

BESCHLUSSVORLAGE	Vorlage-Nr: GVMö/084/2021	
Federführend: Kämmerei	Status: öffentlich	
	Datum: 01.11.2021	
	Bearbeiter: J. Bergmann	
	Verfasser: J. Bergmann	
Beschluss über Neufassung einer Satzung der Gemeinde Mölschow über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer		
Beratungsfolge:		
09.11.2021	Gemeindevertretung Mölschow	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Mölschow beschließt die in der Anlage befindliche Änderung der Satzung zur Erhebung der Zweitwohnungssteuer der Gemeinde Mölschow.

Sachvortrag:

Die Satzung der Gemeinde Mölschow über die Erhebung der Zweitwohnungssteuer und ihre Anlage wurden überarbeitet.

§ 5 wurde hinsichtlich des Steuermaßstabes in Abs. 3 auf die Anwendbarkeit der jeweils aktuell gültigen Verwaltungsrichtlinie zur Angemessenheit von Kosten der Unterkunft und Heizung gem. § 22 SGB II und § 35 SGB XII des Landkreises Vorpommern-Greifswald (im nachfolgenden KdU-Richtlinie genannt) angepasst.

Dadurch wird eine Satzungsänderung in Bezug auf bisher festverankerte Beträge wie im bisherigen §5 Abs. 3 nicht mehr notwendig, sondern die Steuerberechnung kann auf die jeweilige Änderung der KdU-Richtlinie angepasst werden.

Die Anwendbarkeit der KdU-Richtlinie auf die Berechnung der Jahresnettokaltmiete, sowie der Steuersatz von 20 % wurden in einem Urteil des Verwaltungsgerichtes Greifswald (Az.: 2 A 1193/16 HGW) bestätigt.

Da die aktuelle 2. Änderung der KdU-Richtlinie vom 19.12.2017 bereits seit 01.01.2018 in Kraft ist, sollte ab dem 01.01.2022 eine Anpassung auf diese erfolgen.

Die Kämmerei hat die neue Satzung durch die Kommunalaufsicht prüfen lassen, eine Bestätigung erfolgte per Mail vom 14.10.2021.

Finanzielle Auswirkungen:

Ab 01.01.2022 steigt der Mittelwert der Jahresnettokaltmiete von 5,49 € auf 6,22 €, so dass es zu einer Erhöhung der Erträge aus der Erhebung der Zweitwohnungssteuer für die Gemeinde Mölschow kommt.

Anlage/n:

Änderung der Satzung zur Erhebung einer Zweitwohnungssteuer
Anlage zur Änderung der Satzung zur Erhebung einer Zweitwohnungssteuer
Aktuelle KdU-Richtlinie

Satzung der Gemeinde Mölschow über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer

Aufgrund des § 5 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg – Vorpommern (KV M – V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOB I M – V 2001 S. 777), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 23.07.2019 (GVOBl. MV S 467) und der §§ 1 bis 3 und 17 des Kommunalabgabengesetzes KAG M – V in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. April 2005 (GVOB I M – V S. 146), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVOB I M – V S. 166, 179), wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom 09.11.2021 nachfolgende Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Gemeinde Mölschow erlassen.

§ 1 Allgemeines

Die Gemeinde Mölschow erhebt als örtliche Aufwandssteuer eine Zweitwohnungssteuer.

§ 2 Steuergegenstand

Gegenstand der Steuer ist das Innehaben einer Zweitwohnung in der Gemeinde Mölschow.

§ 3 Begriff der Zweitwohnung

- (1) Zweitwohnung im Sinne dieser Satzung ist jede Wohnung nach Abs. 2, die jemand neben seinem Hauptwohnsitz im melderechtlichen Sinne für seinen persönlichen Lebensbedarf oder den persönlichen Lebensbedarf seiner Familie innehat. Eine Zweitwohnung ist auch jede Wohnung, welche nach dem Bundesmeldegesetz im Melderegister als Nebenwohnung erfasst ist oder zu erfassen wäre. Eine Wohnung verliert die Eigenschaft einer Zweitwohnung nicht dadurch, dass ihr Inhaber sie zeitweilig zu anderen als den vorgenannten Zwecken nutzt.
- (2) Eine Zweitwohnung im Sinne dieser Satzung ist jeder umschlossene Raum, der zum Wohnen oder Schlafen bestimmt ist und zu dem eine Küche oder Kochnische sowie eine Toilette gehören.

§ 4 Steuerpflicht

- (1) Steuerpflichtig ist der Inhaber einer im Gemeindegebiet liegenden Zweitwohnung. Inhaber einer Zweitwohnung ist derjenige, dem die Verfügungsbefugnis über die Wohnung als Eigentümer, Mieter oder als sonstiger Dauernutzungsberechtigter zusteht. Das gilt auch bei unentgeltlicher Nutzung.
- (2) Sind mehrere Personen gemeinschaftlich Inhaber einer Zweitwohnung, so sind sie Gesamtschuldner gemäß § 44 der Abgabenordnung (AO).
- (3) Von der Steuerpflicht ausgenommen sind:
 - a. Gartenlauben im Sinne des § 3 Abs. 2 und des § 20a des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG) vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146) in der jeweils geltenden Fassung. Dies

gilt nicht für Gartenlauben nach § 20a Nr. 8 des Bundeskleingartengesetzes, deren Inhaber vor dem 3. Oktober 1990 eine Befugnis zur dauernden Nutzung der Laube zu Wohnzwecken erteilt wurde oder die dauernd zu Wohnzwecken genutzt werden. Soweit die Entfernung zwischen dem Hauptwohnsitz des Inhabers der Gartenlaube und der Gartenlaube über 50 km beträgt, wird vermutet, dass die Gartenlaube dauernd zu Wohnzwecken genutzt wird und insoweit über eine Beschaffenheit verfügt, die entgegen der Forderungen der §§ 3 Abs. 2 und 20a Nr. 7 Bundeskleingartengesetz zum Wohnen geeignet ist. Der Inhaber der Gartenlaube kann diese Vermutung durch Beibringung geeigneter Nachweise im Einzelfall widerlegen;

- b. Wohnungen, die von freien Trägern der Wohlfahrtspflege aus therapeutischen oder sozialpädagogischen Gründen entgeltlich oder unentgeltlich zur Verfügung gestellt werden;
- c. Wohnungen, die von Trägern der öffentlichen und der freien Jugendhilfe entgeltlich oder unentgeltlich zur Verfügung gestellt werden und Erziehungszwecken dienen;
- d. Kur- und Feriengäste als Mieter von Ferienhäusern, -wohnungen oder -zimmern mit einer Aufenthaltsdauer von unter einem Monat, die nicht gleichzeitig Inhaber der Zweitwohnung sind;
- e. eine aus beruflichen Gründen gehaltene Zweitwohnung einer minderjährigen Person oder einer nicht dauernd getrennt lebenden verheirateten oder einer eingetragenen Lebenspartnerschaft führenden Person, deren eheliche Wohnung sich in einer anderen Gemeinde befindet oder
- f. an Kur- und Feriengäste vermietete Ferienhäuser, Wohnungen oder Zimmer, soweit die Eigennutzung unter einem Monat liegt.

§ 5

Steuermaßstab

- (1) Die Steuer bemisst sich nach dem jährlichen Mietwert der Wohnung.
- (2) Der jährliche Mietwert ist das Gesamtentgelt, das der Steuerpflichtige für die Benutzung der Wohnung aufgrund vertraglicher Vereinbarungen nach dem Stand im Zeitpunkt der Entstehung der Steuerschuld für ein Jahr zu entrichten hat (Jahresnettokaltmiete).
- (3) An Stelle des Betrages nach Abs. 2 gilt als jährlicher Mietwert die ortsübliche Nettokaltmiete für solche Wohnungen, die eigengenutzt, ungenutzt, zum vorübergehenden Gebrauch oder unentgeltlich überlassen sind.
Die ortsübliche Miete orientiert sich an der jeweils gültigen Verwaltungsrichtlinie des Landkreises Vorpommern-Greifswald zur Angemessenheit von Kosten der Unterkunft und Heizung gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII, die zu Beginn eines Kalenderjahres in Kraft ist, wie der Anlage ersichtlich ist.
 - a. Für Wohnungen, die nur vorübergehend zum Wohnen geeignet sind, werden nur 2/3 des Mietwertes in Ansatz gebracht.
(Erläuterung: Aus baurechtlichen Gründen oder wegen unzureichender Heizungsmöglichkeit nicht ganzjährig zum Wohnen geeignet.)

- b. Für Wohnungen, die ganzjährig zum Wohnen geeignet sind, wird der volle Mietwert in Ansatz gebracht.

(Erläuterung: die Bau- und Heizungsart ermöglichen eine ganzjährige Wohnungsnutzung.)

- (4) Zeiten des Wohnungsleerstandes, für die eine Eigennutzungsmöglichkeit rechtlich nicht ausgeschlossen worden ist, sind grundsätzlich den Zeiträumen zuzurechnen, in denen die Wohnung für Zwecke des persönlichen Lebensbedarfes vorgehalten wird.

