
§ 42a SGB XII - Bedarfe für Unterkunft und Heizung -

In jeweils aktueller Version siehe hier: <https://sozasp.gkdpb.de/wiki/index.php/Hauptseite>

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|----------|
| 1. Allgemeines | 1 |
| 2. Kosten der Unterkunft..... | 1 |
| 2.1. Angemessene Unterkunftskosten | 2 |
| 2.2 vereinbarte Zusatzkosten | 2 |
| 5. Kautionen / Sicherheitsleistungen und Umzugskosten..... | 4 |
| 5.1 Sicherheitsleistungen und Umzugskosten bei Einzug von einer eigenen Wohnung in eine besondere Wohnform..... | 4 |
| 5.2 Sicherheitsleistungen und Umzugskosten bei Umzug innerhalb der besonderen Wohnform | 5 |
| 5.3 Kaution/ Sicherheitsleistungen und Umzugskosten bei Umzug von einer besonderen Wohnform in eine eigene Wohnung | 6 |
| 6. Zustimmung zum Auszug / Schönheitsreparaturen bei Auszug..... | 6 |

1. Allgemeines

Bis 31.12.19 lebten Menschen mit Behinderung in stationären Einrichtungen der Behindertenhilfe und erhielten existenzsichernde Leistungen nach dem SGB XII, also Hilfe zum Lebensunterhalt oder Grundsicherung sowie Eingliederungshilfeleistungen in Form der Tragung der Heimkosten und Gewährung eines Barbetrages nach § 27b SGB XII und einer Bekleidungsbeihilfe durch die überörtlichen Sozialhilfeträger. Durch das Inkrafttreten der letzten Stufe des Bundesteilhabegesetzes (BTHG) wurde die personenzentrierte Gewährung von existenzsichernden Leistungen für Menschen mit Behinderung eingeführt.

Das bedeutet, dass Menschen mit Behinderung, obwohl sich ihre Wohnsituation faktisch nicht verändert hat, ab 01.01.20 begrifflich nicht mehr in einer stationären Einrichtung nach dem SGB XII sondern in einer „besonderen Wohnform“ leben und bei Bedarf ab dem 01.01.20 die existenzsichernden Leistungen vom örtlichen Sozialhilfeträger, die Teilhabeleistungen nach dem SGB IX und die Annexeleistungen nach dem 5. – 9- Kapitel SGB XII aber vom überörtlichen Sozialhilfeträger erhalten.

Menschen in einer besonderen Wohnform bewohnen ein Einzel- oder Doppelzimmer, für die ab dem 01.01.20 ein Mietvertrag nach dem WBVG oder nach §§ 549 ff. BGB zwischen dem Anbieter der besonderen Wohnform und dem Bewohner oder der Bewohnerin abgeschlossen werden muss. Die Festsetzung der angemessenen laufenden Kosten der Unterkunft in einer besonderen Wohnform ist in § 42 a Abs. 5 und 6 SGB XII geregelt.

2. Kosten der Unterkunft

Leistungen für die Kosten der Unterkunft in der besonderen Wohnform werden nur gewährt, wenn zwischen der leistungsberechtigten Person und dem Anbieter der besonderen

§ 42a Abs.5/6 SGB XII Bedarf für Unterkunft und Heizung in der besonderen Wohnform

Wohnform ein Vertrag (nach dem WBVG oder nach §§ 549 ff. BGB) über die Überlassung des Wohnraums geschlossen wurde. Wurde der Mietvertrag gekoppelt mit einer Pflege oder Betreuungsleistung, so handelt es sich um einen Vertrag nach dem WBVG. Sowohl die tatsächlichen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung als auch die in § 42 a Abs. 5 Satz 4 SGB XII gesondert ausgewiesenen Zusatzkosten sind Bestandteil der anzuerkennenden Unterkunfts-kosten, jedoch begrenzt auf die örtliche Angemessenheit (Bruttowarmmiete mit 100 % bzw. 125 % Grenze).

