

		SGB II SGB XII
50.21		31.03.2016

Hinweise zur Durchführung <ul style="list-style-type: none">• der Grundsicherung für Arbeitsuchende nach dem SGB II• der Sozialhilfe nach dem SGB XII	Nr. 2/2016
---	-------------------

Arbeitsempfehlung zu den Kosten der Unterkunft und Heizung §§ 22 bis 22 c SGB II §§ 35 bis 36 SGB XII
--

WESENTLICHE ÄNDERUNGEN

Kapitel 1 Leistungsumfang

- Rz. 22.1.10a Anzuerkennende Kosten
neu: keine Kostenübernahme von Räumen zur Ausübung eines Hobbys
- Rz. 22.1.40 Mietverträge zwischen Angehörigen
Ergänzung: Beispiele aus der Rechtsprechung für unwirksame Mietverträge
- Rz. 22.1.43 Mietverträge zwischen Angehörigen bei behinderten Kindern
Klarstellung: Die Regelungen gelten gleichermaßen bei behinderten volljährigen Kindern
- Rz. 22.1.64 Erhaltungsaufwand
Ergänzung: Rechtsprechungshinweis zur Abgrenzung von Erhaltungsaufwand zur Wertsteigerung
- Rz. 22.1.67 neu: Leistungsgewährung für Personen, die nicht im laufenden Leistungsbezug stehen
- Rz. 22.1.70 Obdachlosenunterkunft
Ergänzung: Kostenübernahme bis max. der Werte aus § 12 WoG zzgl. eines Zuschlages
- Rz. 22.1.80 ff. Änderung: Das Kapitel 1.4 „Atypische Wohnverhältnisse“ wurde neu eingefügt und ersetzt das bisherige Kapitel 1.1.4 „Miete bei Mängeln an der Wohnungsbeschaffenheit“.

Kapitel 2 Angemessenheit

- Rz. 22.2.61 Kopfteilprinzip
Klarstellung: Abweichung vom Kopfteilprinzip bei einer Sanktion nur, soweit kein Einkommen oder Vermögen vorhanden
- Rz. 22.2.70 Beispiele für Besonderheiten im Einzelfall
Ergänzung: Ein besonderer Einzelfall kann gegeben sein, wenn durch den Familiennachzug bei Flüchtlingen nachweislich absehbar weiterer Wohnbedarf entsteht

Kapitel 3 Kostensenkungsverfahren

- Rz. 22.3.93 Dynamisierung bei Absenkung der Unterkunftskosten
neu: aktuelle Rechtsprechung des BSG zur Dynamisierung (nur Terminsbericht)

Kapitel 4 Heizung

- Rz. 22.4.12 Vorauszahlungen
neu: nicht aufgeschlüsselte Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen
- Rz. 22.4.58 kein laufender Leistungsbezug
neu: Leistungsgewährung für Personen, die nicht im laufenden Leistungsbezug stehen

Kapitel 6 Nebenkostenabrechnungen

- Rz. 22.6.19 Nebenkostenabrechnungen für nicht mehr bewohnte Wohnung
neu: Keine Übernahme, wenn im Abrechnungszeitraum keine Hilfsbedürftigkeit bestand
- Rz. 22.6.21 Anrechnung von NK-Guthaben im SGB II
Klarstellung: Keine Einkommensbereinigung gem. § 11b SGB II

Kapitel 7 Umzug/ Wohnungswechsel

- Rz. 22.7.4 Zustimmung
weiterer Rechtsprechungshinweis: Zusicherung nur bei konkretem Wohnungsangebot
- Rz. 22.7.5 f.f. Zuständigkeit für Zusicherungen in Zusammenhang mit Umzügen
Das bisherige Kapitel 7.4 wurde als Randziffern 22.7.5 und 22.7.6 in Kapitel 7.1 aufgenommen.
Das bisherige Kapitel 7.5 „Kosten des Umzugs und für die Wohnungsbeschaffung“ wurde zu Kapitel 7.4.
- Rz. 22.7.7 kein laufender Leistungsbezug
neu: Leistungsgewährung für Personen, die nicht im laufenden Leistungsbezug stehen
- Rz. 22.7.11 Notwendigkeit des Auszugs
Klarstellung: Auszug notwendig, wenn bisher eine ordnungsrechtliche Unterbringung erfolgte
- Rz. 22.7.90 Maklergebühren
geändert: Die Übernahme von Maklercourtage kommt nicht in Betracht, wenn der Vermieter den Makler beauftragt hat.

Kapitel 10 Schulden

- Rz. 22.10.10 Darlehensschuldner
neu: Darlehensnehmer bei Mietschulden sind nur die Personen, die den Mietvertrag unterzeichnet haben

Kapitel 11 Verschiedenes

- Rz. 22.11.1.2a Einzug in nicht renovierten Wohnraum
Ergänzung: Beweislast bei Einzug in nicht renovierten Wohnraum
- Rz. 22.11.1.8 unwirksame Klauseln bei Schönheitsreparaturen
Ergänzung: Quotenabgeltungsklauseln wurden vom BGH zwischenzeitlich endgültig für unzulässig erklärt
- Kapitel 11.4 – Buchung der Aufwendungen - gestrichen
- Rz. 22.11.5.5 Mietzahlung bei Heimaufnahme
Klarstellung der Zuständigkeit bei Vorlage der Betriebs- und Heizkostenabrechnung nach Heimaufnahme