§ 6 Erhebung und Fälligkeit der Steuerschuld

- (1) Die Steuerpflicht entsteht am 1. Januar des jeweiligen Kalenderjahres.
- (2) Ist eine Wohnung erst nach dem 1. Januar des jeweiligen Kalenderjahres als Zweitwohnung zu beurteilen, so entsteht die Steuerschuld am ersten Tag des darauffolgenden Kalendervierteljahres. Die Steuerpflicht endet mit Ablauf des Kalendervierteljahres, in dem der Steuerpflichtige die Wohnung aufgibt. Bei Übernahme einer Zweitwohnung von einem bisher Steuerpflichtigen beginnt die Steuerpflicht mit dem Beginn des auf die Übernahme folgenden Kalendervierteljahres.
- (3) Die Steuer wird als Jahresaufwandssteuer durch Bescheid festgesetzt. Besteuerungszeitraum ist das Kalenderjahr.
- (4) Die Steuer wird in vierteljährlichen Teilbeträgen zum 15. Februar, 15. Mai, 15. August und 15. November fällig. Für die Vergangenheit nachzuzahlende Steuerbeträge werden innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe des Steuerbescheides fällig.

§ 7 Steuersatz

Der Steuersatz beträgt im Kalenderjahr 20 % der Bemessungsgrundlage nach § 5 dieser Satzung.

§ 8 Anzeige- und Mitteilungspflichten

- (1) Das Innehaben einer Zweitwohnung, deren Aufgabe sowie alle der Besteuerung zugrunde liegenden Tatsachen sind der Gemeinde Mölschow über das Amt Usedom-Nord, auf amtlich vorgeschriebenem Vordruck innerhalb von zwei Wochen nach Beginn der Steuerpflicht bzw. Aufgabe der Wohnung anzuzeigen. Der Vordruck ist eigenhändig oder mittels elektronischer Signatur (SigG, eIDAS-Verordnung) zu unterschreiben.
- (2) Die Steuerpflichtigen habe alle Angaben zu unterbreiten, die zur Ermittlung der Zweitwohnungssteuer erforderlich sind.
- (3) Die Angaben der Steuerpflichtigen sind durch geeignete Unterlagen, insbesondere durch Mietvertrag oder Mietänderungsvertrag, nachzuweisen.

- (4) Wenn die Beteiligten den Sachverhalt nicht aufklären können oder die Bemühungen um eine Aufklärung erfolglos erscheinen, sind auch andere Personen, insbesondere vom Inhaber beauftragte Vermittler, Vermieter oder Verpächter von Zweitwohnungen verpflichtet, dem Amt Usedom-Nord für die Gemeinde Mölschow auf Anfrage die für die Steuerfestsetzung relevanten Tatbestände nach § 12 Kommunalabgabengesetz Mecklenburg-Vorpommern in Verbindung mit § 93 der Abgabenordnung mitzuteilen.

§ 9 Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig handelt, wer als Steuerpflichtiger oder bei Wahrnehmung der Angelegenheit eines Steuerpflichtigen leichtfertig:
- a. über steuerrechtliche erhebliche Tatsachen unrichtige oder unvollständige Angaben macht
 - oder
 - b. die Gemeinde Mölschow pflichtwidrig über steuerrechtlich erhebliche Tatsachen in Unkenntnis lässt
- und dadurch Steuern verkürzt oder nicht gerechtfertigte Steuervorteile für sich oder einen anderen erlangt. Die Strafbestimmungen bei Vorsatz nach § 16 Kommunalabgabengesetz Mecklenburg-Vorpommern bleiben unberührt.
- (2) Ordnungswidrig handelt auch, wer vorsätzlich oder leichtfertig:
- 1. Belege ausstellt, die in tatsächlicher Hinsicht unrichtig sind,
 - oder
 - 2. der Anzeigepflicht über Innehaben oder Aufgabe der Zweitwohnung nicht nachkommt.
- (3) Zuwiderhandlungen gegen § 7 dieser Satzung sind Ordnungswidrigkeiten nach § 17 des Kommunalabgabengesetzes M-V.
- (4) Gemäß § 17 Abs. 3 des Kommunalabgabengesetzes für das Land Mecklenburg- Vorpommern kann eine Ordnungswidrigkeit nach Abs. 1 mit einer Geldbuße bis zu 10.000,00 €, die Ordnungswidrigkeit nach Abs. 2 mit einer Geldbuße mit bis zu 5.000,00 € geahndet werden.

§ 10 Verarbeitung personenbezogener Daten

Das Amt Usedom-Nord, handelnd für die Gemeinde Mölschow, ist berechtigt, zur Durchführung der Besteuerung Daten iSd Art. 13 und 14 der Datenschutzgrundverordnung zu erheben und zu verarbeiten.

Datenschutzhinweise des Amtes Usedom Nord befinden sich unter:

<https://www.amtusedomnord.de/datenschutz>

§ 11 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 01.01.2022 in Kraft.

Mit gleichem Datum tritt die Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Gemeinde Mölschow vom 09.06.2015, einschließlich der 1. Änderung vom 12.12.2017, außer Kraft.

.....

Paul Kreismer
Bürgermeister

Anlage

zur Satzung über die Erhebung der Zweitwohnungssteuer

Grundlage für die Berechnung des Mietwertes für Wohnungen
im Sinne des § 5 Abs. 3 der Satzung über die Erhebung
einer Zweitwohnungssteuer in der Gemeinde Mölschow
(wenn dem Steuerpflichtigen kein tatsächlicher Mietwert entstanden ist):

An Stelle des Betrages nach Abs. 2 gilt als jährlicher Mietwert die ortsübliche Nettokaltmiete für solche Wohnungen, die eigengenutzt, ungenutzt, zum vorübergehenden Gebrauch oder unentgeltlich überlassen sind.

Die ortsübliche Miete orientiert sich an der Verwaltungsrichtlinie des Landkreises Vorpommern-Greifswald zur Angemessenheit von Kosten der Unterkunft und Heizung gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII (KdU-Richtlinie) vom 19.12.2017, welche am 01.01.2018 in Kraft getreten ist. Dabei wird der Vergleichsraum Region D aus Tabelle 1 und die Nettokaltmieten (KM) aus Tabelle 3 (Zusammensetzung der abstrakten Bruttokaltmiete in Euro) zu Region D zugrundegelegt.

Als Mietwert wird der Mittelwert für Wohnungen von 45 bis 120 m² festgesetzt. Der Mittelwert berechnet sich aus dem jeweilig m²-Preis der angegebenen Nettokaltmieten nach Personen gem. Nr. 2.1 der KdU-Richtlinie nach m².

Sie wird aus dem Mittelwert der dort angegebenen Nettokaltmieten wie folgt festgesetzt:

Kategorie	Bemessungsgrundlage	Erläuterung	Mietwert €/m ²
1	vorübergehend zum Wohnen geeignet	aus baurechtlichen Gründen oder wegen unzureichender Heizungsmöglichkeit nicht ganzjährig zum Wohnen geeignet	4,15
2	ganzjährig zum Wohnen geeignet	die Bau- und Heizungsart ermöglichen eine ganzjährige Wohnungsnutzung	6,22

**Verwaltungsrichtlinie zur Angemessenheit von Kosten der Unterkunft und Heizung gemäß
§ 22 SGB II und § 35 SGB XII**

Zweite Änderung der KdU- RL

Inhaltsübersicht

0.	Ziele und gesetzliche Grundlagen.....	2
1.	Kosten der Unterkunft	2
2.	Kalte Wohnkosten.....	2
2.1	Größe der Wohnung	2
2.2	Bruttokaltmiete.....	3
2.3	Angemessenheit der Bruttokaltmiete.....	3
2.4	Betriebskostenabrechnungen	4
2.5	Renovierungskosten.....	4
2.6	Eigenheime und Eigentumswohnungen	5
3.	Heizkosten und zentrale Warmwasserversorgung	6
3.1	Angemessene Heizkosten.....	6
3.1.1	Heizspiegel - Angemessenheitsgrenze.....	6
3.1.2	Beheizung des Bades mit Heizstrahlern.....	6
3.1.3	Heizkostennachforderungen	7
3.2	Angemessene Kosten der zentralen Warmwasserversorgung	7
3.3	Belehrung über die Angemessenheitsgrenzen	7
3.4	Vorgehen bei unangemessenen Kosten.....	8
4.	Wohnungswechsel	8
4.1	Zusicherung	8
4.1.1	Notwendigkeit eines Umzuges.....	9
4.1.2	Erforderlichkeit eines Umzuges	9
4.1.3	Verweigerung der Zusicherung.....	8
4.2	Umzug in den Bereich eines anderen Leistungsträgers	9
4.3	Übernahme von Umzugskosten	9
4.4	Übernahme von Wohnungsbeschaffungskosten	10
4.5	Mietkaution.....	11
4.5.1	Allgemeines	11
4.5.2	Voraussetzungen für die Übernahme einer Kautionszahlung.....	11
4.5.3	Form der Kautionsgewährung.....	11
5.	Übernahme von Schulden.....	11
5.1	Wohnungslosigkeit	12
5.2	Gerechtfertigkeitsprüfung	12
5.3	Rechtsfolgen	12
6.	Wohneigentum.....	12
7.	Öffnungsklausel	12
8.	Inkrafttreten und Geltungsbereich.	13
	Karte 1 Vergleichsräume für die KdU-Richtlinie im Landkreis Vorpommern-Greifswald	14
	Tabelle 1 Vergleichsräume mit Gemeindezuordnungen	15
	Tabelle 2 Angemessenheitsgrenzen.....	15