2.1. Angemessene Unterkunfts-kosten

Lebt eine Person in einer besonderen Wohnform, so werden die tatsächlich anfallenden Unterkunfts- und Heizkosten maximal bis zur Höhe der durchschnittlichen angemessenen Aufwendungen für die Warmmiete eines Einpersonenhaushalts im örtlichen Zuständigkeitsbereich des jeweiligen Sozialhilfeträgers als Bedarf anerkannt. Derzeit beträgt diese durchschnittliche Warmmiete für besondere Wohnformen im Wuppertaler Stadtgebiet **456,72 €** mtl. Eine Liste mit den derzeitigen Werten für das gesamte Bundesgebiet ist als Anlage zu diesem Handbuchhinweis beigefügt; diese wird jährlich zum 01.01. aktualisiert.

2.2 vereinbarte Zusatzkosten

Übersteigen die vertraglich vereinbarten Kosten der Unterkunft den o.g. Betrag der durchschnittlichen Bruttowarmmiete, so ist eine Erhöhung der angemessenen anzuerkennenden Unterkunfts-kosten um einen Zuschlag von bis zu 25% der durchschnittlichen Bruttowarmmiete für einen Einpersonenhaushalt möglich, wenn die leistungsberechtigte Person die höheren Aufwendungen durch einen Vertrag mit gesondert ausgewiesenen zusätzlichen Kosten nachweist für

1) Möblierung:

- Möblierungszuschlag umfasst die ganz oder teilweise Möblierung der persönlich genutzten Räumlichkeiten (persönlicher Wohnraum)
- Kosten für Möbel in den gemeinschaftlich genutzten Räumen (Gemeinschaftsräume) können jedoch nicht berücksichtigt werden.

2) Wohnnebenkosten

- Betriebskosten, die in der Höhe vergleichbar sind mit den Kosten in vergleichbaren Wohnformen
- Werden höhere Wohn- oder Wohnnebenkosten geltend gemacht, ist anzugeben, woraus sich der zusätzliche höhere Bedarf der Unterkunft ergibt. (Beispiel: höheren Kosten aufgrund Barrierefreiheit im Wohnbereich; diese müssten auf alle Bewohner aufgeteilt werden)

3) Ausstattung der Gemeinschaftsräume:

- Ausstattung mit Haushaltsgroßgeräten wie Kühlschrank, Herd, Spülmaschine oder Waschmaschinen

§ 42a Abs.5/6 SGB XII Bedarf für Unterkunft und Heizung in der besonderen Wohnform

- Instandhaltungskosten; dies sind diejenigen Kosten, die dafür entstehen, die gemeinschaftlich genutzten Räume in dem Zustand zu erhalten, der sich sonst aufgrund von Alterung und Abnutzung verschlechtern würde. Neben den Materialkosten fallen hierunter auch Dienstleistungskosten für z.B. Wartung oder Hausmeisterdienste.

4) Haushaltsstrom, Telefon-/Internetkosten sowie Rundfunk-/ und TV-Gebühren:

- Kosten aus Lieferverträgen zur Versorgung mit Haushaltsstrom
- Kosten für vom Leistungsanbieter geschlossene Verträge zur Versorgung der Bewohner mit Telekommunikationsdienstleistungen und TV-Angeboten

Obwohl diese Kosten als zusätzliche Kosten der Unterkunft berücksichtigt werden und normalerweise durch den Regelsatz abgegolten sind, ist eine Kürzung des Regelsatzes um diese Beträge in diesen Fällen jedoch ausgeschlossen (§ 27 a Abs. 4 Satz 4 SGB XII).

Es ist unerheblich, ob die tatsächlich anzuerkennenden Unterkunfts-kosten von bis zu 125% der durchschnittlichen Bruttowarmmiete ausschließlich oder nur teilweise aufgrund der vereinbarten Zusatzkosten entstanden sind. Sobald Zusatzkosten gesondert vereinbart wurden, sind die tatsächlichen anfallenden Unterkunfts-kosten inklusive der Zusatzkosten, maximal bis zu einer Höhe von 125% der durchschnittlich angemessenen Bruttowarmmiete am Ort der besonderen Wohnform als Bedarf anzuerkennen.