INHALTSVERZEICHNIS

WESENTLICHE ÄNDERUNGEN	1
1 LEISTUNGSUMFANG	6
1.1 Mietwohnung	6
1.1.1 Anzuerkennende Kosten	6
1.1.2 Nachweis der Aufwendungen	10
1.1.3 Mietverträge/-verhältnisse zwischen Angehörigen	11
1.2 Eigenheim	12
1.3 Obdachlosenunterkunft	15
1.4 Atypische Wohnverhältnisse	15
2 ANGEMESSENHEIT	16
2.1 Begriff der Angemessenheit	16
2.2 Richtwerte für angemessene KdU (abstrakte Angemessenheit)	16
2.2.1 Grundsätzliches	16
2.2.2 Wohnungsgröße	17
2.2.3 Schlüssiges Konzept	18
2.2.4 Wohnstandard	18
2.2.5 Betriebskosten	18
2.2.6 Richtwerte	19
2.3 Prüfung im Einzelfall (konkrete Angemessenheit)	19
2.3.1 Vergleich der tatsächlichen KdU mit den Richtwerten	19
2.3.2 Besonderheiten im Einzelfall	20
2.3.3 Verfügbarkeit einer angemessenen Wohnung im Einzelfall	24
3 KOSTENSENKUNGSVERFAHREN	25
3.1 Rechtsgrundlage	25
3.2 Anhörung gem. § 23 SGB X	25
3.3 Möglichkeiten der Kostensenkung	26
3.4 Aufforderung zur Kostensenkung	26
3.4.1 Aufforderungsschreiben	26
3.4.2 Frist zur Kostensenkung	27
3.4.3 Änderung der Verhältnisse	28
3.5 Anerkennung der tatsächlichen KdU über 6 Monate hinaus	28
3.5.1 Ausnahme	28
3.5.2 Unmöglichkeit des Umzugs	28
3.5.3 Unzumutbarkeit/Soziales Umfeld	28
3.5.4 Nachweis der Bemühungen	29
3.6 Sonderfälle	31
3.6.1 zivilrechtlich unwirksame Mietvereinbarung	31
3.6.2 Kostensenkung durch Untervermietung	31
3.7 Umsetzung der Kostensenkung/Änderung der Bewilligung	31


3.8	Wann endet die Übernahme angemessener Kosten?	32
4	HEIZUNG	32
4.1	Begriff der Angemessenheit	32
4.1.1	Rechtsgrundlage	32
4.1.2	Richtwerte für angemessenes Heizen	33
4.1.3	laufende Heizkosten	35
4.1.4	einmalige Heizkosten	35
4.2	Aufforderung zur Kostensenkung	37
4.2.1	Verfahren bei Überschreiten der Richtwerte	37
4.2.2	Welche Gründe können ein Überschreiten der Richtwerte rechtfertigen?	38
5	WARMWASSER	38
5.1	zentrale Warmwasserversorgung	38
5.2	dezentrale Warmwasserversorgung	39
6	NEBENKOSTENABRECHNUNGEN (NACHZAHLUNGEN + GUTHABEN)	40
6.1	Allgemeines	40
6.2	Nachzahlungen	40
6.3	Guthaben	41
6.4	Pfändungen und Aufrechnungen	42
7	UMZUG/WOHNUNGSWECHSEL	43
7.1	Zusicherung/Zustimmung	43
7.2	Voraussetzungen für die Erteilung einer Zusicherung	45
7.2.1	Notwendigkeit des Auszuges	45
7.2.2	Notwendigkeit des Einzuges	46
7.3	Fehlende Zusicherung/Zustimmung	46
7.3.1	Zusicherung nach § 22 Abs. 4 SGB II/Zustimmung nach § 35 Abs. 2 S. 4 SGB XII	46
7.3.2	Zusicherung nach § 22 Abs. 6 SGB II/Zustimmung nach § 35 Abs. 2 S. 5 SGB XII	46
7.4	Kosten des Umzuges und für die Wohnungsbeschaffung	46
7.4.1	Umzugskosten	46
7.4.2	Doppelte Miete	47
7.4.3	Mietkautionen	48
7.4.4	Genossenschaftsanteile	49
7.4.5	Mieterdarlehen	50
7.4.6	Maklergebühren/Maklercourtage	50
8	SONDERREGELUNG U 25	51
8.1	Anwendbarkeit § 22 Abs. 5 SGB II	51
8.2	Verpflichtung zur Zusicherung	52
8.3	Voraussetzung "angemessene Kosten der Unterkunft"	52
8.4	Missbrauchsklausel	52
8.5	Verfahren	53
8.5.1	Zuständigkeit/Rechtsnatur der Zusicherung	53

