

Stadt Leipzig Sozialamt Abt. Soziale Wohnhilfen Fachaufsicht KdU		
Verwaltungsrichtlinie Kosten der Unterkunft (Kapitel 2) - Wohneigentum - (M4)		
SGB II § 22 Abs. 1, 2, 3, 6, 8	i. d. Fassung vom 24.03.2011 BGBl. I, 453	DS – 00687/14 v. 18.12.2014 DS IV / 4516 v. 08.12.2009 DS IV / 1591 v. 19.02.2008
SGB XII § 35 Abs. 1, 2, 4; § 36 Abs. 1	i.d.F. v. 21.12.2015 BGBl. I, S. 2557	

Inhaltsverzeichnis	Seite
Grundsätze; Kurzübersicht	3
Vorbemerkung	4
1. Kosten der Unterkunft (KdU)	
1.1 Ermittlung der laufenden Kosten (Bedarfsprüfung)	5
1.1.1 Angemessene KdU	5
1.1.2 Antragstellung und Prüfung	5
a) Eigentumsnachweis	6
b) Finanzierungsnachweis	6
c) Betriebskosten	7
d) Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung	8
e) Ermittlung des Anspruchs	8
1.1.3 Aufteilung der Unterkunftskosten	8
1.1.4 Leistungserbringung und Folgeanträge	9
1.2 Unangemessene KdU	10
1.2.1 Feststellung der Unangemessenheit	10
1.3 Einzelfallprüfung	10
1.3.1 Zumutbarkeit der Kostensenkung	11
2. Heizkosten und Warmwasserkosten (Hk)	
2.1 Angemessenheitsprüfung (Bedarfsprüfung)	11
Vorbemerkungen	11
2.1.1 Zentralheizung inkl. Warmwasser	12
2.1.2 Etagen- und Ofenheizung	12
2.2 Unangemessene Heiz- und Warmwasserkosten	12
2.2.1 Kostensenkungsverfahren	12
3. Besondere Bedarfsgruppen	13
4. Subventionierung der Unterkunftskosten	13
(M4)	

Inhaltsverzeichnis	Seite
5. Vorrangige Leistungen	13
6. Regelungen zur Sicherung der Unterkunft	13
7. Guthaben aus Betriebskostenabrechnungen	14
8. Einmalige Hilfen bei vorübergehender Notlage	14
9. Vermögensverwertung	15
10. Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung	16
11. Instandhaltungskosten	
11.1 Leistungsgrundlagen	16
11.2 Erhaltungsaufwand	17
11.3 Leistungsberechnung; Zuschuss und Darlehen	18
12. Hilfe und Unterstützung durch das Sozialamt	
12.1 Abteilung Soziale Wohnhilfen	19
12.2 Abteilung Wirtschaftliche Sozialhilfe	20
Anlage 1 Gesetzestext SGB II	21
Anlage 2 Gesetzestext SGB XII	23
Anlage 3 Checkliste Wohneigentum	25
<i>Abschlussverfügung; Inkrafttreten</i>	27

Hinweis

Alle Ausführungen in dieser Richtlinie gelten grundsätzlich sowohl für das SGB II als auch das SGB XII. Soweit abweichende Regelungen gesetzlich oder klarstellend erforderlich sind, wird darauf im Text gesondert hingewiesen.

Grundsätze; Kurzübersicht

Selbstgenutztes Wohneigentum (WE) ist i.d.R. vermögensrechtlich privilegiert und muss zur Sicherung des Lebensunterhalts bei Angemessenheit nicht veräußert werden; vgl. Rz 12/1

Hinsichtlich der laufenden und wiederkehrenden Kosten richtet sich deren Angemessenheit unter dem Gleichheitsgrundsatz jedoch nach den Maßstäben für Mieter; vgl. Rz 12/3

Für die Antragstellung sind sämtliche, das Wohneigentum betreffende aktuelle Unterlagen vorzulegen, so dass sich ein vollständiger Überblick über alle Rechts- und Schuldverhältnisse ergibt; vgl. Rz 14/1

Kann bei Erstantragstellung die Anspruchshöhe nicht abschließend festgestellt werden, werden die Leistungen zunächst vorläufig erbracht; vgl. Rz 20/1.

Unangemessene Kosten der Unterkunft und Heizung werden nur übergangsweise gezahlt. Einzelfallgesichtspunkte berücksichtigen die spezielle vermögensrechtliche Privilegierung des angemessenen Wohneigentums und den individuellen anerkennungsfähigen Bedarf; vgl. Rz 17/3

Heizkosten und Warmwasserkosten in angemessener Höhe werden nach dem spezifischen Heizbedarf des angemessenen Wohneigentums bezogen auf eine angemessene Fläche und unter Beachtung der Vermeidung von Substanzschäden erbracht; vgl. Rz 19/1, 20

In schwerwiegenden Einzelfällen können bei angemessenem Wohneigentum auch übergangsweise und im Regelfall einmalig Schulden übernommen werden; vgl. Rz 23/2

Unangemessenes selbstgenutztes Wohneigentum sowie nicht selbstgenutztes Wohneigentum unterliegt grundsätzlich den Bestimmungen zur Vermögensverwertung und genießt keine vermögensrechtliche Privilegierung; vgl. Rz 25/4

Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (VuV) mindern den Leistungsanspruch. Untermieteinnahmen mindern den eigenen KdU – Bedarf; vgl. Rz 26/1

Bei unabweisbaren Bedarfslagen in angemessenem Wohneigentum, können Leistungen für dessen Erhaltungsaufwand in angemessener Höhe erbracht werden. Geschütztes Vermögen ist vorrangig einzusetzen. Vermögensmehrende Leistungen sind generell ausgeschlossen; vgl. Rz 27/1, 29/2

Stichwort Rz

**Vermögensrechtl. Privilegierung
Rz 1**

**Gleichheit zw. Mieter und WE
Rz 2**

**Antragsunterlagen
Rz 3**

**Vorläufige Leistung
Rz 4**

**Übergangsweise Bestandsschutz
Rz 5**

**Heizung und Warmwasser
Rz 6**

**Schulden des WE
Rz 7**

**Verwertung d. Vermögens
Rz 8**

**Einkommen
Rz 9**

**Instandsetzung
Rz 10**

**- nicht belegt -
Rz 11**

Vorbemerkung; Privilegierung vs. Angemessenheit

Vermögen
SGB II / SGB XII
Rz 12/1

Selbstgenutztes Wohneigentum wird vermögensrechtlich bei angemessener Größe privilegiert und ist von der Vermögensverwertung durch § 12 Abs. 3 Nr. 4 SGB II bzw. § 90 Abs. 2 Nr. 8 SGB XII insoweit freigestellt.

Zweck dieser Regelung ist allerdings nicht der Schutz der Immobilie als Vermögensgegenstand, sondern allein der Schutz der Wohnung i. S. der Erfüllung des Grundbedürfnisses "Wohnen" und als räumlicher Lebensmittelpunkt, soweit dies leistungsrechtlich zu rechtfertigen ist.

Die vermögensrechtliche Angemessenheit bestimmt sich nach der Zahl der nutzenden Bewohner und der hierfür anzusetzenden Wohnfläche (*BSG 07.11.2006, B 7b AS 2/05 R*); vgl. Rz 25/4

Lfd. Kosten
SGB II / SGB XII
Rz 12/2

Von der vermögensrechtlichen Angemessenheit zu unterscheiden ist die leistungsrechtliche Angemessenheit, der hierfür anzusetzende abstrakt angemessene Wohnflächenbedarf und die hieraus resultierenden laufenden Kosten (§ 22 SGB II bzw. § 35 SGB XII).

Leitsatz
Rz 12/3

Die Angemessenheit der Unterkunftskosten richtet sich bei Mietern und Hauseigentümern nach einheitlichen Kriterien (*BSG, B 14/7b AS 34/06 R, B 14 AS 33/08 R*)

Aus der vermögensrechtlichen Privilegierung kann daher kein leistungsrechtlich höherer Anspruch hinsichtlich der laufenden monatlichen Unterkunftskosten hergeleitet werden.

**Einzelfall-
entscheidung**
Rz 12/4

Leistungsrechtliche Fernwirkung kann der Verwertungsschutz zur Vermeidung von Wertungswidersprüchen unter Umständen bei der Frage der Zumutbarkeit eines Unterkunftswechsels sowie bei den berücksichtigungsfähigen Nebenkosten (insbesondere Heizkosten) haben, wenn dies im Rahmen einer Einzelfallentscheidung und bei vorübergehender Hilfebedürftigkeit gerechtfertigt ist (*LPK 4. Auflage Rz 46*); vgl. 18/1, 18/2

**Maßstab der
Angemessenheit**
Rz 12/5

Unangemessen hohe Leistungen für Unterkunft und Heizung sind deshalb auf Dauer nicht übernahmefähig. Zur Beurteilung der angemessenen Unterkunftskosten gelten daher grundsätzlich die Ausführungen der KdU RL (M1) und (M2) analog, soweit durch diese Richtlinie nichts anderes bestimmt wird.

1. Kosten der Unterkunft (KdU)

1.1 Ermittlung der laufenden Kosten (Bedarfsprüfung)

1.1.1 Angemessene KdU

Die KdU setzen sich aus den drei nachstehenden Positionen zusammen; vgl. RL (M1) Rz. 12/1 ff.:

a) Wohnflächengrenzen bei den lfd. Unterkunftskosten

**Angemessene
Wohnfläche
Rz 13/1**

(Tabelle 1 Stand 10/2012) Angemessene Wohnflächen

Personen in der BG	Eigenheim	Eigentumswohnung	Mieter
1	45 m ²	45 m ²	45 m ²
2	60 m ²	60 m ²	60 m ²
3	75 m ²	75 m ²	75 m ²
+ 1	+ 10 m ²	+ 10 m ²	+ 10 m ²

b) Schuldzinsen

An die Stelle der Grundmiete bei Mietern, tritt der laufende monatliche Schuldzins für die Eigenheimfinanzierung in angemessener Höhe; ohne Kosten der Tilgung (BSG B 7b AS 8/06 R).

