flüssiggas	143,00	1.001,00
	qm	**qm**
Gas	143,00	1.001,00
	kWh	kWh
E-Energie (Nachtspeicher)	675,00	8.090,00
Haushalt mit 1-2 Personen (100 v.H.)		
	kg	**kg**
feste Brennstoffe	271,00	1.897,00
	l	**l**
Heizöl	204,00	1.428,00
	l	**l**
Flüssiggas	204,00	1.428,00
	qm	**qm**
Gas	204,00	1.428,00
	kWh	kWh
E-Energie (Nachtspeicher)	963,00	11.556,00

Haushalt mit 3-4 Personen (125 v.H.)		
	kg	**kg**
feste Brennstoffe	338,75	2.372,00
	l	**l**
Heizöl	255,00	1.785,00
	l	**l**
Flüssiggas	255,00	1.785,00
	qm	**qm**
Gas	255,00	1.785,00
	KWh	KWh
E-Energie (Nachtspeicher)	1.205,00	14.445,00
Haushalt mit 5 Personen und mehr (150 v.H.)		
	kg	**kg**
feste Brennstoffe	406,50	2.845,50
	l	**l**
Heizöl	306,00	2.142,00
	l	**l**
Flüssiggas (mit Vertrag)	306,00	2.142,00
Flüssiggas (ohne Vertrag)	306,00	2.142,00
	qm	**qm**
Gas	306,00	2.142,00
	kWh	kWh
E-Energie (Nachtspeicher)	1.445,00	17.325,00

Der Beschaffung von Heizmaterial hat der Hilfebedürftige die Grundsätze der Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit einzuhalten. Vor der einmaligen Beschaffung von Heizmaterial hat er mehre Angebote einzuholen.

Für nachfragende Personen, die in den nachfolgend aufgezählten Gemeinden leben, können bis zu 10% mehr der in den Tabellen errechneten Heizkosten erstattet werden:

- **in den Ortsteilen der Stadt Eisfeld:** Sachsenbrunn, Saargrund, Schirnrod, Stelzen, Friedrichshöhe, Waffenrod/ Hinterrod
- **in der Gemeinde Schleusegrund**
- **in der Gemeinde Masserberg**

Wenn der Antragsteller noch über Heizmittel verfügt, so besteht kein aktueller Bedarf (vgl. Adolph in Linhart/ Adolph, SGB II, § 22 Rz. 34, Stand November 2006). Der Bedarf für Heizmittel entsteht erst dann, wenn kein Brennmaterial mehr vorhanden ist. Die Kosten sind dann zu übernehmen, wenn Sie anfallen.
Bei der zu beschaffenden Menge des Heizmaterials soll auf das jeweilige Kalenderjahr abgestellt werden.
Hat der Antragsteller bereits Heizmaterial gekauft und auch vor Eintritt der Hilfebedürftigkeit bezahlt, kann er diese Kosten nicht nach § 22 Abs. 1 SGB II vom Leistungsträger erstattet bekommen, weil es sich hierbei nicht um aktuelle tatsächliche Aufwendungen handeln würde und ein Anspruch auf Ersatz bereits früher getätigter Aufwendungen nicht besteht (BSG, Urteil vom 7.11.2006, Az. B 7b AS 8/06 R, Rz. 34). Wurde vor Eintritt der Hilfebedürftigkeit Heizmaterial geliefert, das während des Bürgergeldbezugs noch nicht oder nicht vollständig bezahlt wurde, so kommt nur

eine Schuldübernahme gemäß § 22 Abs.5 SGB II in Betracht.

4.6. Die laufenden und einmaligen Heizkosten bemessen sich nach dem angemessenen Bedarf für die Heizung der Wohnung inclusive Warmwasserzubereitung, wenn diese zentral aufbereitet wird. Betriebsstromkosten für die Heizungsanlage sind gesondert zu erbringen, sofern diese nicht bereits Bestandteil der Heizkostenabrechnung sind. Sofern der Aufwand nicht getrennt erfasst wird, kann eine Übernahme in Höhe von 5% der Brennstoffkosten im Rahmen der Angemessenheit erfolgen. Bei der Berechnung ist nur von den reinen Brennstoffkosten auszugehen. (BSG, Urteil vom 03.12.2015, Az. B 4 AS 47/14 R)

4.7. Belehrungspflicht bei unangemessenen Heizkosten

Zeichnet sich ein unangemessener Heizkostenverbrauch ab, ist der Leistungsempfänger zu belehren und zur Stellungnahme aufzufordern.