8.5.2	Rechtsfolgen einer fehlenden Zusicherung	53
8.5.3	Hinweis im Bescheid	53
9	ZAHLUNGEN AN DRITTE	53
10	SCHULDEN/PFÄNDUNG VON GENOSSENSCHAFTSANTEILEN/MITTEILUNGEN DER AMTSGERICHTE	54
10.1	Voraussetzungen der Hilfestellung	54
10.2	Soll-Regelung bzw. Kann-Vorschrift	55
10.3	Form der Hilfestellung	56
10.4	Pfändung in Genossenschaftsanteile	56
10.5	Kündigung von Genossenschaftsanteilen bei Verbraucherinsolvenz	57
10.6	Mitteilungen der Amtsgerichte	57
11	VERSCHIEDENES	58
11.1	Renovierungen/Schönheitsreparaturen	58
11.1.1	Grundsatz	58
11.1.2	Kleinreparaturen	58
11.1.3	Schönheitsreparaturen lt. Vereinbarung im Mietvertrag	58
11.1.4	Auszugsrenovierung	60
11.1.5	Einzugsrenovierung	61
11.1.6	Umfang der Kosten	62
11.2	Untermieteinnahmen	62
11.3	Zweifel an der Hilfsbedürftigkeit	63
11.4	Inhaftierung	63
11.4.1	Ausschluss SGB II-Anspruch	63
11.4.2	Inhaftierte ohne zugehörige Bedarfsgemeinschaft i.S.d. SGB II	64
11.4.3	Inhaftierte mit zugehöriger Bedarfsgemeinschaft i.S.d. SGB II	64
11.5	Mietzahlung bei Heimaufnahme	65
11.6	Behindertengerechter Wohnraum	66
11.7	Vorrübergehende stationäre Unterbringung während einer Eingliederungsmaßnahme	66
11.8	Besonderheiten der Rückforderung von Kosten der Unterkunft	66

1 Leistungsumfang

1.1 Mietwohnung

1.1.1 Anzuerkennende Kosten

Zu den Kosten der Unterkunft gehört nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts (BSG) grundsätzlich, was im Mietvertrag wirksam vereinbart wurde. Wirksam sind all jene Vereinbarungen, die sich an  § 2 der [Betriebskostenverordnung](#) orientieren.

**22.1.1
Betriebskosten-
VO**

⇒ [Sonderfall zivilrechtlich unwirksame Mietvereinbarung](#)

Die nachfolgende Auflistung der Betriebskosten/ anzuerkennenden Kosten ist nicht abschließend.

Aufzug (siehe § 2 Nr. 7 BetrKV)

**22.1.2
Aufzug**


Beleuchtung (siehe § 2 Nr. 11 BetrKV)

**22.1.3
Beleuchtung**

Betreutes Wohnen/ Servicepauschalen/ Hausnotruf

Betreuungs- oder Servicepauschalen für seniorengerechtes Wohnen im Alter können Bestandteil des Mietvertrages sein. Stehen sie nicht zur Disposition der Leistungsberechtigten oder kann die Unterkunft nicht ohne sie erlangt werden, sind die Pauschalen wie auch die Betriebskosten den monatlichen Kosten der Unterkunft gem. § 35 SGB XII zuzuordnen.

**22.1.4
Betreutes
Wohnen**

 BSG, Urteil vom 14.4.2011, B 8 SO 19/09 R

Übersteigen die tatsächlichen KdU inklusive der Servicepauschale den örtlichen Richtwert für angemessene Unterkunftskosten, ist unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Einzelfalls zu prüfen, ob sie dennoch anerkannt werden können bzw. bis zu welcher Höhe dies ggf. möglich ist.

Eine vorherige Zusicherung zum Umzug in betreutes Wohnen kommt i.d.R. nur in Betracht, wenn das betreute Wohnen im Einzelfall notwendig ist, z.B. aufgrund von Krankheit oder Behinderung oder zur Vermeidung eines stationären Heimaufenthaltes.

Im Einzelfall sind Überschneidungen mit anderen Hilfen nach dem SGB XII / SGB XI möglich. Dies gilt insbesondere für die Kosten des Hausnotrufs, die vorrangig über die Pflegekasse abzuwickeln sind.

Einlagerung persönlicher Gegenstände

**22.1.5
Einlagerungs-
kosten**

In Einzelfällen können auch die Kosten für die Einlagerung persönlicher Gegenstände/ für die Anmietung eines Lagerraums zu den Kosten der Unterkunft gehören. Nach Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes (BSG) dient § 22 SGB II dazu, den Berechtigten ein menschenwürdiges Leben zu ermöglichen, indem die Kosten für eine Wohnung übernommen werden. Die Wohnung ist jedoch nicht nur „Dach über dem Kopf“, sondern muss auch sicherstellen, dass der Hilfebedürftige seine persönlichen

Gegenstände verwahren kann.

Die Voraussetzungen für eine Kostenübernahme sind jedoch streng zu prüfen:

1. Der eigentliche Wohnraum ist derart klein und beengt, dass dort persönliche Gegenstände nicht in dem erforderlichen Umfang untergebracht werden können. Ggf. ist dies durch Einschaltung des Außendienstes zu überprüfen.
2. Die Miete für den Lagerraum muss für sich genommen angemessen sein.
3. Die angemessenen Kosten der Unterkunft dürfen insgesamt nicht überschritten werden.
4. Der zusätzlich angemietete Raum muss in angemessener Zeit erreichbar sein.
5. Das Lager dient nicht dazu, ungeschützte Vermögensgegenstände, Sammlerobjekte oder dergleichen zu lagern.

📖 Bundessozialgericht (BSG), Urteil vom 16.12.2008, B AS 1/08 R

Die Übernahme von Einlagerungskosten kommt auch bei Inhaftierung und stationärem Aufenthalt in Betracht.