**Finanzierungs-
kosten
Rz 13/2**

c) Betriebskosten

An die Stelle der kalten Betriebskosten bei Mietwohnungen, treten die jährlich anfallenden Nebenkosten der Immobilie (s. Anlage 4), die auf eine monatliche Belastung umgerechnet werden. Hierzu zählen im Regelfall alle Kosten, die auch nach der Betriebskostenverordnung (BetrKV) i.V.m. § 556 BGB umlagefähig sind; Heizkosten siehe Abschn. 2

**Nebenkosten
Rz 13/3**

d) Angemessenheitsgrenzen

Auf der Anspruchsseite wird die Angemessenheitsgrenze durch die jeweiligen Richtwerte für Mietwohnungen gebildet. Die jeweiligen Richtwerte sind in RL (M1) Anlage 3 „Tabelle Richtwerte“ dargestellt.

**Angemessene KdU
Rz 13/4**

Für Leistungsberechtigte mit einer Behinderung gemäß RL (M1) Rz 15/2 werden je BG einmalig 15 m² hinzugerechnet .

1.1.2 Antragstellung und Prüfung

Bei erstmaliger Antragstellung sind die vollständigen

**Antragsunterlagen
Rz 14/1**

- Eigentumsnachweise,
- Finanzierungsunterlagen des Wohneigentums mit den letzten drei aktuellen Zahlungsnachweisen über die Schuldzinsen,
- die aktuelle Betriebskostenabrechnung bei Eigentumswohnungen bzw. die Einzelnachweise der Nebenkosten bei fehlender Gesamtabrechnung,
- sowie ggf. Unterlagen über Einkünfte aus Vermietung, Verpachtung und Untervermietung; s. a. Abschn. 10 bzw. Anlage 3

vorzulegen.

Je nach Wohneigentumsform sind teils unterschiedliche Nachweise erforderlich; vgl. Anlage 3

Leistungsbegründende Unterlagen sind grundsätzlich vollständig (ohne AGB) zur Akte zu nehmen (in Kopie).

Bedarfsermittlung
Rz 14/2

Die Bedarfsermittlung hat einheitlich auf den Vordrucken bzw. dem hierfür zur Verfügung gestellten Berechnungstool des kommunalen Leistungsträgers zu erfolgen und ist in der Leistungsakte zu dokumentieren.

Nachweise zum Wohneigentum
Rz 14/3

a) Eigentumsnachweis

Der s.g. elektronische Grundbuchauszug muss aktuell und vollständig sein. Lediglich grundbuchliche Veränderungsmeldungen (teilweise Aktualisierung usw.) genügen den Anforderungen nicht.

Grundstückskaufvertrag (oder Erbbaupachtvertrag) und/oder Gebäudekaufvertrag sind in allen wesentlichen Teilen, so dass sich die Eigentumsverhältnisse, Rechte und Pflichten (z.B. notarielle Vereinbarungen) und die äußere Beschreibung des Wohneigentums zweifelsfrei ergeben, zur Akte zu nehmen.

Der Wohnflächennachweis muss die selbstgenutzte und die insgesamt vorhandene Wohnfläche vollständig ergeben (z.B. Baupläne, Wohnungsgrundrisse oder ähnliche Beschreibungen).

b) Finanzierungsnachweis

Soweit das Wohneigentum mit Schuldzinsen belastet ist, ist der Nachweis hierüber lückenlos und vollständig zu führen. Alle aktiven Darlehensverträge (außer AGB) sind vorzulegen. Zu jedem Darlehensvertrag ist der letzte Jahreskontoauszug, aus dem sich die Darlehenshöhe, die gezahlten Schuldzinsen, die geleistete Tilgung und die Restschuld ergeben, vorzulegen.

Darlehenskosten Nachweise
Rz 14/4

Die Vorlage von Zins- und Tilgungsplänen ersetzt keinen Finanzierungsnachweis und begründet auch keinen Nachweis über belastende Schuldzinsen und deren Höhe. Aus den Einzelraten der Zins- und Tilgungspläne (Fälligkeit und Schuldhöhe) im Vergleich zum Ergebnis des Jahreskontosaldo können sich Zahlungsrückstände und aktuell offene Forderungen (ggf. Stundung der Tilgung usw.) ergeben und damit ggf. nachgewiesen werden.

Insgesamt soll sich ein lückenloses Gesamtbild (aus ursprünglichem Kaufpreis abzgl. Eigenkapital, Fremdfinanzierung abzgl. bereits getilgter Darlehensschuld bis zur verbleibenden Restschuld) für etwaige Einzelfallentscheidungen darstellen.

Zweifelsfälle sind im Benehmen mit 50.53 zu klären; s. Abschn. 12

ba) Schuldzinsen

Als finanzielle Belastung analog einer Kaltmiete können nur Schuldzinsen für selbstgenutztes Wohneigentum in die Bedarfsberechnung einfließen.

ausgeschlossene Kosten
Rz 14/5

Von der Anerkennung als Finanzierungskosten ausgeschlossen sind,

- im Regelfall die anfallenden Tilgungsraten (*BSG B 7b AS 8/06 R; B 14/11b AS 67/06 R Rz 23; B 4 AS 14/11 R, Rz 23*) und
- eventuelle Schuldverpflichtungen für Leibrenten (*BSG B 14 AS 34/08 R; i .V.m. BverwG V C 61.73*)

Analog gilt dies für s.g. Mietkauf – Raten, wenn hierdurch ein Vermögenserwerb stattfindet.

Abweichend sind jedoch s.g. Nutzungsentschädigungen, die der Wohneigentümer für die Nutzung seines Eigentums an den Verkäufer zahlt, weil und solange er zur Zahlung des Kaufpreises nicht in der Lage ist, für die Bedarfsberechnung anerkenungsfähig (*LSG SL L 9 AS 18/09*).

bb) Zinsaufteilung

Relevant sind weiterhin nur die Zinsanteile, welche rechnerisch auf die selbstgenutzte Wohnfläche entfallen; die verbleibenden Schuldverpflichtungen sind ggf. abzusetzende Betriebsausgaben aus Vermietung und Verpachtung, oder Schulden die beim Leistungsberechtigten verbleiben.

**Tatsächliche
Zinsbelastung**
Rz 14/6

Insoweit der Leistungsberechtigte alleiniger Nutzer in Einheit mit mehreren Zinsschuldern ist (z.B. geschiedene Eheleute gesamtschuldnerisch, aber nur ein Teil Bewohner des Wohneigentums), sind die Schuldzinsen auf die von ihm tatsächlich genutzte Wohnfläche zu berechnen. Davon ausgenommen sind Tilgungsverpflichtungen, auch dann wenn im Rahmen einer Scheidungsfolgenvereinbarung deren Übertragung zivilrechtlich vereinbart wurde (*BSG B 14 AS 1/12 R, Rz 19, 20*). Auch andere Konstellationen sind denkbar.

**Aufteilung
Zinsbelastung**
Rz 14/7

c) Betriebskosten

Alle für das Wohneigentum anfallenden Betriebskosten sind zu erheben und fließen in die Bedarfsberechnung ein. Abhängig von der Wohneigentumsform werden die einzelnen Betriebskostenpositionen entsprechend Anlage 3 erhoben.

Hierzu zählen unter Bezugnahme auf § 7 Abs. 2 Nr. 2 SGB XII-EinkBV auch die sonstigen öffentlichen Abgaben, auch einmaliger Natur. So z.B. die öffentlich-rechtlichen Abgaben für einen Kanalanschluss, Erschließungsbeiträge, Straßenausbaubeiträge etc. (*BSG B 14 AS 61/10 R Rz 15; DV KdU-Empfehlungen 2014, S. 78*). Kosten dieser Art fließen in die Gesamtbelastung des Wohneigentums ein (vgl. Rz 14/10) und sind auf der Seite der kalkulatorischen Angemessenheit zu berücksichtigen. Die Einbeziehung solcher Kosten wirkt sich nicht anspruchserhöhend auf die Angemessenheit aus. Entstehen solche Kosten einmalig und führen sie zu einer kalkulatorischen Unangemessenheit (Jahresbilanz), ist im Vorfeld eine Ratenzahlung dieser Kosten gegenüber dem Gläubiger zu prüfen. Ratenzahlung und darlehensweise Finanzierungsformen sind vorrangig. Die mtl. Rate oder Darlehensrate kann dann in die Bedarfsberechnung einbezogen werden.

**Öffentlich-rechtliche
Kosten**
Rz 14/8

Nicht anerkenungsfähig, obwohl allgemein unter Betriebskosten subsumiert, sind,

- die Aufwendungen für die Gartenpflege und Stromkosten der Außenbeleuchtung bei Einfamilienhäusern (*BSG B 14 AS 51/10 R, Rz 13*); anders ggf. bei Eigentumswohnungen, wenn solche Kosten nicht abtrennbar in Hausmeisterkosten und allgemeinem Hausstrom aufgehen,
- eine zusätzliche Gebäudehaftpflichtversicherung (*BSG w.o., Rz 17*),
- Instandhaltungskosten - Rücklagen, oder dem gleichkommende Versicherungsverträge (*BSG B 4 AS 38/08 R, Rz 15*) und
- Kosten der Verwaltung der Liegenschaft (*BetrKV § 1 Abs. 2 Nr. 1*).