0. Ziele der KdU-Richtlinie für den Landkreis Vorpommern-Greifswald

Ziel 1: Sicherstellung des rechtmäßigen Verwaltungshandelns

Begründung: § 22 SGB II, § 35 SGB XII und Rechtsprechungen des Bundessozialgerichts

Ziel 2: Strikte Anwendung der Produkttheorie und Berücksichtigung kalter Betriebskosten + Nettokaltmiete

Begründung: BSG Urteil vom 19.10.2010 (B 14 AS 2/10R)

Ziel 3: Kostenneutralität und –transparenz

Begründung: HH-Konsolidierung und notwendige Controllingfunktion großer Ausgabenposten

Ziel 4: Vermeidung unnötiger Umzugsketten in der Rechtsanwendung bei gleichzeitiger Identifizierung von Missbrauchsfällen

Begründung: Möglichst sozial gerechte Ausgestaltung und Rechtsanwendung der KdU-Richtlinie sowie Rechtsgrundlage des Handelns bei offensichtlichem Missbrauch

Ziel 5: Vermeidung von sozialen Segregationsprozessen

Begründung: Soziale Stabilität von Stadtteilen sowie soziale Gerechtigkeit zw. Stadt und ländlichen Gemeinden

Gesetzliche Grundlagen

§ 12 SGB II; § 21 Abs. 7 SGB II; § 22 SGB II; § 27 Abs. 3 SGB II; § 30 Abs. 7 SGB XII; § 35 SGB XII; § 36 SGB XII; § 42a SGBXII; § 133b SGBXII; § 2 der Betriebskostenverordnung;

Karte 1 – Vergleichsräume; Tabelle 1 – Vergleichsräume mit Gemeindezuordnungen; Tabelle 2 - Angemessenheitsgrenzen

1. Kosten der Unterkunft

(1) Die Kosten der Unterkunft setzen sich aus der Nettokaltmiete und den Nebenkosten (ohne Heizkosten) zusammen. Für die Frage der Angemessenheit der Aufwendungen der Unterkunft ist nicht ausschließlich auf die isolierte Höhe der Kaltmiete und der Wohnnebenkosten abzustellen, sondern auf die Höhe dieser Kosten insgesamt (= Produkttheorie).

(2) Die abstrakt angemessenen Aufwendungen können der Tabelle 2 entnommen werden. Die konkrete Angemessenheit (die Frage, ob tatsächlicher Wohnraum zum abstrakten festgesetzten Wert zur Verfügung steht) ist im Einzelfall zu prüfen.

(3) Die Leistungsberechtigten sind zu Beginn der Hilfestellung, bei jeder Änderung der Anzahl der Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft* und nach jeder Betriebskostenabrechnung sowie nach jedem Umzug über die einschlägigen Angemessenheitsgrenzen jeweils für die Bruttokaltmiete (Grundmiete und kalte Betriebskosten) zu belehren.

(4) Für Vereinbarungen mit Genossenschaften gelten die nachstehenden Regelungen analog.

2. Kalte Wohnkosten

2.1 Größe der Wohnung

(1) Grundsätzlich ist die Wohnungsgröße angemessen bei:

Personenzahl der Bedarfsgemeinschaft	Angemessenheitsgröße in m ²
1	45
2	60
3	75
4	90

Für jedes weitere zur Bedarfsgemeinschaft rechnende Mitglied erhöht sich die Wohnfläche um je 15 m². Die Wohnflächenobergrenzen stellen Höchstgrenzen dar, sie dienen der Ermittlung der abstrakten Angemessenheit und begründen keinen Mindestanspruch. Diese Wohnflächenobergrenzen gelten auch für Wohneigentum.

(2) Personenbezogene Merkmale (z. B. Behinderungen) fließen nicht in die Bestimmung des abstrakt angemessenen Mietzinses ein. Derartige Merkmale sind ausschließlich bei der konkreten Angemessenheit - im Rahmen der Kostensenkungsobliegenheit/ Verfügbarkeit - zu berücksichtigen ([B 4 AS 44/12 R](#)).

* Im Anwendungsbereich des SGB XII ist maßgeblich die Einsatzgemeinschaft nach § 27 Abs. 2 SGB XII. Ab 01.07.2017 sind zusätzlich die §§ 35 Abs. 5 und 42a SGB XII zu beachten.

(3) Lebt ein Kind abwechselnd bei den getrennt lebenden bzw. geschiedenen Elternteilen (Bedarfsgemeinschaft auf Zeit), so wird geprüft ob ein zusätzlicher Wohnraumbedarf durch den Aufenthalt des Kindes ausgelöst wird. Maßgebend ist insoweit, dass dieses "Wechselmodell" gerichtlich oder vor dem Jugendamt zwischen den Elternteilen vereinbart wurde.

Soweit innerhalb einer bestehenden Schwangerschaft der vorhandene Wohnraum nicht mehr angemessen ist, soll die zukünftige Geburt des Kindes Berücksichtigung finden.

Die Geburt des Kindes ist der zuständigen Behörde entsprechend SGB II und SGB XII nachzuweisen.

2.2 Bruttokaltmiete

(1) Zu den laufenden Kosten für die Unterkunft zählt bei Bewohnern von Mietwohnungen die vereinbarte "Bruttokaltmiete" (Grundmiete zuzüglich der anzuerkennenden Neben- bzw. Betriebskosten ohne Heizkosten - vgl. Abs. 5).

(2) Betriebskosten (Nebenkosten) sind laut [§ 2 der Betriebskostenverordnung](#) Kosten, die bei Eigentümern (Erbbauberechtigten) durch das Eigentum (Erbbaurecht) am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen, es sei denn, dass sie üblicherweise von den Mietern außerhalb der Miete unmittelbar getragen werden.

(3) Die Kosten für Kabelfernsehen (Grundversorgung), PKW-Stellplätze, Garagen, Nebengebäude und Einrichtungen der Wäschepflege sind nur berücksichtigungsfähig, wenn der Mietvertrag ohne die Berücksichtigung dieser Kosten nicht zustande gekommen wäre und kein Ausweichen auf Wohnungen ohne diese Klauseln möglich ist ([B 4 AS 48/08](#)).

(4) Soweit in Pauschalmietten ein Betrag an Aufwendungen für den Strom enthalten ist, können die Aufwendungen für die Unterkunft und Heizung - wie auch der Regelbedarf - im SGB II nicht um diesen Anteil gekürzt werden ([B 14 AS 151/10 R](#)). Im Bereich des SGB XII ist eine abweichende Festsetzung nach [§ 27a Abs. 4 SGB XII](#) zu prüfen.

(5) Nicht zu den Unterkunftskosten gehören Heiz- und Warmwasserkosten. Sie werden gemäß [§ 22 Abs. 1 SGB II](#) und [§ 35 Abs. 4 SGB XII](#) oder letztere gegebenenfalls als Mehrbedarf zusätzlich gewährt.

2.3 Angemessenheit der Bruttokaltmiete

(1) Die Angemessenheit hängt davon ab, ob die Bruttokaltmiete innerhalb der Grenzwerte des nachstehenden Absatzes 2 liegt. Einzelne Faktoren wie Ausstattung, Größe, Lage sind für sich allein unerheblich, solange der Grundsicherungsträger nicht mit unangemessen hohen Kosten belastet wird.

(2) Die Richtwerte, bezogen auf die Bruttokaltmiete, können der Tabelle 2 entnommen werden. Dem Leistungsberechtigten steht lediglich ein einfacher und im unteren Segment liegender Ausstattungsgrad der Wohnung zu ([B 7b AS 18/06 R](#); [B 7b AS 10/06 R](#)).

(3) Die Angemessenheit ist nur für die Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft zu beurteilen. Wohnflächenkosten, die auf sonstige Haushaltsmitglieder entfallen, bleiben unberücksichtigt ([B 14/11b AS 61/06 R](#)).

(4) Gemäß [§ 22 Abs. 1 S. 1 SGB II](#) und [§ 35 Abs. 1 u. 2 SGB XII](#) sind grundsätzlich nur die angemessenen Unterkunftskosten in tatsächlicher Höhe zu gewähren. Unangemessene Unterkunftskosten sind laut [§ 22 Abs. 1 S. 3 SGB II](#) und [§ 35 Abs. 2 S. 2 SGB XII](#) nur so lange in tatsächlicher Höhe zu berücksichtigen, wie es den Leistungsberechtigten bzw. der Bedarfsgemeinschaft nicht möglich oder nicht zuzumuten ist, durch einen Wohnungswechsel, durch Vermieten oder auf andere Weise die Aufwendungen auf ein angemessenes Maß zu senken, in der Regel jedoch längstens für 6 Monate ([B 4 AS 30/08 R](#); zur Belehrung vgl. [Nummer 1 Absatz 3](#)). Von der Schonfrist unberührt bleibt die Pflicht des Leistungsberechtigten alle Möglichkeiten der Kostenreduzierung ab dem Tag der Belehrung auszuschöpfen.