Entwässerung (siehe § 2 Nr. 3 BetrKV)

**22.1.6
Entwässerung**

Garage / Stellplatz (nicht Bestandteil der BetrKV)

**22.1.7
Garage**

Eine Garage bzw. ein PKW-Stellplatz fällt begrifflich nicht unter die Kosten der Unterkunft, da eine solche Einrichtung nicht unmittelbar der Unterkunft von Menschen dient. Die Kosten einer Garage bzw. eines Stellplatzes können nach Rechtsprechung des BSG im Rahmen der Unterkunftskosten ausnahmsweise übernommen werden, wenn die Wohnung ohne Garage oder Stellplatz nicht vermietet wird und der Mietpreis sich trotz der Kosten für Garage/Stellplatz noch innerhalb der Angemessenheitsgrenzen bewegt. Kommt eine Anmietung der Wohnung ohne Garage/Stellplatz nicht in Betracht, hat sich der Mieter um eine Untervermietung der Garage/des Stellplatzes zu bemühen; hierfür ist ein Nachweis zu erbringen.

📖 BSG, Urteil vom 07.11.2006, B 7 b AS 10/06 R

Gartenpflege (siehe § 2 Nr. 10 BetrKV)

**22.1.8
Gartenpflege**

Gebühren für eine Gemeinschaftsantenne oder einen Kabelanschluss (siehe § 2 Nr. 15 BetrKV)

**22.1.9
Kabelanschluss**

Gebühren für einen Kabelanschluss können nach der Betriebskostenverordnung auf den Mieter umgelegt werden. Sie sind als Kosten der Unterkunft anzuerkennen, wenn sie nicht zur Disposition des Leistungsberechtigten stehen, also nicht als Mietnebenkosten ausgeschlossen werden können. Voraussetzung ist weiterhin, dass dadurch insgesamt die angemessenen Kosten der Unterkunft nicht überschritten werden. Steht dagegen eine andere technische Möglichkeit zur Verfügung, Fernsehen zu empfangen, z.B. eine Gemeinschaftsantenne, und entschließt sich der Leistungsberechtigte „freiwillig“ für einen Kabelanschluss, um einen „besseren“ Standard zu erhalten, sind die dadurch entstehenden Kosten nicht als KdU zu

übernehmen.

📖 BSG, Urteil vom 19.02.2009, B AS 48/08 R

Geschäftsräume (nicht Bestandteil der BetrKV)

**22.1.10
Geschäftsräume**

Die Übernahme von Leistungen für Unterkunft und Heizung ist ausschließlich für private Wohnräume vorgesehen, nicht dagegen für Geschäftsräume.

- Künstleratelier

📖 BSG, Urteil vom 23.11.2006 – B 11 b AS 3/05 R

- Räume für die Kindertagespflege

Die mit der Ausübung eines besonderen Hobbys verbundenen Kosten sind nicht über die Kosten der Unterkunft zu bestreiten, sondern aus dem dafür vorgesehenen Anteil der Regelleistung

**22.1.10a
Hobbyraum**

📖 LSG Sachsen, Urteil vom 26.02.2015 – L 3 AS 80/12

- Proberaum eines Musikers

Grundsteuer (siehe § 2 Nr. 1 BetrKV)

**22.1.11
Grundsteuer**

Hausreinigung (siehe § 2 Nr. 9 BetrKV)

**22.1.12
Hausreinigung**

Hausnotruf

(sofern die Kosten Bestandteil der Unterkunftskosten sind)

**22.1.12a
Hausnotruf**

⇒ siehe Betreutes Wohnen

Hauswart (siehe § 2 Nr. 14 BetrKV) / **Hausverwaltungskosten**

**22.1.13
Haus-
verwaltungs-
kosten**

Umgelegt werden dürfen lediglich Aufwendungen für einen Hauswart, nicht aber eigene Verwaltungskosten des Vermieters.

Heizungsbetrieb (siehe § 2 Nr. 4 BetrKV)

**22.1.14
Heizungsbetrieb**

Müllabfuhr (siehe § 2 Nr. 8 BetrKV)

**22.1.15
Müllabfuhr**

Nebenwohnsitze

**22.1.16
Nebenwohnsitz**

Grundsätzlich können Unterkunftskosten nur für Wohnraum übernommen werden, der von den Leistungsberechtigten auch bewohnt wird. Daher scheidet eine Mietübernahme für so genannte Nebenwohnsitze grundsätzlich aus.

⇒ siehe aber „Einlagerung persönlicher Gegenstände“

Renovierungen

22.1.17
Renovierungen

⇒ siehe [Renovierungen/ Schönheitsreparaturen](#).

Sach- und Haftpflichtversicherungen (siehe § 2 Nr. 13 BetrKV)

22.1.18
Haftpflicht

Schönheitsreparaturen, Mietzuschlag für (nicht Bestandteil der BetrKV)

22.1.19
Mietzuschlag für
Schönheits-
reparaturen

Ein wirksam zwischen Vermieter und Mieter vereinbarter Zuschlag zur (Kalt)Miete für die Übernahme der Schönheitsreparaturen durch den Vermieter ist Bestandteil des Mietzinses und gehört damit zu den Kosten der Unterkunft im Sinne von § 22 Abs. 1 SGB II. Wenn der Zuschlag dazu führt, dass die Miete insgesamt als nicht mehr angemessen anzusehen ist, kommt ggf. eine Aufforderung zur Senkung der Unterkunftskosten in Betracht. Im Regelsatz enthalten sind nur die dem Mieter obliegenden so genannten Kleinreparaturen.