Leistungsempfängern ist im oben genannten Fall mitzuteilen,
- dass ihre Heizkosten unangemessen hoch sind,
- welcher Verbrauch angemessen wäre,
- dass die tatsächlichen Heizkosten nur noch für einen Zeitraum von 6 Monaten übernommen werden (bei monatlicher Zahlungsweise bis zum nächsten Abrechnungsende)
- dass sie ihr Heizverhalten ändern sollten,
- dass nach diesem Übergangszeitraum nur noch die angemessenen Heizkosten übernommen werden und
- dass eine künftige Übernahme von unangemessenen Nachforderungen aus der Heizkostenabrechnung nicht mehr möglich sein wird

4.8. Der Sozialhilfeträger des Landkreises Hildburghausen prüft in regelmäßigen Abständen die Angemessenheit der Unterkunfts-, Heizungs- und Nebenkosten. Der Kreis- und Finanzaussauschuss wird ermächtigt, bei Änderungen eine entsprechende Anpassung dieser Richtlinie durch Beschluss vorzunehmen.

5. Sonderfälle

Leistungsempfänger, die während des Bezuges von Leistungen nach SGB XII bzw. SGB II ohne Notwendigkeit in eine unangemessen teure Wohnung ziehen, haben von Anfang an keinen Anspruch auf Übernahme der unangemessen hohen Aufwendungen für die Unterkunft. Es fehlt von vornherein an der vorübergehenden Unzumutbarkeit einer Kostensenkung, an die § 29 Abs. 1 SGB XII bzw. § 22 Abs. 1 SGB II den Anspruch auf befristete Übernahme unangemessen hoher Unterkunftskosten knüpfen (BVerwG, Urteil vom 30.05.1996, FEVS 47, 97).

Dies gilt auch für Leistungsempfänger die im Zeitpunkt des ohne Notwendigkeit durchgeführten Wohnungswechsels Leistungen (noch) nicht erhielten, die neue, unangemessen teure Unterkunft jedoch in Kenntnis des Umstandes anmieteten, dass sie die Miete nicht aus eigenen Mitteln würden bestreiten können, mithin ihren Unterkunftsbedarf vorsätzlich oder zumindest grob fahrlässig unnötig erhöhen (BVerwG, Urteil vom 27.11.1986, BVerwGE 75, 168).

6. Wohnungsbeschaffungskosten sowie Mietkautionen

6.1. Übernahme

Bei vorheriger Zustimmung des Leistungsträgers können Mietkaution, Genossenschaftsanteile und unumgängliche Wohnungsbeschaffungskosten (z.B. Maklerkosten, Ablösungsbeträge) übernommen werden, wenn der Umzug durch den Leistungsträger veranlasst wird oder leistungsrechtlich notwendig ist. Die Leistungsempfänger haben vorrangig auf Unterkünfte zurückzugreifen, die derartige Kosten nicht verursachen. Mietkaution und Genossenschaftsanteile sind als zinsloses Darlehen zu gewähren, weil der Leistungsempfänger unter bestimmten Voraussetzungen einen Rückzahlungsanspruch hat (OVG Münster, Beschluss vom 24.02.1992, FEVS 42, 236). Zur Sicherung des Darlehens ist der Rückzahlungsanspruch gegenüber dem Vermieter an den Leistungsträger abzutreten.

6.2. Rückzahlung

Das Darlehen ist nach dem Ausscheiden aus dem Leistungsbezug vom ehemaligen Leistungsempfänger Zug um Zug gegen Rückabtretung des Rückzahlungsanspruchs gegen den Vermieter gegenüber der Kommune zu tilgen.