**Ausgenommene
Betriebskosten**
Rz 14/9

Hinweis:

Rücklagen für Instandhaltungskosten bei Eigentumswohnungen sind den Schuldzinsen zuzuordnen und fließen in die Bedarfsberechnung ein (*LSG NW L 6 AS*

Erhaltungsaufwand
Rz 15

1004/12 B). Bei den restlichen Formen des Wohneigentums zum Erhaltungsaufwand s. Abschn. 11

Jede einzelne Betriebskostenposition ist auf Fälligkeit, sachliche Richtigkeit und schuldrechtliche Zuordnung zum Leistungsberechtigten zu prüfen.

Zahlungsrückstände
Rz 16

Soweit die Rechnung Forderungen der Hauptsache und Forderungen aus Zahlungsrückständen enthält, fließen nur die Kosten der Hauptforderung in die Bedarfsberechnung ein.

Verbleibende Schuldverpflichtungen können u.U. Schulden aus KdU sein und sind sachlich unter § 22 Abs. 8 S. 1, 2.HS SGB II bzw. § 36 Abs. 1 S. 1 SGB XII einzuordnen; s. Abschn. 8

Die ermittelten Betriebskosten werden analog der Schuldzinsen auf die selbstgenutzte Wohnfläche aufgeteilt, soweit nicht abweichend eine Abrechnung nach gemessenem Verbrauch und/oder vertraglicher Vereinbarungen erfolgt (Umlageschlüssel).

Insoweit Kosten abweichend vom eigentlichen Verursacher auf den Leistungsberechtigten rechtswirksam überwältzt werden, kann eine Anerkennung u.U. Abweichend vom „Kopfteilprinzip“ (vgl. 1.1.3) erfolgen. Es muss ausgeschlossen sein, dass eine Vertragsgestaltung zu Lasten des jeweiligen Leistungsträgers für den Vertrag ursächlich war (*BSG B 14 AS 36/12 R*). Auf den zeitlichen und inhaltlichen Zusammenhang ist abzustellen; der Leistungsberechtigte ist insoweit nachweisspflichtig. Ergänzend wird auf RL (M1) Rz 21/4 für den Zusammenhang verwiesen.

d) Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung

Positive Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung sind Einkommen nach § 11 SGB II bzw. § 82 SGB XII und werden auf den anerkannten Gesamtbedarf leistungsmindernd angerechnet; vgl. Abschn. 10

Untervermietung
Rz 17

Abweichend:

Einkünfte aus Untervermietung werden direkt bedarfsmindernd auf die KdU angerechnet; vgl. RL (M1) Rz 31

Kalkulatorischer Monatsbedarf
Rz 18

e) Ermittlung des Anspruchs

Die tatsächlich anerkennungsfähigen Schuldzinsen pro Jahr und anerkennungsfähigen Betriebskosten pro Jahr fließen in die Bedarfsberechnung ein und bilden den Jahresbedarf der KdU. Ein Zwölftel hiervon ergibt die tatsächlichen Kosten der Unterkunft (des zurückliegenden Jahres) und bildet die Grundlage für eine kalkulatorische Angemessenheitsberechnung. Diese tatsächlichen Kosten pro Monat werden der Angemessenheitsgrenze aus Abschn. 1.1.1, Rz 13/4 gegenübergestellt.

1.1.3 Aufteilung der Unterkunftskosten

Kopfteilprinzip
Rz 19/1

Bewohnen mehrere Personen gemeinsam das Wohneigentum, sind die tatsächlich entstandenen anerkennungsfähigen KdU nach Kopffzahl aufzuteilen. Hiernach ist jeder Person des Haushalts, unabhängig davon ob sie hilfebedürftig ist, der auf sie entfallende Anteil zuzuordnen (*BSG B 14/7b AS 58/06 R*) und dem individuellen Anspruch gegenüberzustellen; es gelten die weiteren Ausführungen der RL (M1) Abschn. 1.1.3 analog.

Abweichend vom Prinzip der Aufteilung nach Kopffzahl, kann ein anderer Sachverhalt nur bei bestehendem rechtswirksamen Miet/Untermietvertrag oder einem

<p>Wohngemeinschaftsvertrag mit entsprechender Raum- und Kostenaufteilung vorliegen (<i>BSG B 14/11b AS 61/06 R, Rz 19</i>).</p>	<p>Ausnahmen I Rz 19/2</p>
<p>Ebenso kann eine abweichende vertragliche Vereinbarung zwischen den Bewohnern aufgrund einer notariellen Vereinbarung im Zusammenhang mit einem Eigentumsübergang (Wohnrecht, Nießbrauch u.ä.) bestehen, der insoweit zur Anerkennung einer anderen Lastenverteilung führen kann (<i>BSG B 14 AS 36/12 R 27ff</i>). In Zweifelsfällen 50.53 Fachaufsicht KdU konsultieren; vgl. Abschn. 12.1</p>	<p>Ausnahmen II Rz 19/3</p>
<p>1.1.4 Leistungserbringung und Folgeanträge</p>	
<p>Wenn zum Zeitpunkt der Antragstellung der Hilfebedarf noch nicht abschließend und vollumfänglich beziffert werden kann, erfolgt die Leistungsbewilligung (§ 41 Abs.1 S.4 SGB II bzw. § 44 Abs. 1 S. 1 SGB XII) <u>vorläufig unter dem Vorbehalt der Rückforderung; § 42 Abs. 1 und 2 SGB I (Vorschüsse)</u>. Soweit der Bedarf auch bei Folgeanträgen seiner Höhe nach wesentlich unbestimmt ist, wird wiederum vorschussweise geleistet. Die Vorschüsse werden, nach Abschluss der Bedarfsermittlung jeweils auf die zustehende Leistung angerechnet; § 42 Abs. 2 S. 1 SGB I</p>	<p>Vorläufige Leistung Rz 20/1</p>
<p>Übersteigen die Vorschüsse die zustehende Leistung, sind sie vom Empfänger zu erstatten; § 42 Abs. 2 S. 2 SGB I VA Aufhebung u. Festsetzung und VA Aufrechnung § 43 Abs.1 Nr.1 SGB II. Die Aufrechnung beträgt 10% des maßgebenden Regelbedarfs.</p>	<p>SGB II Überzahlte Vorschüsse Rz 20/2 a</p>
<p>Im SGB XII fehlt es an einer Aufrechnungsgrundlage während des laufenden Leistungsbezugs. Die Erstattungsforderung erfolgt fristwahrend (§ 50 Abs. 4 SGB X) durch VA. Die Rückzahlung erfolgt nach Beendigung der Hilfebedürftigkeit.</p>	<p>SGB XII Sonderregelung Rz 20/2 b</p>
<p>Für Folgeanträge sind die Einzelnachweise der Jahressalden der Schuldzinszahlungen und die entsprechenden Einzelnachweise der Betriebskosten des zurückliegenden Leistungsjahres vollständig vorzulegen (vgl. Anlage 4). Mittels dieser Einzelnachweise erfolgt die (Jahres)bilanz des vergangenen Leistungsjahres als rechnerische Grundlage für die Neuberechnung des folgenden Bewilligungszeitraums.</p>	<p>Folgeanträge Rz 20/3</p>
<p>Die Jahresbilanz der tatsächlichen Gebäudekosten ist auf der Bedarfsseite auch rechnerische Grundlage für Nachzahlungen, soweit diese nicht bereits durch eine rechtswirksam festgestellte Unangemessenheit ausgeschlossen sind; § 44 Abs. 1 S. 1 und Abs. 4 SGB X i.V.m. § 40 Abs. 1 S. 2 SGB II bzw. § 116a SGB XII.</p>	<p>Nachzahlung Rz 20/4</p>
<p>Soweit eine wesentliche Änderung im zurückliegenden Bewilligungszeitraum eingetreten und der Leistungsberechtigte seiner diesbezüglichen Mitteilungspflicht nicht nachgekommen ist, erfolgt eine Aufhebung des Dauer-VA und Festsetzung der Betragshöhe; § 48 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 und/oder 4 i.V.m. § 50 Abs. 3 SGB X.</p>	<p>Überzahlung Rz 20/5</p>
<p>Dies gilt insbesondere in Fällen der Sondertilgung bspw. durch Vermögenseinsatz, Zuwendungen Dritter und/oder Umschuldung der Finanzierungskosten des Wohneigentums.</p>	
<p>Der Erstattungsanspruch (§ 50 Abs. 1 SGB X) kann durch Aufrechnung gegen Ansprüche des Leistungsberechtigten realisiert werden. Erfolgt eine Aufrechnung, ist sie in Höhe von 30% des maßgebenden Regelbedarfs vorzunehmen; § 43 Abs. 2 S. 1 SGB II. Gegen Ansprüche der Kinder in der BG wird nicht aufgerechnet. Treffen mehrere Aufrechnungen zusammen, ist deren Gesamthöhe auf 30% begrenzt.</p>	<p>Aufrechnung Rz 20/6</p>