📖 BSG, Urteil vom 19.03.2008 – B 11b AS 31/06 R

Aber Achtung: Entsprechende Klauseln in Mietverträgen können in vielen Fällen unwirksam sein. Anhaltspunkte:

- Der Zuschlag beträgt mehr als 0,71 € pro Quadratmeter Wohnfläche.
- Die Mieterhöhung für einen bereits bestehenden Mietvertrag ist auf einen Zuschlag für Schönheitsreparaturen zurückzuführen. Häufig versuchen Vermieter, unwirksame Klauseln zu Schönheitsreparaturen auf den Mieter umzulegen, indem für die Zukunft ein Zuschlag zur Miete verlangt wird. Dies ist nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes (BGH) jedoch nicht zulässig. Der Mieter muss einen Wunsch des Vermieters, den Mietvertrag zu ändern, nicht akzeptieren. Ein Vermieter darf einen bestehenden Vertrag nicht einseitig ändern, zusätzliche Klauseln einführen oder streichen.
- Bei neu abgeschlossenen Mietverträgen wird die Vereinbarung eines Zuschlages dagegen i. d. R. wirksam sein.

Schönheitsreparaturen

22.1.20
Schönheits-
reparaturen

⇒ siehe [Renovierungen/ Schönheitsreparaturen](#).

Schornsteinreinigung (siehe § 2 Nr. 12 BetrKV)

22.1.21
Schornstein

Service-Pauschale betreutes Wohnen

22.1.21a
Service-
Pauschale
betreutes
Wohnen

⇒ siehe [Betreutes Wohnen](#)

Straßenreinigung (siehe § 2 Nr. 8 BetrKV)

22.1.22
Straßenreinigung

Vergütungen für die Überlassung von Möbeln, Kühlschränken und Waschmaschinen (nicht Bestandteil der BetrKV)

22.1.24
Möblierung,
Kühlschränke,
Waschmaschi-
nen

▷ **SGB II**

Ein zwischen Vermieter und Mieter vereinbarter Möblierungszuschlag ist Bestandteil des Mietzinses und gehört damit zu den Kosten der Unterkunft im Sinne von § 22 Abs. 1 SGB II. Ein Abzug von den Kosten der Unterkunft ist aufgrund der Pauschalierung der Regelleistung im SGB II nicht zulässig. Wenn der Möblierungszuschlag dazu führt, dass die Miete insgesamt als nicht mehr angemessen anzusehen ist, kommt ggf. eine Aufforderung zur Senkung der Unterkunftskosten in Betracht.

📖 BSG, Urteil vom 07.05.2009 – B 14 AS 14/08 R

Von den KdU ist daher weder ein vom Vermieter konkret ausgewiesener Möblierungszuschlag noch ein Pauschalbetrag für Möblierung abzusetzen.

Ausnahme: Konkret ausgewiesene Möblierungszuschläge können ggf. abgesetzt werden, wenn der Mieter – ähnlich wie z.B. auch beim Kabelfernsehen oder bei einer Garage – ein Wahlrecht hat(te), ob er den Wohnraum möbliert oder unmöbliert anmietet.

▷ **SGB XII**

Eine abweichende Bemessung des Regelsatzes gemäß § 27a Abs. 4 SGB XII (Abzug des Anteils für Möbel usw. im Regelsatz) ist nach der Rechtsprechung des BSG wegen der Pauschalierung des Regelsatzes auch im SGB XII nicht möglich.

📖 BSG, Urteil vom 20.09.2012 – B 8 SO 4/11 R

Warmwasser (siehe § 2 Nr. 5 + 6 BetrKV)

22.1.25
Warmwasser

⇒ siehe [„Warmwasser“](#)

Wasserversorgung (siehe § 2 Nr. 2 BetrKV)

22.1.26
Wasserversor-
gung

1.1.2 Nachweis der Aufwendungen

I.d.R. reichen als Nachweis für die Miete der Mietvertrag ggf. zuzüglich ergänzender Unterlagen (z.B. Schreiben wg. Mieterhöhung; Kontoauszug). Wenn aus diesen Unterlagen nicht alle erforderlichen Angaben hervorgehen, kann ergänzend eine Vermieterbescheinigung angefordert werden. Beispiele: aus dem Mietvertrag geht nicht hervor, wie sich die Miete zusammensetzt. Zwischenzeitlich wird eine höhere Miete gezahlt, wofür aber kein Nachweis vorgelegt werden kann.

22.1.30
Nachweis

1.1.3 Mietverträge/-verhältnisse zwischen Angehörigen

Grundsätzlich ergibt sich die tatsächliche Miete aus dem Mietvertrag. Dies gilt auch für Leistungsberechtigte, die Wohnraum von Angehörigen mieten. **Bürgerlich-rechtlich wirksam geschlossene Mietverträge sind für den Leistungsträger nur bindend, sofern diese nicht als Scheingeschäft (§ 117 BGB) zu bewerten sind.** Dies setzt zumindest voraus, dass die Hauptpflichten der Vertragsparteien wie das Überlassen einer bestimmten Mietsache zur Nutzung und die Höhe der zu entrichtenden Miete, schriftlich oder mündlich, klar und eindeutig vereinbart worden sind und entsprechend dem Vereinbarten durchgeführt werden. Es ist zu belegen, dass die Mietzahlungen tatsächlich geleistet worden sind.