7. Verfahrensweise bei unangemessenen Unterkunftskosten

7.1. Unangemessen hohe Aufwendungen für die Unterkunft sind nur so lange als Bedarf anzuerkennen, wie es dem Leistungsempfänger oder der Bedarfsgemeinschaft nicht möglich oder nicht zuzumuten ist, durch einen Wohnungswechsel, durch Vermieten oder auf andere Weise die Aufwendungen zu senken, jedoch in der Regel längstens für sechs Monate (§ 29 Abs. 1 SGB XII, § 22 Abs. 1 SGB II). „In der Regel“ bedeutet, dass nur in atypischen Fällen von der 6-Monatsfrist abgewichen werden kann.

7.1.1. Ergibt die Prüfung im Einzelfall, dass die Unterkunftskosten unangemessen hoch sind, ist dem Leistungsberechtigten schriftlich die Verpflichtung zur Senkung der Unterkunftskosten mit Fristsetzung (max. 6 Monate) zu bescheiden. Nach Ablauf der Frist sind die Unterkunftskosten auf das angemessene Maß zu reduzieren, es sei denn, dem Leistungsberechtigten war die Senkung der Unterkunftskosten aus Gründen, die er nicht zu vertreten hat, nicht möglich oder nicht zumutbar. Dabei sind die Gegebenheiten des örtlichen Wohnungsmarktes zu berücksichtigen.

7.1.2. Weigert sich der Leistungsbezieher, obwohl es ihm zumutbar ist, sich um eine Absenkung der Unterkunftskosten zu bemühen (z.B. Untervermietung, Wohnungswechsel), werden nur die angemessenen Unterkunftskosten anerkannt. Das Einräumen einer Frist ist entbehrlich.

7.1.3. Macht ein Leistungsbezieher geltend, es sei ihm wegen der Situation am örtlichen Wohnungsmarkt nicht möglich, innerhalb von 6 Monaten die Unterkunftskosten auf einen angemessenen Betrag zu senken, so ist er verpflichtet, substantiiert darzulegen, dass eine Absenkung der Unterkunftskosten trotz ernsthafter und intensiver Bemühungen nicht möglich war (BVerwG, Urteil vom 11. 9. 2000)

Die 6-Monatsfrist beginnt dann nicht neu zu laufen, wenn das Ausscheiden aus dem Bezug des SGB II befristet ist oder abzusehen ist, dass die Unterbrechung des Leistungsbezuges nur von kurzer Dauer ist (Saisonarbeit, befristet Arbeitsverträge unter 9 Monaten usw.) Gleiches gilt, wenn der Hilfesuchende bereits in den letzten 2 Jahren mehrfach mit Unterbrechungen Leistungen nach dem SGB II bezogen hat.

Die 6-Monatsfrist gilt auch dann, wenn ein Mietvertrag für eine feste Laufzeit von (noch) mehreren Jahren abgeschlossen ist (vgl. OVG Lüneburg, Beschluss vom 19. 9. 1997, FEVS 48, 203).

7.2. Unzumutbarkeit eines Umzuges

7.2.1. Von der Unzumutbarkeit eines Umzuges kann im Einzelfall ausgegangen werden, wenn das Umzugsverlangen den Leitvorstellungen des SGB XII und SGB II nicht gerecht wird. Unzumutbarkeit liegt nicht schon dann vor, wenn der Umzug vom Leistungsempfänger und (oder) den übrigen Personen der Bedarfsgemeinschaft als unzumutbar empfunden wird

7.2.2. So ist ein Umzug nicht allein deshalb unzumutbar, weil ein Leistungsberechtigter die Wohnung schon länger (z.B. 30 Jahre) bewohnt. Eine derartige Wohndauer allein vermag auch bei älteren Hilfesuchenden die Unzumutbarkeit eines derartigen Ansinnens nicht zu begründen (OVG Hamburg, Beschluss vom 15.8. 2000, FEVS 53, 65).