SGB XII Aufrechnung Rz 20/7	<p>Abweichend zu den vorstehenden Ausführungen ist im Rechtskreis des SGB XII sowohl die Aufrechnung selbst als auch deren prozentuale Höhe nach pflichtgemäßem Ermessen festzulegen.</p>
	<p>1.2 Unangemessene KdU (Brutto-Kalt) 1.2.1 Feststellung der Unangemessenheit</p>
Angemessenheitsprüfung Rz 21/1	<p>Prüfschritte: a) Die Summe der Kostengruppen des anerkannten Bedarfs wird der abstrakten Angemessenheitsgrenze aus RL (M1) Anlage 3 „Richtwerte“ gegenübergestellt.</p>
Nichtprüfungsgrenze pauschal Rz 21/2	<p>b) Für Fälle mit einer Gesamtkostenüberschreitung bis 100 € mtl. über der rechnerischen Angemessenheitsgrenze wird die Unzumutbarkeit einer Kostensenkung generell unterstellt (Regelvermutung); vgl. <i>DS IV/1591 Nr. 4.1.1</i></p> <p>c) Überschreiten die tatsächlichen monatlichen Kosten die Nichtprüfungsgrenze, dann ist eine Einzelfallprüfung über die Zumutbarkeit der Kostensenkung durchzuführen; s. Abschn. 1.3</p>
	<p>Ausnahmen Keine Aufforderung zur Senkung der Unterkunftskosten ergeht, wenn</p> <ul style="list-style-type: none">• gelegentlich einmalige Leistungen gewährt werden,• der Leistungsbezug absehbar von kurzer Dauer sein wird (i.d.R. kürzer als sechs Monate),• der Bezug einer Altersrente absehbar ist <u>und</u> die erwartbare Altersrente den Grundsicherungsbedarf nach dem 4. Kapitel SGB XII einschließlich der unangemessenen Unterkunftskosten übersteigt.
Kostensenkungsverfahren Rz 21/3	<p>Analog dem Verfahren bei Mietern -RL (M1) Abschn. 1.2.1- , ist der Leistungsbe- rechtigte über die rechnerische Unangemessenheit der Unterkunftskosten zu in- formieren, zur Kostensenkung aufzufordern und hierzu anzuhören. Ggf. sind eventuelle Einzelfallgesichtspunkte (s. folgenden Abschn. 1.3) zu ermitteln und hiernach abschließend zu entscheiden.</p>
	<p>1.3 Einzelfallprüfung</p>
1. Grundsatz Rz 22/1	<p>Die Einzelfallprüfung des vermögensrechtlich privilegierten angemessenen Wohneigentums ist die summarische Betrachtung aller Aspekte, die mit dem selbstgenutzten Wohneigentum und seinen hilfebedürftigen Bewohnern ein Ge- samtbild ergeben. Der Einzelfallprüfung ist besonderer Stellenwert einzuräumen.</p> <p>Eine generelle Übernahme der tatsächlichen KdU ist trotz des zu berücksichti- genden Schutz des Wohneigentums gesetzlich nicht vorgesehen. <u>Der Verwer- tungsschutz führt nicht dazu, dass ein Auszug aus dem selbstgenutzten Wohnei- gentum stets unzumutbar wäre.</u></p> <p>Unerheblich ist dabei, in welchem Zeitraum ggf. ein Verkauf des Hausgrund- stücks erfolgen kann, denn der Wechsel der Wohnung ist nicht notwendig an den vorangehenden Verkauf des Hauses geknüpft. Der Eigentümer ist auch insoweit nicht weitergehend als der Mieter davor geschützt, dass sich wegen unangemes- sen hoher Unterkunftskosten die Notwendigkeit eines Wohnungswechsels erge- ben kann (<i>BSG B 14 AS 32/07 R, Rz 25</i>).</p>
2. Grundsatz Rz 22/2	<p>Die Bedarfsseite ist objektiv zu bemessen und nicht an der subjektiv gewählten Entscheidung, im Eigenheim zu wohnen, auszurichten.</p>

1.3.1 Zumutbarkeit der Kostensenkung

Bei der Prüfung sind insbesondere folgende Kriterien maßgeblich:

a) Wirtschaftliche Faktoren

- die absolute Höhe der Aufwendungen,
- die Chancen, Wohneigentum mit Zusatzleistungen zu halten,
- die Dauer der Nutzung und der Zeitpunkt des Erwerbs,
- die Perspektive, das Eigenheim dauerhaft halten zu können und die Solidität der Finanzplanung zum Zeitpunkt des Erwerbs (z.B. Finanzierungsquote),
- die Höhe der Investitionen im Eigenheim (z.B. Zahlungen auf die Grundschuld, Eigenleistungen an Arbeitskraft),
- der Zustand der Immobilie, die Verwertungschancen und die Höhe der Verluste (siehe auch §12 Abs. 3 Nr. 6),
- die voraussichtliche Dauer des Leistungsbezugs (Verrentung mit wirtschaftlicher Selbständigkeit, Arbeitsmarktchancen) und das Lebensalter der Betroffenen.

b) Persönliche Faktoren

- Persönliche Lebensumstände des Betroffenen (z.B. Alter, Krankheiten, familiäre Bindungen usw.) sind ebenfalls zu berücksichtigen. Ergänzend wird auf die entsprechenden Ausführungen der RL (M1) Abschn. 3 verwiesen.

c) Komplexe Gesamtbewertung

Nach summarischer Prüfung der unter a) und b) aufgeführten Gesichtspunkte ist eine Übernahme höherer Kosten, ganz, teilweise oder auch nur zeitweise (> 6 Monate) dann geboten, wenn im Einzelfall die Zumutbarkeit einer Kostensenkung zu verneinen ist. Dabei sind Typisierungen statthaft, soweit sich Unterschiede zwischen Mieter und selbst nutzendem Wohneigentümer rechtfertigen lassen (vgl. auch *BSG B 7b AS 2/05 R, Rz. 22*). Das Ergebnis der Gesamtbewertung ist aktenkundig zu machen.

2. Heizkosten und Warmwasserkosten (Hk)

2.1 Angemessenheitsprüfung (Bedarfsprüfung)

Vorbemerkung zur Heizfläche:

Um dem Verwertungsschutz angemessenen Wohneigentums (§ 12 Abs. 3 Nr. 4 SGB II bzw. § 90 Abs. 2 Nr. 8 SGB XII) zu entsprechen, ist zur Vermeidung von Wertungswidersprüchen leistungsrrechtlich -bei Wohneigentum mit Heizflächen über der abstrakt angemessenen Wohnfläche- eine Substanzschädigung der Immobilie/Eigentumswohnung zu vermeiden.

Die leistungsrrechtliche Anerkennung der gesamten Heizfläche ist - unter dem Gebot (Rz 12/3) der Gleichbehandlung zwischen Mietern und Wohneigentümern - nicht möglich. Der Flächenüberschuss kann lediglich zum Substanzerhalt (Vermeidung von Bauschäden) beheizt werden.

Substanzerhalt
Rz 23/1

Der substanzerhaltende Heizbedarf kann wie folgt errechnet werden: Ø 22° Raumtemperatur absenken auf Ø 14° C erspart Ø 48% Heizenergie. Zum Substanzerhalt werden gerundet 50% der üblichen Heizenergie/m² benötigt.

Bei der individuellen Bedarfsberechnung ist die Differenz zwischen abstrakt angemessener Wohnfläche und tatsächlicher höherer Wohnfläche mit der Hälfte auf die leistungsrrechtlich angemessene Wohnfläche aufzuschlagen.

**Substanzerhalt
Berechnung
Rz 23/2**

Beispiel:
2-Personen BG in Eigentumswohnung 90m². Davon sind 60m² leistungsrechtlich angemessen. Die Differenz beträgt 30m². Hiervon die Hälfte (15m²) plus angemessene Wohnfläche, ergibt leistungsrechtlich anerkanntsfähig 75m² auf der Bedarfsseite.

Vorbemerkung zur Heizungsart:

Die Beheizung von Einfamilienhäusern erfolgt selbstorganisiert

- über Zentralheizung inkl. Warmwasserproduktion,
- oder Etagenheizung mit/ohne eingeschlossener Warmwasserproduktion
- oder Ofenheizung mit separater Warmwasserproduktion.

Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern werden im Regelfall über Zentralheizung und in Ausnahmefällen über Etagenheizungen oder Ofenheizung beheizt.

Daraus folgt für die Heizkostenbemessung:

2.1.1. Zentralheizung (inkl. Warmwasserbereitung)

**Grenzwert
Zentralheizung I
Rz 23/3**

a) Einfamilienhäuser

Unter Berücksichtigung der individuell errechneten höheren Heizfläche (s.o.), wird der Grenzwert der kWh der jeweiligen Brennstoffart des *Bundesweiten Heizspiegels der Stadt Leipzig* für Gebäude mit der Heizfläche ≤ 250 m² zu Grunde gelegt.

Es erfolgt insoweit eine Berechnung analog RL (M1) Abschn. 2.1.2 Rz 36/1 bis 36/3 plus Heiznebenkosten.

Ist der Brennstoffbedarf auf eine andere als im Heizspiegel aufgeführte Brennstoffart umzurechnen, erfolgt dies unter Anwendung der Tabelle zu den Brennstoffarten in RL (M1) Rz 39/4.

**Kostenaufteilung
Einliegerwohnung
Rz 23/4**

b) Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung

Falls , abweichend vom gesetzlichen Regelfall nach § 2 der HeizkostenV, atypisch nach Messergebnissen abgerechnet wird, ist der Bedarf analog RL (M1) Abschn. 2.1.1 zu prüfen. In allen anderen Fällen erfolgt die Kostenaufteilung nach Wohnflächenanteilen.

**Grenzwert
Zentralheizung II
Rz 23/5**

c) Eigentumswohnung

Bei Wohneigentum in Mehrfamilienhäusern erfolgt die Angemessenheitsprüfung analog RL (M1) Abschn. 2.1.1. Abweichend ist auch hier die angemessene Heizfläche (s.o.) zuvor individuell zu errechnen.