**22.1.40
Wirksamer
Mietvertrag**

Anhaltspunkte für einen unwirksamen Mietvertrag können auch sein:

- Mietbeginn zeitgleich mit der Antragstellung
- keine Mietzahlungen vor Antragstellung

📖 BSG, Urteil vom 07.05.2009, B 14 AS 31/07 R

📖 BSG, Urteil vom 03.03.2009, B 4 AS 37/08 R

📖 BSG, Urteil vom 25.08.2011, B 8 SO 29/10 R

Beispiel für eine Entscheidung, in der ein Mietvertrag wegen folgender Unstimmigkeiten nicht anerkannt wurde:

- **Die Konditionen des Mietvertrages werden an die Leistungsgewährung durch den Leistungsträger angepasst, insbesondere die Miethöhe. Letztendlich soll der Leistungsträger, nicht der Mieter zur Zahlung verpflichtet werden.**
- **Mietvertrag genau ab Vollendung des 18. bzw. 25. Lebensjahres**
- Der Tochter wurde kein eigenes Zimmer sondern die gesamte Wohnung zur Mitbenutzung vermietet.
- Größe und Zuschnitt der Wohnung (4 Räume für 6 Personen) ließen die Zuweisung eines Zimmers zur alleinigen Nutzung kaum zu.
- Es war nicht erkennbar, dass sich die Wohnverhältnisse nach Abschluss des Untermietvertrages geändert hätten. So bestand weiter eine Haushaltsgemeinschaft.

📖 LSG Baden-Württemberg, Urteil vom 16.9.2015, L 2 SO 537/14

(Miete in Höhe der KdU-Richtwerte, keine Änderung der Wohnsituation, Mietforderung nicht durchgesetzt)

⇒siehe dazu auch jurisPR-SozR 23/2015, Nr. 6

📖 LSG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 19.3.2015, L 9 SO 309/14 (schulpflichtige Kinder, Miethöhe > Kopfanteil)

📖 LSG Baden-Württemberg, Urteil vom 15.09.2006, L 8 AS 5071/05

Verbleiben auch nach ergänzenden Auskünften des Antragstellers und ggf. des Vermieters Zweifel an der Wirksamkeit eines Mietvertrages, kann eine Nachfrage beim Finanzamt gem. § 21 Abs. 4 SGB X bzw. 31 a Abgabenordnung (AO) erfolgen. § 116 AO sieht vor, dass Gerichte und die Behörden von Bund, Ländern und kommunalen Trägern der öffentlichen Verwaltung Tatsachen, die sie dienstlich erfahren und die den Verdacht einer Steuerstraftat begründen, der Finanzbehörde mitzuteilen haben.

**22.1.41
Nachfrage
Finanzamt**

Die Prüfung, welche Kosten für einen (Unter-)Mietvertrag in derartigen Fällen als angemessen anerkannt werden können, kann anhand der Kopfteilmethode erfolgen. I.d.R. ist eine Miete, die über den jeweiligen Kopfteil hinausgeht, nicht als angemessen anzusehen, auch wenn der jeweilige Angemessenheits-Richtwert für eine Person noch nicht überschritten ist. Dies gilt insbesondere, wenn die weiteren Personen im Haushalt ebenfalls leistungsberechtigt nach SGB II oder SGB XII sind und wenn keine abgeschlossene Wohnung vermietet wird.

**22.1.42
Angemessene
Kosten**

Beispiel: 3 Personen in einer Wohnung, für die insgesamt 600 € zu entrichten sind. Für die leistungsberechtigte Person wurde eine (Unter-)Miete von 300 € vereinbart.

📖 BSG, Urteil vom 14.04.2011, B 8 SO 18/09

▷ **SGB XII: erwerbsunfähige behinderte Kinder im Haushalt der Eltern**

**22.1.43
Volljährige
behinderte
Kinder**

Die Ausführungen gelten entsprechend auch bei behinderten volljährigen Kindern im Haushalt der Eltern.

Sofern eine abgeschlossene Wohnung vorgehalten wird, die ohne weiteres fremdvermietet werden kann, kann die Angemessenheitsgrenze für einen Ein-Personen-Haushalt zugrunde gelegt werden.

1.2 Eigenheim

Auch Belastungen für ein angemessenes Eigenheim oder eine Eigentumswohnung zählen zu den Kosten der Unterkunft. Dabei sind Aufwendungen, die nicht monatlich anfallen (z. B. Grundsteuern, die quartalsweise zu zahlen sind), lediglich im Monat der Fälligkeit als Kosten der Unterkunft zu berücksichtigen, nicht aber auf längere Zeiträume zu verteilen.