Beispiele

Frau F. wohnt in einer besonderen Wohnform. In ihrem Mietvertrag ist eine Miete inkl. Betriebs- und Heizkosten von monatlich 470,00 € ausgewiesen. Darüber hinaus ist ein Zuschlag zur Teilmöblierung von 25,00 € vereinbart. Die durchschnittliche Bruttowarmmiete für Wuppertal beträgt 456,72 €. Die Grundmiete übersteigt diesen Betrag. Da Zusatzkosten nach § 42 a Abs. 5 Satz 4 Nr. 1 SGB XII vereinbart wurden, können bis zu 125% der durchschnittlichen Bruttowarmmiete – auch für die unangemessene Grundmiete - anerkannt werden, also 387,83 € + 25% = 570,90 €. Da die Gesamtmiete nur 495,00 € beträgt können die gesamten Unterkunfts-kosten anerkannt werden.

Variante B: Die Bruttowarmmiete beträgt 550,00 € zuzüglich Teilmöblierung 25,00 €, die Gesamtmiete beträgt also 575,00 €. Es können maximal 570,90 € anerkannt werden, die darüber hinausgehenden Unterkunfts-kosten müssen als Teil der Fachleistung beim überörtlichen Sozialhilfeträger beantragt werden.

Variante C: Die Bruttowarmmiete beträgt 490,00 €, es ist kein Zuschlag gesondert ausgewiesen: Es können nur 456,72 € durchschnittliche Bruttowarmmiete anerkannt werden.

2.3 Kosten oberhalb der 125 % Grenze

Übersteigt die Gesamtsumme aus den Aufwendungen für Unterkunft und Heizung sowie den Zusatzkosten die obere Angemessenheitsgrenze, kann sich nach § 42a Absatz 6 SGB XII für den übersteigenden Teilbetrag ein Anspruch aus Leistungen der Eingliederungshilfe ergeben. Die Übernahme dieser übersteigenden Kosten ist beim Eingliederungshilfeträger, d.h. in NRW i.d.R. bei den Landschaftsverbänden Rheinland oder Westfalen Lippe von der betroffenen Person zu beantragen.

3. Betriebskostenabrechnungen

In der Regel kann davon ausgegangen werden, dass die Heiz- und Betriebskosten als Pauschale im Mietvertrag vereinbart wurden und auf eine Einzelabrechnung verzichtet wird.

Sollte eine Betriebskostenabrechnung mit Nachforderung vorgelegt werden, wird die Nachzahlung in dem Monat, in dem sie fällig ist, zu den laufenden Unterkunftskosten hinzugerechnet. Ergibt sich aus dieser Addition, dass die Angemessenheitsgrenze von 100% bei Mietverträgen ohne Zusatzkosten bzw. 125 % bei Mietverträgen mit Zusatzkosten (siehe 2.1.2) im Fälligkeitsmonat nicht überschritten wird, können auch die nachgeforderten Betriebskosten als Unterkunftsbedarf im Fälligkeitsmonat anerkannt werden.

Soweit die Gesamtaufwendungen für Miete und Nachforderung die obere Angemessenheitsgrenze von 100 % bzw. 125 % im Fälligkeitsmonat¹ jedoch ganz oder teilweise übersteigen, besteht für den übersteigenden Betrag ggf. ein Anspruch auf Eingliederungshilfe, zu beantragen beim Eingliederungshilfeträger (i.d.R. LVR).

Beispiele

Frau F. wohnt in einer besonderen Wohnform. In ihrem Mietvertrag ist eine Miete inkl. Betriebs- und Heizkosten von monatlich 480,00 € ausgewiesen. Darüber hinaus ist ein Zuschlag zur Teilmöblierung von 25,00 € vereinbart. Sie erhält im Januar 2025 eine Betriebskostenabrechnung mit einer Nachzahlung von 78,13 €.

Die durchschnittliche Bruttowarmmiete für Wuppertal beträgt 456,72 €. Die tatsächliche Miete übersteigt diesen Betrag. Da Zusatzkosten nach § 42 a Abs. 5 Satz 4 Nr. 1 SGB XII vereinbart wurden, können bis zu 125% der durchschnittlichen Bruttowarmmiete – auch für die unangemessene Grundmiete - anerkannt werden, also 456,72 € + 25% = 570,90 €. Frau Fs. tatsächliche Unterkunftskosten im Fälligkeitsmonat der Nebenkostennachforderung betragen 583,13 € (505,00 € zzgl. 78,13 €). Im Monat der Fälligkeit der Nachforderung können nur noch 65,90 € der Nachforderung übernommen werden (Differenz der maximal angemessenen KdU von 570,90 € zur tatsächlichen Miete von 505 €); die darüber hinaus liegenden Kosten der Nachforderung müssen beim LVR beantragt werden.