7.2.3. Als räumlicher Vergleichsmaßstab für einen Umzug ist, wie der Senat dies in seinem Urteil vom 7.11.2006 (Az. B 7b AS 10/06 R) im Einzelnen dargelegt hat, in erster Linie der Wohnort des Hilfebedürftigen maßgebend. Ein Umzug in einen anderen Wohnort, der mit einer Aufgabe des sozialen Umfeldes verbunden wäre, kann von Antragsteller im Regelfall nicht verlangt werden. Dies bedeutet jedoch nicht, dass sich der räumliche Vergleichsmaßstab strikt am kommunalverfassungsrechtlichen Begriff der "Gemeinde" nach dem jeweiligen landesrechtlichen Kommunalrecht orientieren muss. Bei der Bildung des räumlichen Vergleichsmaßstabs kann es – insbesondere im ländlichen Raum - geboten sein, größere Gebiete als Vergleichsgebiete zusammenzufassen, dies sind im Landkreis Hildburghausen insbesondere Verwaltungsgemeinschaften oder Orte, welche das gleiche Einzugsgebiet für eine Schule aufweisen.

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

Es ist konkret absehbar, dass der Leistungsberechtigte in einem Zeitraum von 6 Monaten ab Umzugsverpflichtung voraussichtlich aus dem Leistungsbezug ausscheidet (z.B. durch konkret absehbare Beschäftigung, konkret absehbaren Rentenbezug). Die Hoffnung eines Hilfeempfängers auf den Erfolg seiner Arbeitssuche reicht hierfür ausdrücklich nicht.

7.2.4. Eine Einschränkung von Umzügen wegen unangemessener Unterkunftskosten kann sich auch aus Gründen der Verhältnismäßigkeit und Wirtschaftlichkeit und den Besonderheiten des Einzelfalls ergeben bei:

- Alleinerziehenden
- lange Wohndauer bei älteren Menschen,
- schweren chronische Erkrankungen,

- Erkrankungen, die die Mobilität erheblich beeinträchtigen,
- besonderen Wohngemeinschaften (betreutes Wohnen, Pflegewohngemeinschaften),
- kurzzeitiger Hilfebedürftigkeit (z.B. durch Wiedereingliederung in den Arbeitsmarkt),
- Veränderung der familiären Situation (z.B. bei Schulabschluss und Ausbildungsbeginn des Kindes, Trennung/Tod von Lebenspartnern, Schwangerschaft),
- Menschen mit Behinderungen, wenn dadurch ein abweichender Wohnraumbedarf erforderlich ist,
- Menschen, die auf bestimmte soziale Bezüge und Kontakte in ihrem Wohnumfeld angewiesen sind (z. B. suchtkranke Menschen),
- Vermeidung von Wohnungslosigkeit,
- Umstände, die die Annahme rechtfertigen, dass eine Eingliederung vom Erhalt des Wohnraums abhängig ist (z.B. auch eine positive Prognose hinsichtlich des Wechsels von einer Teil- zu einer Vollbeschäftigung, ggf. mit dem voraussichtlichen Wegfall des Leistungsbezuges).
- der Umzug zu hohe Kosten im Vergleich zur eingesparten Miete verursacht. Dabei ist von einer Mietdauer von 1 Jahr auszugehen.

(Die Aufzählung dient der Orientierung und ist nicht abschließend).

Bei der Prüfung kommt es nicht primär auf diese subjektiven Empfindungen an, sondern darauf, ob für einen objektiven Betrachter Unzumutbarkeit festzustellen ist. Dies ist eine notwendige und an sich selbstverständliche Eingrenzung, da das Umzugsverlangen vom Betroffenen selbst stets hart empfunden werden dürfte. Bei der Prüfung, ob Unzumutbarkeit vorliegt, ist daher insbesondere zu prüfen, welche Besonderheiten der Einzelfall gegenüber der Situation anderer vergleichbarer Gruppen von Leistungsempfängern aufweist.

7.2.5. Wenn eine unangemessene Wohnung bewohnt und der unangemessene Teil der Kosten aus eigenem, geschütztem Vermögen, aus bei der Leistung anrechnungsfreien Einkommensteilen (z.B. Erziehungsgeld) oder aus nicht konkret bedarfsgebundenen Leistungsteilen getragen wird, soll sich der Leistungsträger zur Vermeidung von Räumungsklagen ggf. regelmäßig entsprechende Mietzahlungsnachweise vorlegen lassen.