**22.1.60
KdU Eigenheim**

📖 BSG, Urteil vom 24.02.2011, B 14 AS 61/10 R

📖 BSG, Urteil vom 29.11.2012, B 14 AS 36/12 R

Zur Ermittlung der Belastungen kann auf die Regelung der § 7 Abs. 2 Satz 1 der Verordnung zur Durchführung des § 82 SGB XII zurückgegriffen werden. Dazu gehören insbesondere:

**22.1.61
VO zu § 82
SGB XII**

- Beiträge zur Wohngebäudeversicherung
- Erbbauzins/ -pacht
- Grundsteuern
- Müllabfuhr
- Schornsteinfegergebühr
- Schuldzinsen für Hypotheken des Wohneigentums (ohne Verzugszinsen)
- Straßenreinigung
- Wasser- und Abwassergebühren
- sonstige öffentliche Abgaben wie z.B. Niederschlagswasser

📖 BSG, Urteil vom 07.07.2011, B 14 AS 51/10 R

Tilgungsleistungen gehören grds. nicht zu den Aufwendungen für die Unterkunft, da die Leistungen nach SGB II/ SGB XII nicht der Vermögensbildung dienen sollen. Ausnahmen kommen nur in besonders gelagerten Ausnahmefällen in Betracht, wenn

**22.1.62
Tilgung**

ohne die Übernahme der Tilgungsleistungen sonst der Verlust des Wohnraums droht und wenn das Eigentum bereits weitgehend finanziert ist. In derartigen Fällen ist der Schutz der Wohnung vorrangig.

📖 BSG, Urteil vom 18.06.2008, B 14/11b AS 67/06 R

📖 BSG, Urteil vom 07.07.2011, B 14 AS 79/10 R

📖 BSG, Urteil vom 16.02.2012, B 4 AS 14/11 R

📖 BSG, Urteil vom 22.08.2012, B 14 AS 1/12 R

(gesamtschuldnerische Haftung bei getrenntlebenden Ehegatten)

Voraussetzungen für eine Übernahme der Tilgungsleistungen in Form eines Zuschusses:

- Das Eigenheim oder die Eigentumswohnung ist angemessen im Sinn von § 12 Abs. 3 Nr. 4 SGB II.
- Der Leistungsempfänger weist nach, dass ohne Zahlung der Tilgungsleistungen der Wohnraum gefährdet ist.
- Das selbst genutzte Wohneigentum ist bereits weitgehend finanziert, so dass es nicht um den Aufbau, sondern allenfalls um den Erhalt bereits bestehender Vermögenswerte geht.
- Der Leistungsempfänger weist nach, dass er alle Möglichkeiten zur Aussetzung oder Verminderung der Tilgungsleistungen (Aussetzen, Herabsetzen oder Strecken der Tilgung) ausgeschöpft hat.
- Die Kosten insgesamt übersteigen nicht diejenigen Aufwendungen, die für eine angemessene Mietwohnung zu tragen wären.

Die Gesamtkosten der Unterkunft übersteigen die Richtwerte für angemessene KdU:

Sind die o.a. Voraussetzungen zwar erfüllt, aber die Gesamtkosten übersteigen die Richtwerte für angemessene KdU, kommt die Übernahme von Tilgungsleistungen nur in Betracht, wenn der Wohnraum gefährdet ist und durch die Übernahme der Tilgungsbeträge tatsächlich auf Dauer gesichert werden kann. Ist z.B. aufgrund hoher Finanzierungsbeträge und einer langen Restfinanzierungsdauer absehbar, dass immer wieder Zahlungsrückstände entstehen werden, ist die Übernahme der Kosten nicht gerechtfertigt und auch nicht geeignet, um den Wohnraum dauerhaft im Sinne von § 22 Abs. 8 SGB II zu sichern.

Im Falle einer Kostenübernahme sind die Tilgungsleistungen bis zur Höhe der „Miethöchstgrenze“ als Zuschuss, darüber hinaus als Darlehen gem. § 22 Abs. 8 SGB II/ § 36 SGB XII zu übernehmen.

Leibrentenvertrag

Leibrenten sind grundsätzlich wie Tilgungsleistungen zu behandeln. Im Einzelfall können vom diesem Grundsatz abweichende Entscheidungen getroffen werden, wenn sich aus der Ausgestaltung des jeweiligen Vertrages etwas anders ergibt. Das kann z. B. dann der Fall sein, wenn die Leibrentenzahlung nicht als Teil des Kaufpreises angesehen werden kann.

📖 BSG, Urteil vom 4.6.2014, B 14 AS 42/13 R

**22.1.62a
Leibrenten**

Einnahmen aus (Unter-)Vermietung

22.1.63
(Unter-)
Vermietung

Erfolgt eine Vermietung, ist ggf. zwischen dem selbst genutzten und dem vermieteten Teil des Hauses oder der Wohnung zu differenzieren.

Erhaltungsaufwand

22.1.64
Erhaltungsauf-
wand


▷ SGB II

➔ § 22 Abs. 2 SGB II

Zu den Kosten der Unterkunft im Sinne des § 22 SGB II gehören Erhaltungsaufwendungen für selbstgenutztes Eigentum. Voraussetzung hierfür ist, dass es sich um ein angemessenes Hausgrundstück oder eine angemessene Eigentumswohnung im Sinne des § 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 SGB II handelt.

Anerkannt werden können unabweisbare Aufwendungen für Instandhaltung und Reparaturen. **Unabweisbar** sind dabei nur zeitlich besonders dringliche Aufwendungen, die absolut unerlässlich sind und nicht zu einer Verbesserung des Standards des selbst genutzten Eigenheims führen, z.B.

- undichtes Dach
- kaputte Heizungsanlage.