2.4 Betriebskostenabrechnungen

(1) Fiktive Guthaben aus einer bestimmungswidrigen Verwendung der gewährten Leistung durch die Leistungsberechtigten sind nicht durch eine mathematische Korrektur des ausgewiesenen Betriebskostenguthabens zu berücksichtigen ([B 4 AS 159/11 R](#)). Wurden dem Leistungsberechtigten bereits die monatlich an den Vermieter oder das Energieversorgungsunternehmen zu zahlenden Abschlagsbeträge zur Verfügung gestellt, der aktuelle Bedarf in der Vergangenheit also bereits gedeckt, und beruht die Nachforderung auf der Nichtzahlung der als Vorauszahlung vom Vermieter geforderten Abschläge für Heiz- und Betriebskosten, handelt es sich sozialhilferechtlich um Schulden und nicht um einen aktuellen Bedarf. ([B 4 AS 62/09 R](#))

(2) Das in der Betriebskostenabrechnung ausgewiesene Guthaben ist grundsätzlich als Einkommen im Sinne der Sonderregelung des §§ 22 Abs. 3 SGB II bzw. § 82 Abs. 4 SGB XII zu berücksichtigen. Es ist zusätzlich zu prüfen, ob es für den Leistungsberechtigten zu realisieren ist. ([B 4 AS 132/11](#)) Auch wenn das Betriebskostenguthaben nach den Feststellungen des von dem Vermieter "wegen aufgelaufener, noch ausstehender Mietrückstände verrechnet" worden ist, handelt es sich um zugeflossenes Einkommen, weil hiermit eine Schuldbefreiung oder Verringerung anderweitiger Verbindlichkeiten, d. h. ein wertmäßiger Zuwachs des Vermögensstandes, verbunden ist ([B 4 AS 132/11 R](#)). Unbeachtlich bleibt zudem, ob Abschläge von Haushaltsmitgliedern, die dem Haushalt im Abrechnungsmonat nicht mehr angehören, erbracht wurden oder zu Zeiten ohne Leistungsbezug. Maßgeblich sind allein die Verhältnisse im Zeitpunkt der Berücksichtigung ([B 4 AS 139/11 R](#)).

(3) Im SGB II mindern Rückzahlungen und Guthaben, die dem Bedarf für Unterkunft und Heizung zuzuordnen sind die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nach dem Monat der Rückzahlung oder der Gutschrift; Rückzahlungen, die sich auf die Kosten für Haushaltsenergie oder nicht anerkannte Aufwendungen für Unterkunft und Heizung beziehen, bleiben außer Betracht.

(4) Übersteigt eine Rückzahlung bzw. ein Guthaben die im Monat anfallenden Kosten für Unterkunft und Heizung, so ist es in dem/den darauf folgenden Monat/en auf den Bedarf anzurechnen.

(5) Betroffene von Betriebskostennachzahlungen, die nicht im Leistungsbezug stehen, können in dem Monat, in dem die Betriebskostennachzahlung fällig wird, bei Vorliegen der sonstigen gesetzlichen Voraussetzungen durch die dann erhöhten Kosten der Unterkunft leistungsberechtigt sein. Ist übersteigendes Einkommen vorhanden, soll dieses zur Bedarfsreduzierung für bis zu 12 Monate ab Monat der Fälligkeit der Nachzahlung angerechnet werden.

2.5 Renovierungskosten

(1) Renovierungskosten zählen bei Mietverhältnissen zu den Kosten der Unterkunft gemäß [§ 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II](#) / [§ 35 Abs. 1 Satz 1 SGB XII](#). Eine Übernahme von Renovierungskosten kommt in Betracht, wenn es sich um Aufwendungen für Schönheitsreparaturen handelt, die

mietvertraglich wirksam geschuldet sind und die dem Grunde und der Höhe nach erforderlich und angemessen sind ([B 14 AS 15/11 R](#)). Die Leistungsberechtigten sind über die aus Sicht des Trägers nichtigen Forderungen zu beraten und über Rechtsschutzmöglichkeiten zu informieren ([B 14 AS 15/11 R](#)).

(2) Unter Schönheitsreparaturen fallen ausschließlich Malerarbeiten innerhalb der Wohnung, die bei normalem Wohnen im Laufe der Zeit durch Abnutzung erforderlich werden. Ausgeschlossen von einer Leistungsgewährung sind insbesondere:

- Schönheitsreparaturen nach Modernisierungs- oder Instandsetzungs- bzw. Instandhaltungsarbeiten
- sonstige Reparaturen, z. B. Erneuern v. Teppichböden, die der Vermieter verlegt hat, Abschleifen oder Versiegeln von Holzböden
- Beseitigung von Schäden, z. B. durch Tierhaltung, Brandlöcher im Bodenbelag.

(3) Renovierungskosten können bei Einzügen erforderlich werden, wenn die Vermietung der angemessenen Wohnung in nicht renoviertem Zustand, ggf. auch ohne Fußbodenbelag, erfolgen soll. Ausreichend ist dann die Herstellung der Wohnung entsprechend des Standards einer Wohnung im unteren Wohnsegment mit einfachem Wand- u. Bodenbelag. Wenn sich der Zustand der Wohnung nicht aus dem Mietvertrag ergibt, ist die Notwendigkeit der Einzugsrenovierung vom Antragsteller schlüssig darzulegen, z. B. durch Vorlage des Wohnungsübergabeprotokolls bzw. vom Außendienstmitarbeiter festzustellen.

(4) Für Renovierungsarbeiten während des Bezuges kommt die Gewährung von Leistungen nur in Betracht, wenn die Überwälzung auf den Mieter vertraglich wirksam vereinbart und die Renovierung notwendig ist. In Mietverträgen vorgegebene Fristen für die Vornahme von Schönheitsreparaturen begründen allein noch nicht die Notwendigkeit der Renovierung.

(5) Bei Auszugsrenovierungen ist außerdem zu beachten, dass der Wechsel in eine andere Wohnung zugesichert und sozialhilferechtlich gerechtfertigt sein muss. Hier ist außerdem die Verjährungsfrist ([§ 548 BGB](#)) zu beachten.

(6) Notwendige Renovierungsarbeiten (ohne Bodenbelag) werden pauschal (ohne Lackfarben) mit 3,- €/m² Wohnfläche des zu renovierenden Zimmers anerkannt. Sofern kein nutzbarer Bodenbelag (alter Holz- bzw. Betonfußboden) vorhanden ist und auch laut Mietvertrag rechtmäßig keine diesbezügliche Ausstattungspflicht des Vermieters besteht, können pauschal 4,- €/m² Wohnfläche des zu renovierenden Zimmers zur Beschaffung von Fußbodenbelag gewährt werden. Höhere Renovierungskosten müssen begründet sein und sind nach Einzelfallprüfung erstattungsfähig.

(7) Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die notwendigen Renovierungsarbeiten von den Leistungsberechtigten in Selbsthilfe bzw. mit Unterstützung von Haushalts- oder Familienangehörigen, Freunden, Bekannten oder Nachbarn ausgeführt werden. Nur in Ausnahmefällen (z. B. bei nachgewiesener schwerer Erkrankung oder Behinderung) und wenn Selbsthilfe schlüssig und nachvollziehbar nicht oder nicht in vollem Umfang aufgrund besonderer persönlicher Lebensumstände möglich ist, können entsprechend Handwerkerleistungen anerkannt werden. Bei Kostenübernahme von Handwerkerleistungen sind die Gründe aktenkundig zu machen und 3 Kostenvoranschläge erforderlich, bei denen dem günstigsten Angebot bei gleichem Leistungsumfang durch eine entsprechende Kostenübernahmeerklärung der Vorzug zu geben ist. Die Bezahlung der Handwerkerleistungen erfolgt nur gegen Vorlage der Originalrechnung.

(8) Die Schlussrenovierung nach Tod stellt eine Nachlassschuld dar ([§ 1967 BGB](#)), für die der Erbe haftet. Ein Anspruch des Erben gegenüber dem Jobcenter besteht nicht.

2.6 Eigenheime und Eigentumswohnungen

(1) Die Angemessenheit des Hausgrundstücks im Sinne des [§ 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 SGB II / § 90 Abs. 2 Nr. 8 SGB XII](#) indiziert nicht die Angemessenheit der Unterkunftskosten für dieses/e Haus / Eigentumswohnung. Die Frage der Angemessenheit der Unterkunftskosten ist vielmehr für Mieter und Hauseigentümer nach einheitlichen Kriterien zu beantworten ([B 14/7b AS 34/06 R](#)). Für Eigentum gelten die Wohnflächengrenzen wie für Mietwohnungen bei der

Angemessenheitsprüfung im Rahmen des § 22 Abs. 1 SGB II / § 35 Abs. 1 bis 3 SGB XII (Nummer 2.1, Tabelle 2).

(2) Anzuerkennende Aufwendungen bei Eigenheimbesitzern können insbesondere sein:

- Darlehenszinsen, in der Regel keine Tilgungsraten (B 14 AS 79/10 R)
- Grundsteuern
- Gebühren Kleineinleiter
- Gebühren Wasser- und Bodenverband
- Gebäudeversicherung
- Schornsteinfegergebühren
- Kosten der Wasserver- und Abwasserentsorgung, einschließlich Kleinkläranlagen (Entleerung, Wartung, Proben) soweit erforderlich und angemessen
- Kosten der Abfallentsorgung
- tatsächlich nachgewiesene (soweit nicht feststellbar Schätzung) Stromkosten als Heizkosten für die Umwälzpumpe der Heizung (B 14 AS 51/10 R), bzw. für die Wasserpumpe

(3) Wird durch die Leistungsberechtigten Reparatur- oder Instandhaltungsbedarf für das Eigenheim bzw. die Eigentumswohnung geltend gemacht, so ist dieser im Wege einer Einzelfallentscheidung zu berücksichtigen, soweit er zwingend erforderlich, angemessen und unabweisbar ist. Unabweisbar sind dabei nur zeitlich besonders dringliche Aufwendungen, die absolut unerlässlich sind (BT-Dr. 17/3404; 98). Ausgeschlossen sind hiervon Erneuerungs- und Modernisierungsarbeiten, die regelmäßig zu einer Umgestaltung und somit zu einem neuen Bestand führen. Schönheitsreparaturen im Sinne einer Wertsteigerung werden grundsätzlich nicht übernommen.