2.1.2 Etagen- und Ofenheizung

**Grenzwert
Etagen- und
Ofenheizung
Rz 23/6**

Bei Etagen- oder Ofenheizung sind die Heizkosten gemäß RL (M1) Abschn. 2.1.2 zu ermitteln. Für Ofenheizung gelten die Hinweise unter RL (M1) Rz 39/1 bis 39/8 entsprechend.

2.2 Unangemessene Heiz- und Warmwasserkosten (Hk)

2.2.1 Kostensenkungsverfahren

Wird der errechnete Grenzwert überschritten, sind die Kosten als unangemessen anzusehen (Regelvermutung). Ergänzend wird auf RL (M1), Abschn. 2.1.9 verwiesen.

Es ist ein Kostensenkungsverfahren analog RL (M1) Abschn. 2.1.9 in Verbindung mit 2.2.1 durchzuführen.

Kostensenkung
§ 22/1 S.3 SGB II
§ 35/4 S.1 SGB XII
Rz 24

Klarstellend: Liegt noch keine Abrechnung eines Energielieferanten (z.B. bei Erdgas, Fernwärme und Strom) vor, oder erst für Teilzeiträume und ist diese deshalb nicht vollständig verwertbar, dann unterbleibt zunächst ein Kostensenkungsverfahren bis zur nächsten vollständigen (12 Monate) Abrechnung.

3. Besondere Bedarfsgruppen

Die Ausführungen in RL (M1) Abschn. 3 sind analog anzuwenden.

Einzelfallprüfung
Rz 25

4. Subventionierung der Unterkunftskosten

Die tatsächlichen Aufwendungen für eine Unterkunft können nach den folgenden Rechtsgrundlagen subventioniert werden:

- Im Rahmen des Steuerrechts als Eigenheimzulage
- Im Rahmen des Wohngeldgesetzes (WoGG) als Lastenzuschuss (vgl. RL (M1) Abschnitt 4)

Eigenheimzulage
Lastenzuschuss
Rz 26/1

Eigenheimzulage SGB II:

Steuerrechtliche Subventionen sind zweckbestimmte Leistungen zur Minderung der auf dem Eigenheim liegenden Schuldverpflichtungen. Der jährlich einmalige Geldzufluss bleibt bei der Berechnung des Einkommens daher unbeachtet. Die Gelder sind entweder in der Finanzierung des Eigenheims bereits an die finanzierende Bank abgetreten oder sollen zur Tilgung der Grundschuld verwendet werden.

SGB II
Rz 26/2

Eigenheimzulage SGB XII:

In der Sozialhilfe (HLU) gilt der Zufluss dieser Leistungen als einmaliges Einkommen und ist auf 12 Monate verteilt anspruchsmindernd anzurechnen. Wurde z.B. die Eigenheimzulage vor Eintritt der Bedürftigkeit an die kreditierende Bank abgetreten, ist diese Abtretung wirksam und es mangelt am tatsächlichen Zufluss.

SGB XII
Rz 26/3

5. Vorrangige Leistungen

Die Ausführungen in RL (M1) Abschn. 4 zum Wohngeld sind analog anzuwenden.

6. Regelungen zur Sicherung der Unterkunft (Schulden)

In schwerwiegenden Einzelfällen lassen die Regelungen des § 22 Abs. 8 SGB II bzw. § 36 Abs. 1 SGB XII eine Übernahme von Schulden zu, soweit dadurch eine drohende Wohnungslosigkeit verhindert bzw. die Unterkunft gesichert werden kann.

Abgrenzung:

Einmalige Bedarfe im Zusammenhang mit Erhaltungsaufwendungen ohne Schulden s. Abschn. 9

Einmalige Bedarfe im Zusammenhang mit Betriebskosten ohne Schulden s. Abschn. 8

Der Besonderheit Rechnung tragend, dass bei selbstgenutztem Wohneigentum der Erhalt des grundgesetzlich geschützten Eigentums und die Sicherung der aktuellen Unterkunft zusammenfallen, ist der unbestimmte Rechtsbegriff der „vergleichbaren Notlage“ weit auszulegen.

Hierunter fallen unter Umständen folgende Sachverhalte:

- Schuldformen**
Rz 27/1
- Die Übernahme rückständiger Schuldzinsen, wenn die Aufkündigung des entsprechenden Darlehens bereits angedroht ist und nicht wirksam abgewiesen werden kann.
 - Die Übernahme von Tilgungsleistungen im Falle einer Hilfebedürftigkeit von kurzer Dauer, wenn die Aufkündigung des Darlehens bereits angedroht ist (als kurze Dauer wird regelhaft ein Zeitraum von bis zu 6 Monaten angesehen) und nicht wirksam abgewiesen werden kann (*BSG B 14/11b AS 67/06 R Rz 28*).
 - Zahlungsrückstände auf Energiekosten des Wohneigentums, soweit diese das Wohnverhältnis unmittelbar und unabweisbar gefährden.
 - Zahlungsrückstände aus Wasserlieferungen, soweit diese das Wohnverhältnis unmittelbar und unabweisbar gefährden.

Grundsätze
Rz 27/2

Die Immobilie muss wirtschaftlich erhaltenswert und angemessen sein. Der subjektive Wunsch, weiter in der Immobilie leben zu wollen, ist kein Leistungskriterium. Die Leistung muss geeignet und gerechtfertigt sein. Eine Schuldenübernahme bei absehbar zukünftig weiter auftretenden Schulden, ist mangels Eignung nicht möglich.

Konditionen
SGB II
Rz 27/3

SGB II: Für den Leistungsbereich SGB II ist der vorrangige Einsatz von geschütztem Vermögen (§ 12 Abs. 2, S. 1 Nr. 1) in § 22 Abs. 8 gesetzlich vorgegeben. Die Leistungsgewährung soll als Darlehen (§ 42a SGB II) erfolgen. Im Ausnahmefall einer Übernahme von Tilgungsleistungen sind zugleich die Modalitäten der Darlehensrückzahlung festzulegen. Das Darlehen ist dinglich zu sichern, wenn die bereits bestehenden Grundschulden eine Besicherung wirtschaftlich zulassen.

Konditionen
SGB XII
Rz 27/4

SGB XII: Für den Leistungsbereich SGB XII ist hinsichtlich der Leistungsvoraussetzungen analog zu verfahren. Die Leistungserbringung (§ 36 Abs. 1) kann davon abhängig gemacht werden, dass der Anspruch auf Rückzahlung dinglich oder in anderer Weise gesichert wird (*LPK Nomos 9. Auflage, § 36 Rz 25*).

Hinweis: Bei allen Fällen der vorgenannten Leistungstatbeständen ist die Fachaufsicht KdU, 50.53 Sozialamt, vor einer Entscheidung zu konsultieren.

7. Guthaben aus Betriebskostenabrechnungen

Guthaben, Anrechnung
Rz 28

Die Ausführungen in RL (M2) Abschn. 4 sind analog anzuwenden, soweit das selbstgenutzte Wohneigentum unter die Abrechnungsmodalitäten der Betriebs- und Heizkostenverordnung fällt (z.B. Eigentumswohnung und ggf. Einliegerwohnung).

8. Einmalige Hilfen bei vorübergehender Notlage (Betriebskosten)

Die Ausführungen in RL (M2) Abschn. 5 sind analog anzuwenden; die Angemessenheitsgrenzen richten sich jedoch, abweichend, nach dieser für Wohneigentümer geltenden RL.

Soweit Leistungen zur Sicherung der Unterkunft erbracht werden sollen und kein laufender Hilfefall vorliegt, sind die Festlegungen aus Abschn. 6 dieser RL maß-

geblich. Grundsätzlich gilt, dass Hilfen nach SGB II od. SGB XII subsidiär zu den privatwirtschaftliche Möglichkeiten stehen.

9. Vermögensverwertung

Ein angemessenes selbstgenutztes Wohneigentum ist vom Gebot der leistungsrechtlichen Vermögensverwertung nach § 12 Abs. 3 Nr. 4 SGB II bzw. § 90 Abs. 2 Nr. 8 SGB XII ausgenommen und insoweit vermögensrechtlich privilegiert.

**Wohneigentum
Rz 29/1**

In gleicher Weise gilt dies für vorhandenes Barvermögen (§ 12 Abs. 3 Nr. 5 SGB II bzw. § 90 Abs. 2 Nr. 3 SGB XII),

- solange es nachweislich zur baldigen Beschaffung oder Erhaltung eines angemessenen Wohneigentums im obigen Sinne bestimmt ist,
- soweit dieses zu Wohnzwecken behinderter oder pflegebedürftiger Menschen dient oder dienen soll und
- dieser Zweck durch den Vermögenseinsatz oder die Vermögensverwertung gefährdet würde.

**Barvermögen
Rz 29/2**

Als Behinderte sind die Personenkreise der §§ 53 Abs. 1, S. 1 und 72 SGB XII und als Pflegebedürftige die Personen nach § 61 SGB XII in Bezug zu nehmen.

Vermögensrechtliche Angemessenheit

Das Bundessozialgericht hat in seiner Entscheidung B 7b AS 2/05 R vom 07.11.2006 die vermögensrechtliche Angemessenheit abschließend festgelegt.

Die Heranziehung unterschiedlicher Wohnflächengrenzen zur Festlegung der Angemessenheit bei Wohneigentum einerseits und Mietwohnungen andererseits wird durch die unterschiedlichen Ziele, denen die Prüfung der Angemessenheit dient, gerechtfertigt und bedeutet auch nach Art. 3 GG keine unzulässige Besserstellung .. gegenüber Mietern (BSG s.o., Rz 22).