4. Direktzahlung an Anbieter der besonderen Wohnform

Die existenzsichernden Leistungen werden direkt an die leistungsberechtigte Person ausgezahlt. Diese muss davon die Kosten der Unterkunft und die Verpflegung direkt an die Wohneinrichtung zahlen. Hat die leistungsberechtigte Person jedoch eine Erklärung unterschrieben, dass sie mit der Direktzahlung an den Anbieter der besonderen Wohnform einverstanden ist, werden die Kosten der Unterkunft und ggf. z.B. auch die Verpflegungskosten, direkt vom Sozialamt an den Leistungsanbieter überwiesen, sofern die (Rest-)Anspruchshöhe dafür ausreicht.

5. Kauttionen / Sicherheitsleistungen und Umzugskosten

5.1 Sicherheitsleistungen und Umzugskosten bei Einzug von einer eigenen Wohnung in eine besondere Wohnform

Unterkunftskostenverträge in besonderen Wohnformen werden in der Regel ausschließlich nach dem WBVG geschlossen. Nach diesen Bestimmungen können Sicherheitsleistungen

¹ Siehe auch BMAS vom 10.04.19 – Bedarfe für Unterkunft und Heizung in besonderen Wohnformen

§ 42a Abs.5/6 SGB XII Bedarf für Unterkunft und Heizung in der besonderen Wohnform

gefordert werden. Diese dürfen das Zweifache des Monatsentgelts nicht übersteigen. Die Forderung einer Sicherheitsleistung ist nach § 14 Abs. 4 WBG ausgeschlossen, wenn der Leistungsberechtigte mit dem Sozialamt eine Direktzahlung seiner Unterkunftskosten an den Anbieter der besonderen Wohnform vereinbart hat und diese auch wegen ausreichender Leistungshöhe tatsächlich erfolgt. Wohnt die leistungsberechtigte Person (zu einem späteren) Zeitpunkt als Selbstzahler in der besonderen Wohnform kann eine Sicherheitsleistung nachträglich vereinbart werden, hierzu ist aber die Zustimmung des Leistungsberechtigten zur Vertragsänderung erforderlich. Sollte bereits bei Abschluss des Vertrages eine solche Klausel beinhaltet sein, aber zunächst eine Direktzahlung vom Sozialhilfeträger erfolgen, so ist diese Klausel zwar zulässig und entfaltet ihre Rechtsfolge aber erst nach Wegfall der Direktzahlung.² D.h. erst bei Wegfall der Direktzahlung besteht vermietetseitig ein Anspruch auf Zahlung der Sicherheitsleistung durch den Bewohner.

Sollte im Einzelfall eine Sicherheitsleistung bei Einzug in eine besondere Wohnform gefordert werden, und keine Direktzahlung möglich sein, wird sie –bei Zustimmung zum Umzug in die besondere Wohnform- auf Antrag als Darlehn nach § 35 Abs. 2 SGB XII bzw. § 42 a Abs.1 SGB XII² erbracht Die Zahlung erfolgt direkt an den Betreiber der besonderen Wohnform. Eine Aufrechnung des Darlehns mit der laufenden Hilfe erfolgt nicht.

Erforderliche und angemessene Umzugskosten können als Zuschuss gemäß § 35 bzw. § 42 a Abs.1 SGB XII übernommen werden. Da bei einem Einzug in einer besondere Wohnform kein oder nur wenig Hausrat transportiert werden muss, kann es sich bei den anfallenden umzugsbedingten Kosten regelhaft nur um einen geringen Aufwand handeln. In der Regel werden daher Zuschüsse für Umzugswagen und mehrere Helfende nicht erforderlich sein.