3. Heizkosten und zentrale Warmwasserversorgung

Bedarfe für Heizung und zentrale Warmwasserversorgung werden gemäß § 22 Abs. 1 SGB II und § 35 Abs. 4 SGB XII in tatsächlicher Höhe erbracht, soweit sie angemessen sind.

3.1 Angemessene Heizkosten

3.1.1 Heizspiegel - Angemessenheitsgrenze

(1) Heizkosten, die den höchsten Wert (Spalte: „zu hoch“) aus dem bundesweiten Heizspiegel für die tatsächliche, maximal nach Nummer 2.1 angemessene Wohnfläche unter Beachtung der im Heizkostenspiegel aufgeführten Heizarten („Heizöl“, „Erdgas“ und „Fernwärme“) in Euro je m² je Jahr und der jeweiligen Gebäudefläche nicht überschreiten, gelten als angemessen.

(2) Bei Beschaffung von Heizmaterial (Flüssiggas, Strom, Kohle, Holz etc.) ist auf den Verbrauchswert der vorangegangenen Heizperiode abzustellen bzw. ein den Bedarf deckender Wert zu schätzen.

Hilfsweise gilt als maximal angemessen der höchste Wert aus dem bundesweiten Heizspiegel unter Beachtung der Gebäudefläche.

(3) Es besteht grundsätzlich kein Rechtsanspruch auf Ausschöpfung der Maximalgrenze.

(4) Für Heizkostenabrechnungen und einmalige Heizkosten gilt Punkt 2.4 Abs. 1 und Abs. 5 entsprechend.

3.1.2 Beheizung des Bades mit Heizstrahlern

(1) Für die Beheizung des Bades mit Heizlüftern/ Heizstrahlern ist ein gesonderter Anteil an Stromkosten zu berücksichtigen (B 4 AS 100/10 R).

(2) Auszugehen ist von einem typischen Heizlüfter mit einer Leistung von 2.000 Watt über eine Betriebsdauer von einer volle Stunde je Tag bei 210 Heiztagen. Danach sind die Heizkosten unter Berücksichtigung des tatsächlichen Strompreises zu ermitteln.

Als monatlicher Bedarf ist 1/12 des vorgenannten Jahresverbrauchs, multipliziert mit den Kosten je Verbrauchseinheit der letzten Abrechnung, anzuerkennen. Die so ermittelten Aufwendungen sind in die Angemessenheitsgrenze (siehe Nummer 3.1.1) eingeflossen.

3.1.3 Heizkostennachforderungen

Heizkostennachforderungen sollen bis zur Höhe der Angemessenheitsgrenze übernommen werden. Das Überschreiten des abstrakten Richtwerts (3.1.1 Absatz 1) dient als Indiz für unangemessene Heizkosten (z. B. durch unangemessenes Heizverhalten). Lässt sich nicht feststellen, dass im Einzelfall höhere Aufwendungen angemessen sind, obliegt es dem Leistungsberechtigten, konkrete Gründe vorzubringen, warum seine Kosten im Einzelfall trotzdem als angemessen anzusehen sind. Im Rahmen einer Einzelfallprüfung ist durch die Behörde zu entscheiden, ob die tatsächlichen Heizkosten trotz Überschreitung der abstrakten Angemessenheitsgrenze dennoch als Bedarf zu berücksichtigen sind.

3.2 Angemessene Kosten der zentralen Warmwasserversorgung

(1) Die Warmwasseraufbereitung kann sowohl dezentral (über Warmwassergeräte, wie Durchlauferhitzer, Kleinspeicher, Warmwasserspeicher), als auch zentral (über die Heizkessel der Heizungsanlage) erfolgen. Die Deckung des Bedarfes an Kosten für die dezentrale Warmwasseraufbereitung erfolgt über den Mehrbedarf nach [§ 21 Abs. 7 SGB II](#) und [§ 30 Abs. 7 SGB XII](#).

(2) Die Kosten der zentralen Warmwasseraufbereitung sind Bestandteil der Heizkosten im Sinne des [§ 22 Abs. 1 S. 1 SGB II](#), [§ 35 Abs. 4 SGB XII](#).

Zur Prüfung der Angemessenheit ist die Tabelle des Heizspiegels zur Ermittlung der max. angemessenen Heiz- und Warmwasserkosten (ab 01.10.2014 aufgeführt im Bundesweiten Heizspiegel) zu nutzen.

(3) Bei dezentraler Warmwasserbereitung sind die im bundesweiten Heizspiegel ausgewiesenen maßgeblichen Werte (Heizkosten und Warmwasserbereitung) um den dort aufgeführten Anteil für die Warmwasserbereitung zu mindern.

(4) Erfolgt die Warmwasserbereitung sowohl zentral als auch dezentral und ist der genaue Anteil der jeweiligen Erzeugungsart an den Gesamtkosten nicht ermittelbar, sind die Kosten jeweils zu schätzen. Im Regelfall wird von einem anteiligen Warmwasserverbrauch in der Küche von 25 % und im Bad von 75 % ausgegangen.

3.3 Belehrung über die Angemessenheitsgrenzen

Die Leistungsberechtigten sind zu Beginn der Hilfestellung, bei jeder Änderung der Anzahl der Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft und nach jeder Heizkostenabrechnung oder Änderung der angemessenen Kosten sowie nach jedem Umzug über die für sie einschlägigen Angemessenheitsgrenzen zu belehren. Hierbei sind die angemessenen Beträge für Heizkosten und Warmwasser sowohl getrennt voneinander als auch im Produkt zu benennen.

3.4 Vorgehen bei unangemessenen Kosten

- (1) Bei unangemessenen Kosten sind, unter Beachtung der Frist nach [§ 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II](#), Schritte zur Kostensenkung (mittels Kostensenkungsaufforderung) abzuverlangen.
- (2) Bei Überschreitung der Angemessenheitsgrenzen obliegt es dem Leistungsberechtigten, konkret vorzubringen, warum ihre Aufwendungen über dem Grenzwert liegen, im jeweiligen Einzelfall aber noch als angemessen anzusehen sind.
- (3) Soweit als Grund für einen höheren Verbrauch die Bausubstanz hervorgebracht wird, ist dies grundsätzlich unbeachtlich und da bei der Ermittlung des angemessenen Wertes bereits davon ausgegangen wurde, dass eine schlechte Bausubstanz vorhanden ist.

4. Wohnungswechsel

- (1) Gemäß [§ 22 Abs. 6 SGB II](#) und [§ 35 Abs. 2 Satz 5 SGB XII](#) können bei vorheriger Zusicherung (siehe Punkt. 4.2) durch den Leistungsträger Wohnungsbeschaffungskosten, Aufwendungen für eine Mietkaution und für den Erwerb von Genossenschaftsanteilen sowie Umzugskosten übernommen werden. Über die Gewährung der Hilfe ist nach pflichtgemäßem Ermessen (vgl. [§ 39 SGB I](#)) zu entscheiden. Die Ermessensentscheidung ist im Bescheid ausdrücklich zu begründen.
- (2) Gemäß [§ 22 Abs. 4, 6 SGB II](#) bzw. [§ 35 Abs. 2 Satz 3 SGB XII](#) sollten die Leistungsberechtigten vor Abschluss eines Vertrages über eine neue Unterkunft die Zusicherung des kommunalen Trägers zu den Aufwendungen für die neue Unterkunft einholen. Hierzu zählen insbesondere:
 - die Zusicherung zur Übernahme der künftigen (angemessenen) Unterkunftskosten,
 - die Zusicherung zur Übernahme der Wohnungsbeschaffungskosten und/oder der Umzugskosten sowie
 - die Zusicherung zur Übernahme der Mietkaution oder Genossenschaftsanteile.

(3) Verweigerung der Zusicherung

Ist der Umzug nicht erforderlich (s. Pkt. 4.3 (3) und (4)), sind die Leistungsberechtigten ausdrücklich auf die Konsequenzen eines dennoch vorgenommenen Umzuges ([B 4 AS 37/13 R](#)) hinzuweisen:

- Eventuell kein Anspruch auf Übernahme der tatsächlichen Unterkunftskosten, lediglich die günstigeren Kosten für die bisherige angemessene Unterkunft werden gewährt (nur im Anwendungsbereich SGB II) bzw., wenn die vorherige Unterkunft nicht kostengünstiger war, Übernahme nur der angemessenen Unterkunftskosten (siehe Tabelle 2).
- Eventuell kein Anspruch auf die Übernahme von Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkaution und Umzugskosten [§ 22 Abs. 6 SGB II](#); [§ 35 Abs. 2 S. 3 SGB XII](#).
- Eventuell kein Anspruch auf Übernahme von ggf. entstehenden Mietschulden gemäß [§ 22 Abs. 8 SGB II](#) oder [§ 36 Abs. 1 SGB XII](#).