**Grundsatz
Rz 29/3**

(Tabelle 6 Stand 1/2013) Vermögensrechtlich angemessene Wohnflächen

Haushaltsgröße	Eigenheim m ²	Eigentumswohng. m ²	Grundstücksgröße
1 Person	90 (Untergrenze)	80 (Untergrenze)	Im Regelfall bis 500m ² im innerstädtischen Bereich, bis 800 m ² in Stadtrandlage, oder nach Einzelfall
2 Personen	90	80	
3 Personen	110	100	
4 Personen	130 (Eckwert)	120 (Eckwert)	
5 Personen	150	140	
1	+ 20	+ 20	

**Angemessenheitsgrenze WE
Rz 29/4**

Die „vermögensrechtlichen Wohnflächen“ beziehen sich nur auf das selbstgenutzte Wohneigentum.

Darüber hinausgehende Wohnflächen im Gebäude sind vermögensrechtlich nicht geschützt, können ggf. tatsächlich verwertet werden bzw. sind ggf. Vermögenswerte zur Erzielung von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung (VuV).

**Verwertung / VuV
Rz 29/5**

Zweifelsfragen hinsichtlich der angemessenen Grundstücksgröße können mit 50.53 Sozialamt geklärt werden.

Im Übrigen gelten die jeweiligen Hinweise der Bundesagentur zu § 12 SGB II.

SGB XII:

Hinsichtlich der Vermögensverwertung gelten die jeweiligen Festlegungen der Fachaufsicht 50.2 Wirtschaftliche Sozialhilfe und Migrantenhilfe.

10. Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (VuV)

Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung in Immobilien mindern den Hilfebedarf des Leistungsberechtigten und werden auf dessen Leistung angerechnet.

**Sonderform
Untervermietung
Rz 30/1**

Einkünfte aus Untervermietung im selbstgenutztem Wohneigentum sind Einnahmen die den eigenen Unterkunftsbedarf senken und unmittelbar vom tatsächlichen Unterkunftsbedarf abgesetzt werden. Der verbleibende Rest wird sodann auf Angemessenheit geprüft. Einnahmen aus Untervermietung sind insoweit eine aktive Kostensenkungsmaßnahme bei den Unterkunfts-kosten.

**SGB II FH
Rz 30/2**

SGB II:

Für die Prüfung der Einkünfte aus VuV sind die Fachlichen Hinweise der Bundes-agentur zu § 11 SGB II maßgeblich.

Bilden das selbstgenutzte Wohneigentum und vermietete Wohnungen eine Einheit in einer Immobilie, ist es zweckmäßig die Software des kommunalen Trägers zu verwenden.

**Einkünfte VuV
SGB XII
Rz 30/3**

SGB XII:

Bei der Vermietung und Verpachtung ist der Überschuss der Einnahmen über die mit ihrer Erzielung verbundenen notwendigen Ausgaben als Einkommen anzusetzen. Notwendige Ausgaben sind die in § 7 SGB XII-Einkommensberechnungsverordnung (SGB XII-EinkBV) aufgeführten Kostenpositionen.

Bilden das selbstgenutzte Wohneigentum und vermietete Wohnungen eine Einheit in einer Immobilie, erfolgt die Berechnung und Kostentrennung über die kommunale Software - Wohneigentum -.

11. Instandhaltungskosten

11.1 Leistungsgrundlagen

Als Bedarfe für die Unterkunft werden auch

**Indikationen
Rz 31/1**

- unabweisbare Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur des
- selbstgenutzten angemessenen Wohneigentums (§ 12 Abs. 3 Nr. 4 SGB II bzw. § 90 Abs. 2 Nr. 8 SGB XII) anerkannt,
- soweit diese unter Berücksichtigung der in zwölf Kalendermonaten anfallenden Aufwendungen insgesamt angemessen sind.

Abgrenzung:

Öffentlich-rechtliche Kosten (z.B. Kanalanschlusskosten) sind lfd. Kosten der Unterkunft nach § 22 Abs. 1 SGB II bzw. § 35 Abs. 1 u. 2 SGB XII und dort im Rahmen der Angemessenheit zu prüfen; vgl. Rz 14/8

Übersteigen die Kosten der unabweisbar notwendigen Instandhaltung und Reparatur den angemessenen Bedarf für die Unterkunft (Zeitraum zwölf Monate), kann der zur Deckung dieses Teils der Aufwendungen notwendige Bedarf als Darlehen erbracht werden; das Darlehen soll dinglich gesichert werden (§ 36 Abs. 1, S. 1, 2. Alternative SGB XII bzw. § 22 Abs. 2, S. 2 SGB II).

Eigentumswohnung:

Erhaltungsaufwendungen in Eigentumswohnungen sind im Regelfall bereits durch die Instandhaltungsrücklagen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WoEiG §16) abgedeckt. Die Kosten dieser Rücklagen wurden bereits in der Bedarfsberechnung (vgl. Rz 14/7) der lfd. KdU berücksichtigt. Insoweit darüber hinausgehende Bedarfe (z.B. innerhalb d. Wohnung) entstehen, sind sie unter den nachstehenden Bedingungen zu prüfen.

**Variante
Rz 31/2**

Klarstellend:

Erhaltungsaufwendungen für nicht selbstgenutzten Wohnraum - der vermietet, verpachtet oder leerstehend ist - zählen dort zu den Betriebsaufwendungen und sind nach § 7 SGB XII-EinkBV von den dort erzielten Einkünften abzusetzen. Werden keine Einkünfte erzielt (z.B. unvermietet), sind die Aufwendungen „negative Einkünfte“. Die Verluste aus VuV wirken nicht leistungserhöhend für den eigenen Bedarf.

**Instandhaltung VuV
Rz 31/3**

11.2 Erhaltungsaufwand

Die Definition für den leistungsrechtlichen Erhaltungsaufwand wurde aus dem Mietrecht entlehnt und durch das Bundessozialgericht (*BSG B 11b AS 31/06 R, Rz 19*) in analoger Anwendung wie folgt vorgenommen:

Nach der zivilgerichtlichen Rechtsprechung insbesondere zu § 535 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) ist zwischen

- Instandhaltung,
- Schönheitsreparaturen und
- sonstigen Reparaturen

**Typen
Erhaltungsaufwand
Rz 32/1**

zu differenzieren.

Instandhaltung bedeutet Erhaltung des vertrags- und ordnungsgemäßen Zustandes der Mietsache, also Beseitigung der durch Abnutzung, Alter und Witterungseinwirkungen entstehenden baulichen und sonstigen Mängel (z.B. Dachreparatur).

Sonstige Reparaturen sind solche, die auf anderen Ursachen beruhen oder anderen Zwecken dienen (z.B. öffentlich rechtlich geforderter Anschluss an das Abwassernetz).

Schönheitsreparaturen sind Maßnahmen zur Beseitigung von Mängeln, die durch vertragsgemäßen Gebrauch entstanden sind, wie etwa Tapezieren oder Streichen von Wänden und Decken oder Heizkörpern. Leistungsrechtlich werden sie jedoch den laufenden KdU (§ 22 Abs. 1 SGB II bzw. § 35 Abs. 1 SGB XII) zugeordnet und sind in RL (M3) Rz 23/1 geregelt.

Da es gemäß § 535 Abs. 1, S. 2 BGB dem Vermieter obliegt, die Mietsache während der Mietzeit in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu erhalten, gehen die Maßnahmen des Erhaltungsaufwands grundsätzlich zu Lasten des Vermieters; hier folglich des Wohneigentümers.

Abwägung der Dringlichkeit
Rz 32/2

Grundsätzlich können nur solche Aufwendungen und Maßnahmen anerkannt werden, die absolut unerlässlich und zeitlich besonders dringlich sind. Entweder die Wohnbarkeit des Wohneigentums muss akut gefährdet sein, oder eine erhebliche bauliche Schädigung ist offenkundig.

Eine Instandhaltungsmaßnahme scheidet bspw. aus, wenn sich das Wohneigentum insgesamt in einem baulich so schlechten Zustand befindet, dass die konkrete Baumaßnahme das Wohneigentum im Grunde neu herstellt (*LSG ST L 2 AS 425/10 B ER; zu Bauwerkstroekenlegung*).

wirtschaftliche Begrenzung
Rz 32/3

Ebenso scheiden wertsteigernde Erneuerungsmaßnahmen aus, soweit sich aus der getroffenen Maßnahme nicht zwangsläufig eine Wertsteigerung ergibt (neu für alt), die hier aber unbeachtlich ist.

Über die Leistung und die konkrete Leistungserbringung entscheidet der Leistungsbereich nach pflichtgemäßen Ermessen (z.B. Reparatur, neu für alt, oder gebraucht für alt usw.), dabei ist auch der Gesamtzustand des Wohneigentums (summarische Wirtschaftlichkeit) zu berücksichtigen. Ein ggf. auftretendes Absinken der Wohnqualität – bei ansonsten gewährleisteter Wohnbarkeit – bis zu dem für Mieter festgelegten einfachen Wohnstandard ist hinzunehmen (z.B. *LSG BW L 12 575/09*). Ein subjektives Bedürfnis nach Modernisierung oder Verschönerung ist leistungsrechtlich irrelevant.

11.3 Leistungsberechnung; Zuschuss und Darlehen

Der Leistungsumfang wird in einer Differenzberechnung (§ 22 Abs. 2, S. 1 SGB II bzw. § 35 Abs. 1 SGB XII in analoger Anwendung) ermittelt.

Schematisches Beispiel:

Leistungsumfang
Zuschuss
Rz 33/1

Angemessene Jahres-KdU (Brutto-Kalt)	12 x 450,00 € = 5.400 €/a
Tatsächliche Kosten (Brutto-Kalt)	12 x 350,00 € = 4.200 €/a
Differenz	= 1.200 €/a

(dieser Betrag ist dem Grunde nach zuschussfähig)

Instandhaltung: Einbau einer neuen Gas-Therme 3.500 € abzüglich Differenz (Zuschuss) ergibt einen ungedeckten Bedarf von 2.300 €, der darlehensweise mit ggf. dinglicher Sicherung erbracht werden kann. Der Zuschuss ist als Einmalbetrag zu erbringen.