5.2 Sicherheitsleistungen und Umzugskosten bei Umzug innerhalb der besonderen Wohnform

Wenn jemand innerhalb der besonderen Wohnform umzieht, dürfte lediglich eine Änderung des bestehenden WBG Vertrages hinsichtlich der Mietkosten in Frage kommen. Dann ist zumeist bereits bei Ersteinzug eine Sicherheitsleistung vereinbart worden oder aber nicht so dass sich bei einem reinen Zimmerwechsel keine Notwendigkeit einer neuen Regelung ergibt. Bei einem Umzug von einer besonderen Wohnform in eine andere besondere Wohnform kommt unter Berücksichtigung der Ausführungen zu 5.1 die Bewilligung einer Sicherheitsleistung als Darlehn in Betracht.

Auch die Bewilligung von Umzugskosten bei Zimmerwechseln innerhalb von besonderen Wohnformen kommt i.d.R. aus Sozialhilfemitteln nicht in Betracht. Es kann davon ausgegangen werden, dass ein Umzug innerhalb einer besonderen Wohnform mit Hilfe des Personals der Wohnform durchgeführt werden kann, so dass keine Kosten anfallen. Zumeist ist kein eigener Hausstand vorhanden bzw. es sind nur wenige individuelle Möbel, im Besitz der betroffenen Person, die „umgezogen“ werden müssen.

Das gleiche gilt grundsätzlich auch bei einem Umzug von einer besonderen Wohnform in eine andere besondere Wohnform. Hier ist zunächst zu erfragen, was transportiert werden soll und wer den Transport durchführen soll.

² Vgl. BGH Urteil III ZR 36/17 v. 05.04.18

² siehe Juris Kommentar zu § 42a Rd Ziffer 14, 20, 41

5.3 Kautio/ Sicherheitsleistungen und Umzugskosten bei Umzug von einer besonderen Wohnform in eine eigene Wohnung

Zieht ein Leistungsberechtigter von der besonderen Wohnform in eine eigene Wohnung ist nach Zustimmung zum Umzug die Zahlung einer Kautio oder Sicherheitsleistung als Darlehn aus Mitteln der Sozialhilfe (§ 35 bzw. § 42 a Abs.1 SGB XII) möglich.

Auch erforderliche und angemessene Umzugskosten können auf Antrag als Zuschuss aus Mitteln der Sozialhilfe übernommen werden. Auch hier gilt, dass i.d.R. nicht viel Mobiliar umgezogen werden muss, so dass allenfalls geringe Umzugskosten anfallen können. Soweit der Einzug in die eigene Wohnung zur Erreichung des Teilhabeziels zur Führung eines möglichst selbstbestimmten eigenverantwortlichen Lebens geeignet ist, können Umzugskosten und ggf. auch Umbaukosten für die neue Wohnung auch durch den Träger der Eingliederungshilfe (i.d.R. LVR) gewährt werden. Der Leistungsberechtigte muss dann den entsprechenden Antrag nach § 77 SGB IX dort stellen.

6. Zustimmung zum Auszug / Schönheitsreparaturen bei Auszug

Zu der dem Betreiber obliegenden Instandhaltungspflicht der Wohnräume der besonderen Wohnform zählt bei WBVG Verträgen auch die Verpflichtung zur regelmäßigen Durchführung von Schönheitsreparaturen. Diese Verpflichtung kann – anders als bei der Miete in einem Vertrag nach dem BGB- nicht dem Bewohner auferlegt werden. Nach Auszug eines Leistungsberechtigten aus einer besonderen Wohnform kann daher davon ausgegangen werden, dass keine Kosten für die Schönheitsreparatur des Zimmers anfallen. Zudem dürften durch monatlich laufende Kosten der Möblierungspauschale normale Abnutzungen der Möblierung erfasst sein.

Durch den ständigen Zugang zu den angemieteten Räumlichkeiten kann auch ein unbemerkter Wohnsitzwechsel, der den Rückgriff auf die Sicherheitsleistung erforderlich macht, nicht gegeben sein.

Das gleiche gilt für Mietausfälle. Denn auch hier ist ein direkter Kontakt des Leistungsanbieters mit dem jeweiligen Mieter möglich.