8. Kosten für Umzug und Renovierung

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

Den Umzug hat der Leistungsempfänger grundsätzlich selbst zu organisieren und durchzuführen. Es besteht in der Regel kein Anspruch darauf, einen Umzug durch ein Umzugsunternehmen durchführen zu lassen.
Ist es dem Leistungsempfänger nicht möglich, den Umzug selbst durchzuführen, sind die vollen Kosten zu übernehmen. Der Leistungsempfänger hat hierzu Kostenvoranschläge von Mietwagenanbietern bzw. Umzugsunternehmen einzureichen.

8.1. Notwendigkeit

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

Es kann nicht davon ausgegangen werden, dass eine leistungsrechtliche Notwendigkeit schon dann besteht, wenn ein plausibler, nachvollziehbarer und verständlicher Grund für den Umzug vorliegt (VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 19.04.1989, FEVS 39, 73; VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 02.09.1996, FEVS 47, 325; Hess. VGH, Urteil vom 1903.1991, FEVS 41, 422).

Wenn es notwendig gewesen ist, dass der Leistungsempfänger eine neue Wohnung angemietet und bezogen hat und wenn er alles ihm Mögliche und Zumutbare getan hat, um die Aufwendungen für die frühere Wohnung so gering wie möglich zu halten, können ggf. auch doppelte Mietzahlungen notwendig sein. Dabei ist ein sehr strenger Maßstab anzulegen. Die Notwendigkeit der doppelten Zahlung ist vom Leistungsempfänger nachzuweisen.

Neben der Miete für die neue Wohnung wird dann auch bis zur Beendigung des alten Mietverhältnisses für die bereits geräumte Wohnung Miete gezahlt (OVG Lüneburg, Beschluss vom 25. 10. 2001, FEVS 53, 247; VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 8. 6. 1999, FEVS 51, 127).

Auch Kosten, die bei Beendigung des Mietverhältnisses aufzuwenden sind, um die Wohnung in den bei Einzug übernommenen Zustand zu versetzen, sind grundsätzlich Bestandteil der Unterkunftskosten und gehören damit zum notwendigen Umzugsbedarf, wenn eine entsprechende Vereinbarung im Mietvertrag getroffen worden ist, die Renovierung bei Zugrundelegung der Vertragsbedingungen notwendig und der Auszug sozialrechtlich gerechtfertigt ist (BVerwG, Urteil vom 30.04.1992, FEVS 43, 95).

8.1.2. Die Schlussrenovierung nach dem Tod stellt eine Nachlassschuld dar (§ 1967 BGB), für die der Erbe haftet. Ein Anspruch des Erben gegen den Leistungsträger besteht nicht.

8.1.3. Kosten für weitergehende Reparaturen wegen Beschädigung der Mietsache gehören nicht zum Unterkunftsbedarf, denn notwendig ist nur der Unterkunftsbedarf, der dem Leistungsempfänger bei ordnungsgemäßer Wohnnutzung entsteht. Stimmt der Leistungsträger einem Umzug nicht vorher zu, werden keine mit dem Umzug verbundenen Kosten übernommen. Die Kosten einer Einzugsrenovierung werden nur übernommen, wenn der Leistungsträger der Übernahme vor der Anmietung zugestimmt hat. (Vgl. Richtlinie zur Gewährung einmaliger Leistungen)

8.2. Kostenübernahme

Folgende Voraussetzungen zur Kostenübernahme für einen Umzug müssen erfüllt sein:

1. formlose Antragstellung vor dem Umzug
2. Vorliegen mindestens eines Kriteriums aus Pkt. 8.1.1 der Richtlinie
3. Bestätigung des Vermieters zur Notwendigkeit einer Renovierung
4. Schriftliche Einverständniserklärung der zuständigen Behörde gem. § 34 SGB X

9. Kosten der Renovierung

Folgend Kosten für Renovierung sind bei Notwendigkeit zu übernehmen:

> für 1 Person	55,00 €
> für 2 Personen	75,00 €
> für jede weitere Person	15,00 €

Für Tapeten ist ein Durchschnittswert von 4– 6€ pro Rolle (Raufaser 33,5 m x 0,53 m) anzusetzen. Für weitere Tapeten (10 m x 0,53 m = 5 qm) ist ein Wert von 2 - 4 € als angemessen anzusehen. Dabei ist der Hilfeempfänger auf Restposten in Baumärkten zu verweisen.
Der Durchschnittswert für Wandfarbe beträgt zwischen 7–13 € pro Eimer (10 Liter) für eine Fläche von 55- 60 m^2.
Der Wert für die Auslegware soll max. 4-5 €/m^2 betragen.