4.1 Zusicherung zu den neuen Unterkunftskosten

- (1) Zuständig für die Entscheidung über eine Zusicherung im Rahmen des SGB II ist der für den Ort der neuen Unterkunft örtlich zuständige Träger.
- (2) Gemäß [§ 22 Abs. 4 S. 2 SGB II](#) ist der Leistungsträger zur Zusicherung verpflichtet, wenn die Aufwendungen für die neue Unterkunft angemessen sind.
- (3) Im Bereich des SGB XII hat der Leistungsberechtigte den neuen Träger über den Umzug zu informieren. Eine Entscheidung des Trägers am alten Wohnort ist nicht vorgesehen ([§ 35 Abs. 2 S. 3 SGB XII](#)).

4.2 Umzug in den Bereich eines anderen Leistungsträgers

Die Zuständigkeiten für die verschiedenen Bedarfslagen vor, während und nach einem Umzug regeln sich wie folgt:

Leistung/Aufgabe	örtliche Zuständigkeit SGB II	örtliche Zuständigkeit SGB XII
Abgabe der Zusicherung für die neue Unterkunft	Träger am Ort der neuen Unterkunft	Kontakt des Leistungsberechtigten mit dem neuen Träger
Wohnungsbeschaffungskosten	Träger am bisherigen Wohnort	Träger am bisherigen Wohnort
Umzugskosten	Träger am bisherigen Wohnort	Träger am bisherigen Wohnort
Mietkaution/ Genossenschaftsanteile	Träger am Ort der neuen Unterkunft	Träger am Ort der neuen Unterkunft
Erstausstattung	Aufenthalt der Leistungsberechtigten bei Antragstellung	Träger am Ort der neuen Unterkunft

4.3 Übernahme von Umzugskosten

(1) Umzugskosten können nach § 22 Abs. 6 SGB II in angemessener Höhe übernommen werden, wenn der Umzug vom kommunalen Träger veranlasst wurde bzw. dieser aus anderen Gründen erforderlich und/oder notwendig ist. Umzüge sollen in Eigenleistung (ergänzt auch durch Nachbarschafts-, Bekannten- bzw. Verwandtenhilfe) durchgeführt (B 14 AS 7/09 R) werden. Nur wenn eine Zusicherung zur Übernahme der künftigen Unterkunftskosten vorliegt und keine Transportmöglichkeiten vorhanden sind, können die Kosten von Mietfahrzeugen anhand von Kostenvoranschlägen übernommen werden.

(2) In Ausnahmefällen (z.B. Alleinerziehende/r, kranke oder behinderte Menschen ohne Hilfe in der eigenen Haushaltsgemeinschaft und ohne Hilfe durch Bekannte, Nachbarn oder Verwandte etc.) können bei vorliegender Zusicherung und nach vorherigem Einholen von drei Kostenvoranschlägen die Kosten eines Umzuges durch ein Speditionsunternehmen übernommen werden.

(3) Notwendigkeit eines Umzuges

Notwendig ist der Umzug, soweit die bisherige Wohnung den Unterkunftsbedarf der Leistungsberechtigten als Teil der verfassungsrechtlich garantierten Existenzsicherung nicht (mehr) zu decken vermag. Hierunter fallen vor allem gesundheitliche Gründe, die einen Verbleib in der bisherigen Wohnung nicht zulassen, oder die Unbewohnbarkeit (z. B. nach einem Brand) der Unterkunft.

(4) Erforderlichkeit eines Umzuges

Neben den in § 22 Abs. 5 S. 2 SGB II genannten Gründen ist der Umzug der Leistungsberechtigten erforderlich, wenn sowohl der Auszug aus der bisherigen Wohnung als auch der Einzug in die neue Wohnung angezeigt (B 14 AS 107/10 R zur Definition mit weiteren Nachweisen) ist.

Ein Auszug kann insbesondere erforderlich sein bei:

- unangemessen hohen Unterkunftskosten der bisherigen Wohnung und Kostensenkungsverfahren
- nunmehr unzureichender bisheriger Unterbringung aufgrund veränderter Personenzahl der Haushaltsgemeinschaft (allein die Unterschreitung der Höchstfläche reicht nicht B 14 AS 107/10 R)
- Kündigung durch die Vermieterin/den Vermieter aufgrund Eigenbedarf
- Aufnahme eines Arbeitsplatzes in einer anderen Kommune

Der Einzug in eine neue Wohnung ist grundsätzlich nicht zu befürworten, wenn deren Unterkunfts-kosten unangemessen sind und seitens der gewährenden Stelle auf anderweitigen zumutbaren Wohnraum innerhalb des Vergleichsraums verwiesen werden kann.

Zur Prüfung entsprechender Voraussetzungen haben die Leistungsberechtigten konkrete und individuelle Wohnungsangebote ([B 4 AS 5/10 R](#)) vorzulegen. § 22 Abs. 6 SGB II erfordert eine eigenen Ermessensbetätigung ([B 4 AS 37/13 R](#)).

Ist der Mietvertrag ohne vorherige Erteilung einer Zusicherung unterschrieben worden, haben die Leistungsberechtigten einen Anspruch auf eine Ermessensentscheidung (siehe Punkt 4 Abs. 1 Satz 2 und 3) hinsichtlich der Erteilung einer Zusicherung nach [§ 22 Abs. 4 SGB II](#) und nach Umzug hinsichtlich einer Erstattung der Kosten nach [§ 22 Abs. 6 SGB II](#); [§ 35 Abs. 2 S. 5 SGB XII \(B 4 AS 37/13 R\)](#).

Ist ein Auszug, insbesondere auf Grund unangemessener Unterkunfts-kosten erforderlich, ist vorab eine Wirtschaftlichkeitsprüfung durchzuführen. (Siehe auch § 22 Abs. 1 S. 4 SGB II)

Nach § 22 Abs. 1 Satz 4 SGB II werden in der Wirtschaftlichkeitsprüfung gegenübergestellt:

- a) die Summe aus den tatsächlichen Kosten der Unterkunft und Heizung im voraussichtlichen Zeitraum der Hilfebedürftigkeit und
- b) die Summe aus dem Angemessenheitsrichtwert für die Bruttokaltmiete, dem Angemessenheitsrichtwert für die Heizkosten und die umzugsbedingten Mehraufwendungen im voraussichtlichen Zeitraum der Hilfebedürftigkeit.

Umzugsbedingte Mehraufwendungen sind die Kosten, die mit einem Umzug infolge eines Kostensenkungsverfahrens verbunden sind. Dazu gehören die zu erwartenden Aufwendungen für die Wohnungsbeschaffung, für den Umzug und für die Einzugs- und Auszugsrenovierung.

Der voraussichtliche Zeitraum der Hilfebedürftigkeit erfolgt im Rahmen einer einzelfallbezogenen Integrationsprognose unter Berücksichtigung von Ausbildungsgrad, Qualifikationsstand, Sprachkenntnisse, Lebensalter, gesundheitlicher Leistungsfähigkeit, die aktuelle Arbeitsmarktsituation und die Vermittlungschancen des Leistungsberechtigten.

Sind die Aufwendungen nach Buchstabe b) im Rahmen einer Einzelfallprüfung höher als die Aufwendungen nach Buchstabe a), werden die tatsächlichen Kosten als Bedarf anerkannt. Es bleibt in diesem Fall bei den Aufwendungen nach Buchstabe a).

Im Rechtskreis SGB XII findet i. d. R. keine Wirtschaftlichkeitsprüfung im engeren Sinne statt. Der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit ist zu beachten (Aufwand-Nutzen-Relation).

4.4 Übernahme von Wohnungsbeschaffungskosten

(1) Hierbei handelt es sich um Aufwendungen, die mit dem Finden und Anmieten der Wohnung verbunden sind. Bei den Einzugsrenovierungskosten handelt es sich nicht um Wohnungsbeschaffungs- oder Umzugskosten sondern um Kosten der Unterkunft ([B 4 AS 49/07 R](#)). Eine Kostenübernahme in angemessener Höhe ist möglich, wenn der Umzug vom kommunalen Träger veranlasst bzw. aus sonstigen Gründen erforderlich und/oder notwendig ist (Pkt. 4.3 (3) und (4)).

(2) Der Maklerlohn kann nur zu den Wohnungsbeschaffungskosten gehören, wenn die Beauftragung eines Maklers zum Finden und Anmieten einer angemessenen Wohnung unvermeidbar ist und die Übernahme der Beauftragung zuvor zugesichert wurde ([B 4 AS 28/09 R](#)).

4.5 Mietkaution und Genossenschaftsanteile

4.5.1 Allgemeines

(1.) Eine Mietkaution ist eine Sicherheitsleistung, die die Mieter der Vermieterin/dem Vermieter gegenüber erbringen (§ 551 BGB).

(2) Die Höhe der Kautionszahlung darf 3 Monatsmieten (Grundmiete ohne Betriebskostenpauschale bzw. -vorauszahlung) nicht übersteigen (§ 551 Abs. 1 BGB). Maßgebend ist dabei die Monatsmiete zu Beginn des Mietverhältnisses.

(3) Fällig ist eine Kautionszahlung, wenn der betreffende Mietvertrag zustande gekommen ist. Die Mieter sind gemäß § 551 Abs. 2 BGB zur Zahlung in drei gleichen Raten berechtigt, die erste Rate ist zu Beginn des Mietverhältnisses zu leisten.

(4) Nutzer einer Wohnung und damit Mitglied einer Wohnungsgenossenschaft kann nur werden, wer Genossenschaftsanteile erwirbt und die Aufnahmegebühr (im folgenden kurz Genossenschaftsanteile) bezahlt.