Fallen innerhalb der Zwölfmonatsfrist weitere unabweisbare Aufwendungen an, sind bei der 12/12 Zuschuss-Berechnung bereits gewährte Zuschüsse zu berücksichtigen. Die Kosten des Erhaltungsaufwands wirken, auch bei Wiederholung nicht anspruchserhöhend.

SGB II Darlehen:

Ergänzungsdarlehen
SGB II
Rz 33/2

Der ungedeckte anerkannte Bedarf kann darlehensweise (§ 22 Abs. 2, S. 2 SGB II) erbracht werden. Vor Gewährung eines Darlehens ist das geschützte Vermögen aus § 12 Abs. 2 Nr. 1, 1a und 4 SGB II gem. § 42a SGB II voll einzusetzen. Ebenso sind im Vorfeld einer Darlehensgewährung alternative Finanzierungsformen (Ratenzahlung, Stundung, Bankdarlehen usw.) zu prüfen. Die Darlehensgewährung steht subsidiär zu allen Selbsthilfemöglichkeiten. Die Darlehensvergabe steht im pflichtgemäßen Ermessen des Leistungsträgers.

Das Darlehen ist nach § 42a Abs. 2 SGB II sofort mit 10% der mtl. Regelleistung zu tilgen und nach Beendigung des Leistungsbezuges in Höhe der Restschuld sofort fällig.

SGB XII Darlehen:

Der ungedeckte anerkannte Bedarf kann darlehensweise (§ 36 Abs.1, S. 1, 2. Alt. SGB XII) zur Behebung der Notlage erbracht werden. Vom Einsatz des geschützten Vermögens (§ 90 SGB XII) kann nach § 91 S.1 SGB XII abgesehen werden, wenn dessen sofortiger Verbrauch eine Härte bedeuten würde. Alternative Finanzierungsformen (s.o.) sind im Vorfeld zu prüfen. Die Darlehensvergabe steht im pflichtgemäßen Ermessen des Leistungsträgers.

Ergänzungsdarlehen
SGB XII
Rz 33/3

Das Darlehen ist mit Abschluss der Hilfebedürftigkeit sofort fällig zu stellen, während des Leistungsbezugs wird die Tilgung gestundet.

Dingliche Sicherung:

Das Darlehen ist grundsätzlich dinglich zu sichern (§ 22 Abs.2, S. 2 SGB II bzw. SGB XII analog). Im Einzelfall kann von einer dinglichen Sicherung abgesehen werden, wenn die Sicherungskosten im Verhältnis zum Darlehensbetrag unwirtschaftlich sind. Über den Sicherungsverzicht entscheidet der Darlehensgeber.

Absicherung
SGB II/XII
Rz 33/4

12. Hilfe und Unterstützung durch das Sozialamt

12.1 Abteilung Soziale Wohnhilfen

Die Abteilung Soziale Wohnhilfen (50.5) unterstützt bei

- allen Grundsatzfragen auf Anfrage des Jobcenters / WiSo, über den dafür vorgesehenen Geschäftsgang, durch 50.53 FA KdU.

Grundsatzfragen
Rz 35

12.2 Abteilung Wirtschaftliche Sozialhilfe

Die Fachaufsicht der Abteilung Wirtschaftliche Sozialhilfe (50.2) unterstützt bei Fragen zur Inanspruchnahme und Zusammenarbeit mit der Mietrechtsberatung des Mietervereins Leipzig e.V..

Nur für Mietrechtsberatung bei angemietetem Wohneigentum

Zweifelsfälle mietrechtlicher Art, insbesondere zur Rechtmäßigkeit von Forderungen aus dem Mietvertrag, können über die Mietrechtsberatung des DMB Mieterverein Leipzig e.V. geklärt werden. Hierzu kann der Leistungsberechtigte bei entsprechender Notwendigkeit eine Mitgliedschaft erwerben.

Indikationen
Rz 36/1

Die Kosten hierfür trägt das Sozialamt, Abt. 50.1, in einem gesonderten Abrechnungsverfahren.

Kosten
Rz 36/2

Nach erfolgter Beratung durch den Mieterverein wird dieser gegenüber dem Leistungsträger entsprechend berichten.

Ergebnis
Rz 36/3

Zusätzliche Kosten im Zusammenhang mit der Mietrechtsberatung (z.B. Kostenersatz für vom Vermieter beigebrachte Unterlagen, Fotokopien etc.) können bei Notwendigkeit als einmaliger KdU-Bedarf anerkannt werden.

weitere Kosten
Rz 36/4

Die Mietrechtsberatung ist eine freiwillige soziale Leistung der Stadt Leipzig, die im Vorfeld der klassischen Schuldnerberatung in geeigneten Fällen Beratung als Dienstleistung erbringt (§ 4 Abs. 2 S. 1 i.V.m § 16a Abs. 1 Nr. 2 SGB II bzw. § 11 Abs. 1 SGB XII), um einer Verschuldungsproblematik vorzubeugen. Der Leis-

Leistungsanspruch
Rz 36/5

tungsträger entscheidet über die Notwendigkeit und Geeignetheit nach freiem Ermessen.

Die Zusammenarbeit mit der Mietrechtsberatung des Mietervereins Leipzig e.V. wird von der Fachaufsicht der Abteilung Wirtschaftliche Sozialhilfe (50.2) geregelt und vertraglich vereinbart.

Gesetzestext SGB II (Auszug)

§ 22 SGB II Bedarf für Unterkunft und Heizung

Geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Ermittlung von Regelbedarfen und zur Änderung des Zweiten und Zwölften Buches Sozialgesetzbuch vom 24.03.2011 (BGBl. I S. 453);
Inkrafttreten 01. April 2011

Abs. 1 Satz 1 und 3

¹ Bedarfe für Unterkunft und Heizung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit diese angemessen sind.

³ Soweit die Aufwendungen für die Unterkunft und Heizung den der Besonderheit des Einzelfalles angemessenen Umfang übersteigen, sind sie als Bedarf so lange anzuerkennen, wie es der oder dem alleinstehenden Leistungsberechtigten oder der Bedarfsgemeinschaft nicht möglich oder nicht zuzumuten ist, durch einen Wohnungswechsel, durch Vermieten oder auf andere Weise die Aufwendungen zu senken, in der Regel jedoch längstens für sechs Monate.

Abs. 2 Satz 1 und 2

¹ Als Bedarf für die Unterkunft werden auch unabweisbare Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur bei selbst bewohntem Wohneigentum im Sinne des § 12 Absatz 3 Satz 1 Nummer 4 anerkannt, soweit diese unter Berücksichtigung der im laufenden sowie den darauf folgenden elf Kalendermonaten anfallenden Aufwendungen insgesamt angemessen sind.

² Übersteigen unabweisbare Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur den Bedarf für die Unterkunft nach Satz 1, kann der kommunale Träger zur Deckung dieses Teils der Aufwendungen ein Darlehen erbringen, das dinglich gesichert werden soll.

Abs. 3

¹ Rückzahlungen und Guthaben, die dem Bedarf für Unterkunft und Heizung zuzuordnen sind, mindern die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nach dem Monat der Rückzahlung oder der Gutschrift; Rückzahlungen, die sich auf die Kosten für Haushaltsenergie beziehen, bleiben insoweit außer Betracht.

Abs. 8 Satz 1 – 4

¹ Sofern Arbeitslosengeld II für den Bedarf für Unterkunft und Heizung erbracht wird, können auch Schulden übernommen werden, soweit dies zur Sicherung der Unterkunft oder zur Behebung einer vergleichbaren Notlage gerechtfertigt ist.

² Sie sollen übernommen werden, wenn dies gerechtfertigt und notwendig ist und sonst Wohnungslosigkeit einzutreten droht.

³ Vermögen nach § 12 Absatz 2 Satz 1 Nummer 1 ist vorrangig einzusetzen.

⁴ Geldleistungen sollen als Darlehen erbracht werden.

§ 42a SGB II. Darlehen

Abs. 1 Satz 1 – 3

¹ Darlehen werden nur erbracht, wenn ein Bedarf weder durch Vermögen nach § 12 Absatz 2 Satz 1 Nummer 1, 1a und 4 noch auf andere Weise gedeckt werden kann.

² Darlehen können an einzelne Mitglieder von Bedarfsgemeinschaften oder an mehrere gemeinsam vergeben werden.

³ Die Rückzahlungsverpflichtung trifft die Darlehensnehmer.

Abs. 2 Satz 1

¹ Solange Darlehensnehmer Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts beziehen, werden Rückzahlungsansprüche aus Darlehen ab dem Monat, der auf die Auszahlung folgt, durch monatliche Aufrechnung in Höhe von 10 Prozent des maßgebenden Regelbedarfs getilgt.

§ 12 SGB II Zu berücksichtigendes Vermögen

Abs. 3 Satz 1

¹ Als Vermögen sind nicht zu berücksichtigen

4. ein selbst genutztes Hausgrundstück von angemessener Größe oder eine entsprechende Eigentumswohnung,

5. Vermögen, solange es nachweislich zur baldigen Beschaffung oder Erhaltung eines Hausgrundstücks von angemessener Größe bestimmt ist, soweit dieses zu Wohnzwecken behinderter oder pflegebedürftiger Menschen dient oder dienen soll und dieser Zweck durch den Einsatz oder die Verwertung des Vermögens gefährdet würde,

Gesetzestext SGB XII (Auszug)

§ 35 SGB XII Bedarfe für Unterkunft und Heizung

Geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Änderung des Zwölften Buches Sozialgesetzbuch und weiterer Vorschriften vom 21.12.2015 (BGBl. I S. 2557); Inkrafttreten 01. Januar 2016

Abs. 1 Satz 1

¹ Bedarfe für die Unterkunft werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt.