Notwendig ist die Kostenübernahme für die Renovierung, wenn bei Erstbezug die Wohnung unrenoviert übergeben wird oder eine unrenovierte Wohnung neu - nach Verlust der bisherigen Unterkunft - bezogen wird.

10. Zahlungsweise

Die Kosten für Unterkunft und Heizung sollen vom Leistungsträger an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte gezahlt werden, wenn die zweckentsprechende Verwendung durch den Hilfebedürftigen nicht sichergestellt ist (§ 35 Abs. 1 SGB XII;
§ 22 Abs. 7 SGB II). Dies ist z.B. der Fall, wenn vom Leistungsempfänger bereits in der Vergangenheit Einkommen, das für die Miete, Energieabschläge u.a. an sich einzusetzen war, anderweitig verwendet wurde (z.B. Obdachlose in städtischen Einrichtungen) oder schon Schulden für Mietzahlungen oder gleichartige Leistungen aufgetreten sind.

Mit Zustimmung des Leistungsempfängers können die Leistungen für die Unterkunft auch ansonsten an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte gezahlt werden.

11. Mietschulden

Vor der Übernahme von Mietschulden ist zu prüfen, ob die Unterkunft auf Dauer erhalten werden kann. Bei bereits erfolgter Räumung erlischt der Anspruch auf Übernahme. Weitere Voraussetzung ist, dass dem Hilfesuchenden der Verlust der Unterkunft droht. Weiterhin darf kein Vermögen oder nur vom Einsatz ausgenommenes Vermögen vorhanden sein. Die Übernahme von Mietschulden soll erfolgen, wenn im Haushalt minderjährige Kinder, behinderte oder kranke Menschen, Menschen über dem 65. Lebensjahr leben oder

wenn die Besonderheiten des Einzelfalls dies rechtfertigen und dafür triftige Gründe vorliegen.

Die Übernahme von Mietschulden kann gerechtfertigt sein:

- wenn Wohnungslosigkeit einzutreten droht (Kündigung der Wohnung, Zwangsräumung).
- bei einer angedrohten Zwangsvollstreckung des Eigenheimes oder der Eigentumswohnung in Form der Übernahme von Tilgungsbeiträgen für Baudarlehen, die im Zusammenhang mit dem Bau eines angemessenen Hausgrundstücks (§ 12 Abs. 3 Pkt. 4, SGB II / § 90 Abs. 2 Pkt. 8 SGB XII) aufgenommen worden sind, in vertretbarem Umfang.
- Kosten für die Beibehaltung einer Wohnung für Insassen von Justizvollzugsanstalten bei kurzfristigem Freiheitsentzug (in der Regel 6 Monate).
- bei längerem Freiheitsentzug (max. 6-12 Monate) müssen besondere Umstände vorliegen, um eine Übernahme der Mietkosten zu rechtfertigen.
- Solche Umstände können sein:
    - günstige Resozialisierungsprognose,
    - besonders günstiger Mietpreis für die alte Wohnung, kostspielige Unterstellung der Möbel einschließlich Transport

Die Übernahme der Mietrückstände scheidet aus für zu teuren Wohnraum, bei unverhältnismäßig hohen Mietschulden, oder wenn angemessener Wohnraum anderweitig angemietet werden kann. Gleiches gilt, wenn aus anderen Gründen die Kündigung der Wohnung oder der Unterkunft droht.

Die Verwaltungsvorschrift des Landkreises Hildburghausen zur Gewährung von Leistungen für Unterkunft und Heizung bei der Hilfe zum Lebensunterhalt und bei der Grundsicherung für Arbeitssuchende – Unterkunftsrichtlinie – in der vom 8. Kreistag Hildburghausen am 30.10.2024 beschlossenen Fassung wird zum 30.11.2026 aufgehoben.

Diese Richtlinie tritt zum 01.12.2026 in Kraft.

Hildburghausen, den 25.11.2026