4.5.2 Voraussetzungen für die Übernahme einer Kautionszahlung bzw. von Genossenschaftsanteilen

(1) Gemäß § 22 Abs. 6 SGB II und § 35 Abs. 2 S.5 SGB XII können Aufwendungen für eine Mietkaution oder für den Erwerb von Genossenschaftsanteilen (Pflichtanteile) bei vorheriger Zusicherung (siehe Punkt 4.2) durch den am Ort der neuen Unterkunft zuständigen kommunalen Träger als Bedarf anerkannt werden. Eine Kostenübernahme in angemessener Höhe ist möglich, wenn der Umzug vom kommunalen Träger veranlasst bzw. aus sonstigen Gründen erforderlich und/oder notwendig ist (Pkt. 4.3 (3) und (4)).

Über die Gewährung der Hilfe ist nach pflichtgemäßem Ermessen (vgl. § 39 SGB I) zu entscheiden (B 4 AS 37/13 R).

(2) Kautionszahlung oder Genossenschaftsanteile können nur übernommen werden, wenn:

- die Leistungsberechtigten die Zusicherung der Übernahme zuvor eingeholt haben und
- die Überlassung der Wohnung von der Zahlung der Kautionszahlung bzw. der Genossenschaftsanteile abhängig gemacht wird und
- keine eigenen Mittel, insbesondere kein Schonvermögen, zur Verfügung stehen.

(3) Beantragen die Leistungsberechtigten die Übernahme einer Mietkaution gemäß § 22 Abs. 6 SGB II bzw. § 35 Abs. 2 Satz 5 SGB XII, haben aber gleichzeitig noch Anspruch auf Rückerstattung für die zur alten Wohnung hinterlegte Kautionszahlung, ist die Kautionszahlung für die neue Wohnung insoweit nur für den Überbrückungszeitraum zu gewähren. Die darlehensweise Bewilligung ist von der Abtretung der alten Forderung abhängig zu machen.

4.5.3 Form der Gewährung der Aufwendungen für eine Mietkaution und für den Erwerb von Genossenschaftsanteilen

(1) Gemäß § 22 Abs. 6 Satz 3 SGB II bzw. § 35 Abs. 2 Satz 5 SGB XII sollen die Aufwendungen für Mietkaution oder den Erwerb von Genossenschaftsanteilen als Darlehen gewährt werden. Im SGB II sind bei der Gewährung und Rückzahlung von Darlehen die Grundsätze des § 42 a SGB II, insbesondere Abs. 3 zu beachten.

(2) Die Gewährung erfolgt grundsätzlich, unter Abtretung der Rückzahlungsansprüche, gegenüber den Leistungsberechtigten. Auszuzahlen sind die Aufwendungen für Mietkaution oder den Erwerb von Genossenschaftsanteilen auf Verlangen der Leistungsberechtigten oder unter den Voraussetzungen des § 22 Abs. 7 SGB II bzw. § 35 Abs. 1 Satz 4 SGB XII direkt an die Vermieterin/den Vermieter.

5. Übernahme von Schulden

(1) Die Regelungen des § 22 Abs. 8 SGB II und des § 36 Abs. 1 SGB XII ermächtigen den Leistungsträger, durch Übernahme von Schulden die Unterkunft zu sichern oder eine vergleichbare

Notlage zu beheben. Ziel der Hilfe ist in erster Linie, den persönlichen Lebensbereich "Wohnung" der Leistungsberechtigten zu schützen.

(2) Eine Schuldenübernahme auf Antrag (B 14 AS 58/09 R) kommt nur dann in Betracht, wenn die Kosten der Unterkunft angemessen im Sinne dieser Richtlinie sind, nicht bereits eine Aufforderung zur Senkung der Kosten vorliegt und keine neue, angemessene Unterkunft zur Verfügung steht.

(3) Allein im Rahmen des SGB II ist Voraussetzung für die Hilfe, dass Leistungen für Unterkunft und Heizung erbracht werden. Im SGB XII-Bereich können Schulden auch für Nichtanspruchsberechtigte, bei Vorliegen der übrigen Voraussetzungen, übernommen werden (§ 21 Satz 2 SGB XII).

5.1 Wohnungslosigkeit

(1) Gemäß § 22 Abs. 8 Satz 2 SGB II bzw. § 36 Abs. 1 Satz 2 SGB XII sollen Schulden für Unterkunft und Heizung übernommen werden, wenn dies gerechtfertigt und notwendig ist und sonst Wohnungslosigkeit einzutreten droht. Bei der Prüfung, ob die Schuldenübernahme notwendig und gerechtfertigt ist, muss der Träger eine sogenannte gebundene Ermessensentscheidung treffen.

(2) Drohende Wohnungslosigkeit besteht regelmäßig, wenn vom Vermieter eine Räumungsklage vorliegt. Eine bloße Kündigung des Mietverhältnisses ist in der Regel nicht ausreichend, eine unmissverständliche unter Fristsetzung angedrohte Räumungsklage reicht aber aus. Bei Vorliegen einer Räumungsklage ist eine Schuldenübernahme nur sinnvoll, wenn der Vermieter gegen Schuldenausgleich auf seinen Räumungsanspruch verzichtet und das Mietverhältnis neu begründet. Soweit eine angemessene neue Wohnung gefunden werden kann, liegt drohende Wohnungslosigkeit regelmäßig nicht vor (B 14 AS 58/09 R).

(3) Die Unterbrechung der Energieversorgung kann im Einzelfall eine der Wohnungslosigkeit nahe kommende Notlage darstellen.

5.2 Gerechtfertigkeitsprüfung

Schulden für Unterkunft und Heizung oder eine vergleichbare Notlage (z. B. Haushaltsenergie) können gem. § 22 Abs. 8 Satz 1 SGB II bzw. § 36 Abs. 1 Satz 1 SGB XII in Ausübung pflichtgemäßen Ermessens übernommen werden, wenn dies gerechtfertigt ist. Bei der Abwägung im Rahmen der Gerechtfertigkeitsprüfung sind die Umstände des Einzelfalls zu berücksichtigen, wie etwa ursächliches missbräuchliches Verhalten und der Wille, dieses Verhalten zukunftsgerichtet zu ändern sowie ein erkennbarer Selbsthilfewillen. Eine Schuldenübernahme scheidet generell dann aus, wenn die Unterkunftskosten unangemessen hoch sind.

5.3 Rechtsfolgen

(1) Bevor eine Schuldenübernahme durch den Träger erfolgt, sind die Antragsteller unter Hinweis auf die Mitwirkungspflicht an eine Schuldnerberatungsstelle zu verweisen, um dort prüfen zu lassen, ob geeignete andere Selbsthilfemaßnahmen, wie z. B. Ratenzahlung, greifen.

(2) Im Rahmen der Selbsthilfe ist durch den Antragsteller Vermögen im Sinne des § 12 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1, 4 SGB II vorrangig für die Schuldentilgung einzusetzen. Auch ohne ausdrückliche gesetzliche Bestimmung ist Antragstellern im SGB XII-Leistungsbereich ebenfalls der Einsatz von Vermögen unterhalb der Vermögensschongrenze zumutbar.

(3) Im Wirkungskreis des SGB II soll die Übernahme von Schulden grundsätzlich als Darlehen erfolgen. Das SGB XII verlangt hier eine Entscheidung nach pflichtgemäßem Ermessen, ob die Schuldenübernahme als Beihilfe oder Darlehen erfolgt.

6. Wohneigentum

(1) Unter Wohneigentum werden Eigenheime und Eigentumswohnungen verstanden.

(2) Kosten für Unterkunft, Heizung und Warmwasserversorgung sind in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen als Bedarf zu berücksichtigen, soweit sie angemessen sind. Die Angemessenheit bei

Haus- und Wohneigentum richtet sich nach den für Mieter geltenden Maßstäben dieser Richtlinie. Die Angemessenheit des Wohneigentums im Sinne des § 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 SGB II / § 90 Abs. 2 Nr. 8 SGB XII indiziert nicht die Angemessenheit der Kosten im Sinne des § 22 SGB II / 35 SGB XII. Letzteres ist vielmehr für Mieter und Eigentümer nach einheitlichen Kriterien zu beantworten. Ansonsten ergäbe sich eine im Hinblick auf das Gleichbehandlungsgebot in Art. 3 Abs. 1 Grundgesetz nicht gerechtfertigte Privilegierung von Haus- und Wohnungseigentümern gegenüber Mietern. Die §§ 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 SGB II / § 90 Abs. 2 Nr. 8 SGB XII sind rein vermögensrechtliche Schutzvorschriften gegenüber dem Verwertungsbegehren des Grundsicherungsträgers, wirkt sich aber nicht auf die Höhe der nach § 22 SGB II / § 35 SGB XII zu übernehmenden Kosten aus. (B 14/7b AS 34/06 R; B 14 AS 54/07 R)

(3) Für Eigenheime und Eigentumswohnungen gelten bei der Beurteilung als Vermögen andere Angemessenheitsgrenzen als bei der Ermittlung der Unterkunft- und Heizkosten.

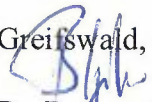
7. Öffnungsklausel

Die in dieser Richtlinie enthaltenen Werte sind in einem Turnus von zwei Jahren auf ihre Aktualität zu überprüfen, ob sie den jeweiligen Wohnungsmarkt in den Vergleichsräumen widerspiegeln, und gegebenenfalls anzupassen.