Abs. 2 Satz 1 und 2

¹ Übersteigen die Aufwendungen für die Unterkunft den der Besonderheit des Einzelfalles angemessenen Umfang, sind sie insoweit als Bedarf der Personen, deren Einkommen und Vermögen nach § 27 Absatz 2 zu berücksichtigen sind, anzuerkennen.

² Satz 1 gilt so lange, als es diesen Personen nicht möglich oder nicht zuzumuten ist, durch einen Wohnungswechsel, durch Vermieten oder auf andere Weise die Aufwendungen zu senken, in der Regel jedoch längstens für sechs Monate.

Absatz 4 Satz 1

¹ Bedarfe für Heizung und zentrale Warmwasserversorgung werden in tatsächlicher Höhe anerkannt, soweit sie angemessen sind.

§ 36 SGB XII Sonstige Hilfen zur Sicherung der Unterkunft

Abs. 1 Satz 1 – 3

¹ Schulden können nur übernommen werden, wenn dies zur Sicherung der Unterkunft oder zur Behebung einer vergleichbaren Notlage gerechtfertigt ist.

² Sie sollen übernommen werden, wenn dies gerechtfertigt und notwendig ist und sonst Wohnungslosigkeit einzutreten droht.

³ Geldleistungen können als Beihilfe oder als Darlehen erbracht werden.

§ 90 Einzusetzendes Vermögen

Abs. 2 Satz 1

¹ Die Sozialhilfe darf nicht abhängig gemacht werden vom Einsatz oder von der Verwertung

3.eines sonstigen Vermögens, solange es nachweislich zur baldigen Beschaffung oder Erhaltung eines Hausgrundstücks im Sinne der Nummer 8 bestimmt ist, soweit dieses Wohnzwecken behinderter (§ 53 Abs. 1 Satz 1 und § 72) o der pflegebedürftiger Menschen (§ 61) dient oder dienen soll und dieser Zweck durch den Einsatz oder die Verwertung des Vermögens gefährdet würde,

8.eines angemessenen Hausgrundstücks, das von der nachfragenden Person oder einer anderen in den § 19 Abs. 1 bis 3 genannten Person allein oder zusammen mit Angehörigen ganz oder teilweise bewohnt wird und nach ihrem Tod von ihren Angehörigen bewohnt werden soll. Die Angemessenheit bestimmt sich nach der Zahl der

Bewohner, dem Wohnbedarf (zum Beispiel behinderter, blinder oder pflegebedürftiger Menschen), der Grundstücksgröße, der Hausgröße, dem Zuschnitt und der Ausstattung des Wohngebäudes sowie dem Wert des Grundstücks einschließlich des Wohngebäudes,

§ 91 Darlehen

Abs. 1 Satz 1 und 2

¹ Soweit nach § 90 für den Bedarf der nachfragenden Person Vermögen einzusetzen ist, je doch der sofortige Verbrauch oder die sofortige Verwertung des Vermögens nicht möglich ist oder für die, die es einzusetzen hat, eine Härte bedeuten würde, soll die Sozialhilfe als Darlehen geleistet werden.

² Die Leistungserbringung kann davon abhängig gemacht werden, dass der Anspruch auf Rückzahlung dinglich oder in anderer Weise gesichert wird.

Anlage 3

SB / Team:

Fallakte:

Checkliste Wohneigentum (WE 0)*

- Selbstgenutztes Wohneigentum**
- Selbstgenutztes Wohneigentum mit Mietwohnungen / Einliegerwohnung**

- Eigentumswohnung**
- Vermietetes Haus / Wohnung**
(immer gesonderten Bogen)

* Siehe Anmerkungen Blatt 2

1.	Eigentumsnachweis:	Notwendige Unterlagen	Erhalten, Bl.	Bearbeitungsvermerk JC / SA
1.1	Grundbuchauszug	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
1.2	Kaufvertrag Grundstück oder Erbbaupachtvertrag	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
1.3	Kaufvertrag Gebäude	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
1.4	Wohnflächennachweis, selbstgenutzt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
2.	Finanzierungsnachweis:			
2.1	Darlehensverträge (z.B. Hypothekendarlehen, Bauspardarlehen, Lebensvers.)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
2.2	Zins- und Tilgungspläne	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
2.3	Zahlungsnachweis lfd. Kalenderjahr	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
2.4	aktueller Jahreskontoauszug d. Darlehen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
2.5	Nachweis Erbbauzins, o. a. dauernde Lasten, wenn nicht schon unter 1.2	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
2.6	Sonstige Nachweise für Zahlungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
3.	Kalte Betriebskosten:			
3.0	Betriebskostenabrechnung der Liegenschaft (oder 3.1 und folgende)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
3.1	Grundsteuerbescheid	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
3.2	Wohngebäudeversicherung u. Glasvers.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
3.3	Haftpflichtversicherung Wohngebäude	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
3.4	Straßenreinigung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
3.5	Abfallentsorgung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
3.6	Schornsteinfeger	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
3.7	Wasser / Abwasser	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
3.8	Hausstrom	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
3.9	Hausmeisterkosten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
3.10	Winterdienst	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
3.11	Aufzug Wartung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
3.12	Gebäudereinigung / Ungezieferbekämpfung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
3.13	Gartenpflege	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
3.14	Instandhaltungsrücklagen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
3.15	Sonstige Kosten, gesondert erläutern	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

4.	Heiz- und Warmwasserkosten:	Notwendige Unterlagen	Erhalten, Bl.	Bearbeitungsvermerk JC / SA
4.0	Heizkostenabrechnung der Liegenschaft (oder 4.1 und folgende)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
4.1	Heizungskosten (z.B. Gas, Fernwärme) Abschläge	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
4.2	Brennstoffkosten (z.B. Öl, Kohle); Nachweis in Form der Vorjahresrechnung od. regelmäßigen Abschlägen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
4.3	Heizungswartung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
4.4	Warmwasserkosten (wenn nicht in 4.0)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
4.5	Servicekosten Abrechnung (wenn nicht in 4.0 enthalten)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
4.6	Sonstige Kosten			
5.	Erhaltungsaufwand:			
5.1	Nachweis über regelmäßige Rücklagen (wenn nicht in 3.0 enthalten)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
5.2	Tatsächliche Aufwendungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
5.3	Ggf. beabsichtigte Maßnahmen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
6.	Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung; auch Untervermietung:			
6.1	Vorlage aller Mietverträge	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
6.2	Wohnflächennachweis aller vermietbaren Flächen; auch gewerbliche Flächen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
6.3	Nachweis über die tatsächlichen Einkünfte, ggf. ergänzend Steuerbescheid	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
6.4	Sonstige Einkünfte	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Ggf. Erläuterungen auf gesondertem Blatt (zu Nr. ..)				Unterschrift

1. Selbstgenutztes Wohneigentum

(ausschließlich selbst bewohntes Einfamilienhaus; ggf. auch mit Untermieter)

Nr. 1.1 - 1.4, 2.1 - 2.6, ggf. 3.0 oder 3.1 – 3.7, ggf. 4.0 oder 4.1 – 4.4 sowie ggf. 5.3**2. Eigentumswohnung**

(ausschließlich selbst bewohnt; ggf. auch mit Untermieter)

Nr. 1.1 – 1.4, 2.1 – 2.6, 3.0, 4.0, 5.3 wenn nicht in 3.0 enthalten**3. Selbstgenutztes Wohneigentum mit Mietwohnungen oder Einliegerwohnung**

(Wohnhäuser mit vermieteten Wohnungen; z.B. Einliegerwohnung, Mehrfamilienhaus. Der Anteil des selbstgenutzten Wohneigentums wird von den vermieteten Flächen getrennt, die Finanzierungskosten flächenmäßig aufgeteilt und Überschüsse aus Vermietung und Verpachtung als Einkommen angerechnet; § 7 SGB XII-EinkBV. Es sind deshalb die Angaben zum gesamten Haus zu machen.)

Nr. 1.1 – 1.4, 2.1 – 2.6, 3.0 oder 3.1 – 3.15, 4.0 oder 4.1 – 4.6, 5.1 wenn nicht in 3.0 enthalten und 6.1 – 6.4**4. Vermietetes Haus / Wohnung / Grundstück**(ausschließlich vermietete Objekte, ohne Selbstnutzungsanteil)**Nr. 1.1 und 1.2, 2.1 – 2.6, Abschn. 5 und 6**

Abschlussverfügung	
Titel	Inkrafttreten
- Wohneigentum - (M4) in der Fassung vom 06.04.2016	01.05.2016
Aufhebung: Richtlinie KdU (Langfassung) vom 23.01.2006 Richtlinie KdU (Kurzfassung) vom 26.01.2007 in ihren entsprechenden Abschnitten durch Verwaltungsrichtlinie (M4) i.d.F. vom 22.08.2014	15.09.2014
1. Änderung durch Verwaltungsrichtlinie (M4) i.d.F. vom 06.05.2015 Abschn. 1, 2, 11 und 12 diverse redaktionelle Änderungen	01.06.2015
2. Änderung durch Verwaltungsrichtlinie (M4) i.d.F. vom 06.04.2016 in Grundsätze, Abschn. 1, 2, 11, 12 und Anlage 2	01.05.2016