8. Inkrafttreten und Geltungsbereich

Diese Richtlinie tritt mit Wirkung vom 01.01.2018 in Kraft und wird mit Inkrafttreten einer neuen Richtlinie außer Kraft gesetzt.

Greifswald, den 19.12.2017


Dr. Barbara Syrbe
Landrätin

Karte 1

**Vergleichsräume für die KdU-Richtlinie im Landkreis
Vorpommern-Greifswald**

Einteilung in 8 homogene Lebens- und Wohnbereiche

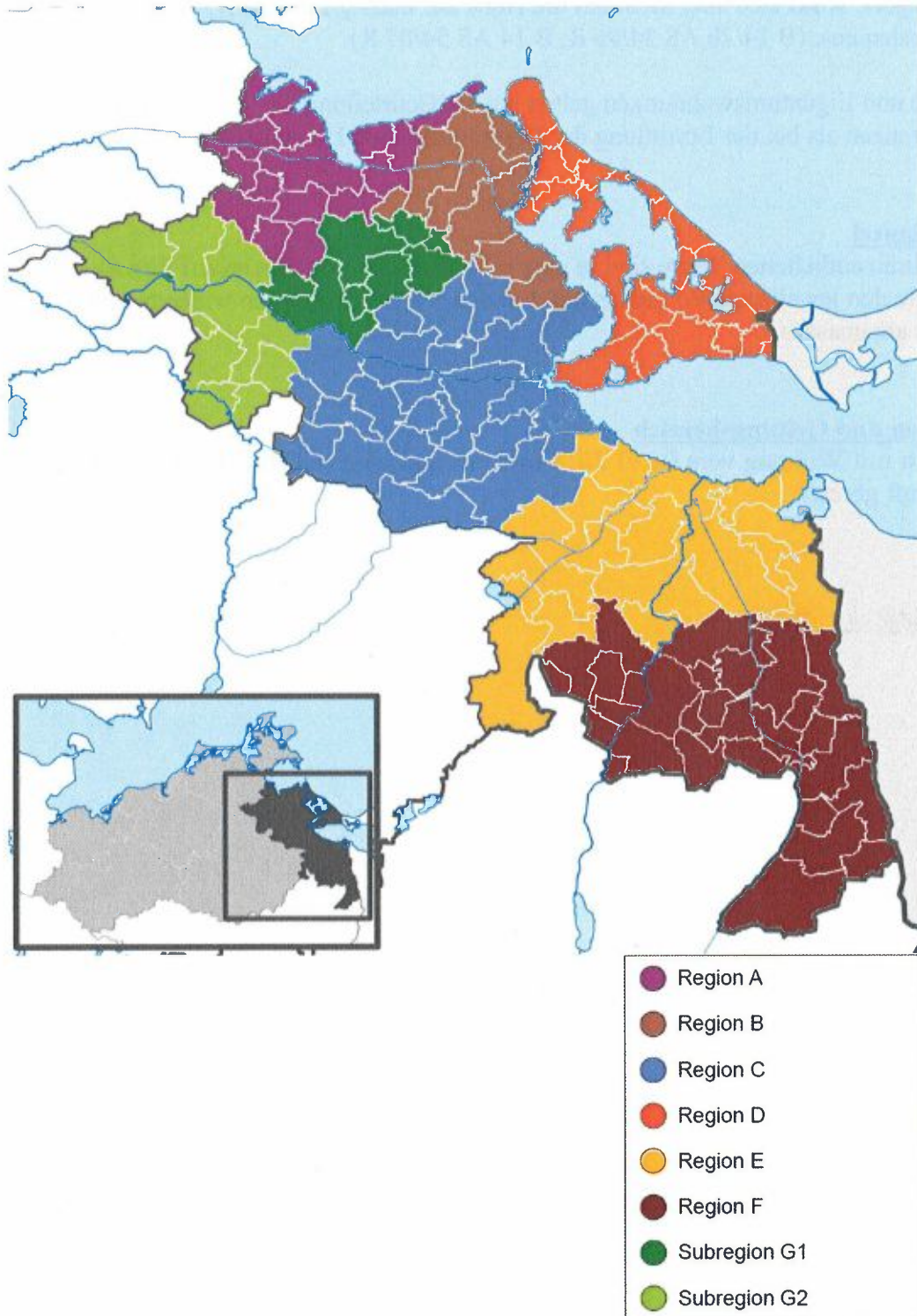


Tabelle 1 - Vergleichsräume mit Gemeindezuordnungen

Region		Gemeinden
Region A		Greifswald, Behrenhoff, Dargelin, Dersekow, Diedrichshagen, Hinrichshagen, Levenhagen, Mesekehagen, Neuenkirchen (bei Greifswald), Wackerow, Weitenhagen, Brünzow, Kemnitz, Loissin, Lubmin
Region B		Lassan, Wolgast, Zemitz, Hanshagen, Katzow, Kröslin, Neu Boltenhagen, Rubenow, Wusterhusen
Region C		Anklam, Buggenhagen, Bargischow, Blesewitz, Boldekow, Bugewitz, Butzow, Ducherow, Iven, Krien, Krusenfelde, Medow, Neetow-Liepen, Neu Kosenow, Neuenkirchen (bei Anklam), Postlow, Rossin, Sarnow, Spantekow, Stolpe, Groß Polzin, Klein Bünzow, Murchin, Rubkow, Schmatzin, Ziethen
Region D		Heringsdorf, Krummin, Lütow, Sauzin, Karshagen, Mölschow, Peenemünde, Trassenheide, Zinnowitz, Benz, Dargen, Garz, Kamminke, Korswandt, Koserow, Loddin, Mellenthin, Pudagla, Rankwitz, Stolpe (Usedom), Ückeritz, Usedom, Zempin, Zirchow
Region E		Strasburg, Ueckermünde, Ahlbeck, Altwarp, Eggesin, Grambin, Hintersee, Leopoldshagen, Liepgarten, Lübs, Luckow, Meiersberg, Mönkebude, Vogelsang-Warsin, Altwigshagen, Ferdinandshof, Hammer an der Uecker, Heinrichswalde, Rot-hemühl, Torgelow, Wilhelmsburg
Region F		Pasewalk, Bergholz, Blankensee, Boock, Glasow, Grambow, Krackow, Löcknitz, Nadrensee, Penkun, Plöwen, Ramin, Rossow, Rothenklempenow, Brietzig, Fahrenwalde, Groß Luckow, Jatznick, Koblenz, Krugsdorf, Nieden, Papendorf, Polzow, Rollwitz, Schönwalde, Viereck, Zerrenthin
Region G	Subregion G1	Bandelin, Gribow, Groß Kiesow, Gützkow, Karlsburg, Lühhannsdorf, Wrangelsburg, Züssow
	Subregion G2	Alt Tellin, Bentzin, Daberkow, Jarmen, Kruckow, Tutow, Völschow, Görmin, Loitz, Sassen-Trantow

Tabelle 2 - Angemessenheitsgrenzen in Euro

Größe der Bedarfsgemeinschaften	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	jede w. Person (15m ²)
Region A	315,09	378,60	464,40	555,84	102,77
Region B	297,90	368,70	447,99	540,71	84,17
Region C	293,00	334,94	391,24	472,97	76,34
Region D	354,08	442,31	522,68	656,74	104,05
Region E	284,81	353,47	429,34	524,56	83,33
Region F	286,52	338,16	425,04	517,82	75,44
Subregion G 1	276,97	343,50	403,97	482,94	81,57
Subregion G 2	289,53	340,58	413,57	507,21	78,90

Zusammensetzung der abstrakten Bruttokaltmiete in Euro

Größe der Bedarfsge- meinschaften	1 Person		2 Personen		3 Personen		4 Personen		jede w. Person (15 m²)	
	KM (n)	BK (k)	KM (n)	BK (k)	KM (n)	BK (k)	KM (n)	BK (k)	KM (n)	BK (k)
Region A	249,60	65,49	297,35	81,25	365,12	99,28	439,46	116,38	84,65	18,12
Region B	243,80	54,11	305,02	63,68	370,08	77,91	446,71	94,00	71,35	12,83
Region C	238,18	54,83	270,71	64,23	312,14	79,10	381,00	91,98	61,85	14,50
Region D	297,01	57,07	371,46	70,85	442,11	80,57	562,22	94,51	88,49	15,56
Region E	218,98	65,83	275,18	78,29	327,49	101,86	397,96	126,60	65,01	18,32
Region F	220,78	65,74	264,69	73,46	331,94	93,10	410,69	107,13	60,26	15,18
Subregion G 1	212,46	64,51	269,55	73,95	316,28	87,69	379,87	103,08	66,57	15,00
Subregion G 2	229,31	60,21	277,40	63,18	335,63	77,95	404,35	102,86	65,02	13,88

KM (n) = Nettokaltmiete

BK (k) = kalte Betriebskosten

Glossar

Nettokaltmiete	Mietvertraglich geschuldete Grundmiete
Bruttokaltmiete	Grundmiete zuzüglich der anzuerkennenden Neben- bzw. Betriebskosten
Produkttheorie	Faktor Bruttokaltmiete pro m² multipliziert mit der angemessenen Wohnfläche
Pauschalmieten	Bruttokaltmiete ohne Einzelfallabrechnung des tatsächlichen Verbrauchs