 **BSG, Urteil vom 18.9.2014, B 14 AS 48/13 R**
(Abgrenzung zur Wertsteigerung bei Sonderumlage für Balkonsanierung)


Liegen die Aufwendungen für die Unterkunft bereits ohne den Erhaltungsaufwand über dem Richtwert für angemessene Kosten, kann die Leistung nicht als Zuschuss erbracht werden. Es kommt allenfalls ein Darlehen gem. § 22 Abs. 2 Satz 2 SGB II in Betracht.

In den übrigen Fällen ist zu ermitteln, ob die Kosten der Unterkunft inklusive der Aufwendungen für Instandhaltungen und Reparaturen noch angemessen sind. Dazu sind die Aufwendungen auf zwölf Monate umzulegen. Bis zur Höhe der Angemessenheitsgrenze sind die Aufwendungen als Zuschuss zu gewähren, darüber hinaus kann ein Darlehen gewährt werden.

Bei der Entscheidung über die Gewährung von Darlehen gem. § 22 Abs. 2 SGB II sind die Voraussetzungen des § 42a SGB II zu prüfen. Darlehen sind dinglich zu sichern.

Zur Ermittlung der Aufwendungen sind i.d.R. mindestens drei Kostenvoranschläge von Firmen vorzulegen. Die Kosten des günstigsten Kostenvoranschlags sind auf zwölf Monate aufzuteilen.

Die von einem Wohnungseigentümer regelmäßig zu zahlende **Instandhaltungsrücklage** gehört dem Grunde nach zu den Kosten der Unterkunft, da hier eine rechtliche Verpflichtung zur Zahlung besteht. Die Beträge können jedoch nur berücksichtigt werden, wenn eine zivilrechtliche Verpflichtung zur Zahlung besteht (z. B. Beschluss der Eigentümergemeinschaft).

 BSG, Urteil vom 22.08.2012, B 14 AS 1/12 R

📖 BSG, Urteil vom 18.04.2014, B 14 AS 48/13 R

Eine **Instandhaltungspauschale** gehört hingegen nicht zu den zu berücksichtigenden Kosten, da diese keine tatsächlichen Aufwendungen darstellen.

Als Kosten der Unterkunft für Eigenheime sind diejenigen Aufwendungen anzuerkennen, die tatsächlich und untrennbar mit der Nutzung des Eigentums verbunden sind. Dazu können auch Anschlusskosten und Anliegerbeiträge gehören. Im Übrigen gelten die Ausführungen zu Erhaltungsaufwand entsprechend.

**22.1.65
Anschlusskosten**

📖 BSG, Urteil vom 24.02.2011, B 14 AS 61/10 R

▷ SGB XII

§ 35 SGB XII enthält zwar keine Regelung zu den Aufwendungen für Instandhaltung und Reparaturen, die Hinweise sind aber entsprechend anzuwenden.

**22.1.66
Entsprechende
Anwendung im
SGB XII**

Bei Personen, die nicht im laufenden Leistungsbezug sind, sind grds. das Vermögen über der Vermögensfreigrenze sowie ein Einkommensüberhang von 12 Monaten zu berücksichtigen.

**22.1.67
kein lfd.
Leistungsbezug**

1.3 Obdachlosenunterkunft

Nach Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG) sind Nutzungsentgelte für Wohnraum, den die Ordnungsbehörden zur Beseitigung von Obdachlosigkeit zuweisen, Unterkunftskosten i. S. des Sozialrechts und müssen daher – bei Vorliegen der übrigen Voraussetzungen – auch im Rahmen des SGB II / SGB XII an sich in voller Höhe übernommen werden. **Allerdings hat der Sozialausschuss des Kreises Segeberg in seiner Sitzung am 25.02.2016 beschlossen, dass bei der ordnungsrechtlichen Unterbringung von Personen in Notunterkünften, Containern, Wohnungen, Häusern u. Ä. eine Kostenübernahme sowohl für den Personenkreis der Flüchtlinge als auch von Leistungsberechtigten nach den SGB II und SGB XII max. bis zur Höhe der Werte § 12 Wohngeldgesetz zzgl. eines Zuschlages von 10 % erfolgt.**

**22.1.70
Obdachlosen-
unterkunft**

1.4 Atypische Wohnverhältnisse

Das Gesetz verwendet nicht den Begriff „Wohnung“, sondern den weiter gefassten Begriff „Unterkunft“. Dieser umfasst alle baulichen Anlagen oder Teile hiervon, die geeignet sind, Schutz vor Witterung zu bieten und eine gewisse Privatsphäre zu gewährleisten. Vorausgesetzt die Räumlichkeiten dienen der Verwirklichung privater Wohnbedürfnisse und werden nicht zu geschäftlichen Zwecken genutzt, sind daher auch Aufwendungen für atypische Wohnverhältnissen als Kosten der Unterkunft anzuerkennen, z.B. für Hotel- oder Pensionszimmer, Wohnwagen, Wohnmobile oder Hausboote.

**22.1.80
Atypische
Wohnverhält-
nisse**

📖 BSG, Urteil vom 17.6.2010, B 14 AS 79/09 R

📖 Beschluss LSG Rheinland-Pfalz vom 07.03.2013, L 3 AS 69/13 B ER (VW-Bus ≠ Unterkunft)

Es ist nicht Aufgabe des Leistungsträgers zu prüfen, ob die Unterkunft u.U. nach anderen Rechtsvorschriften, z.B. Ordnungs- oder Baurecht, unzulässig genutzt wird. Wurde die Nutzung der Unterkunft allerdings z.B. durch die Ordnungsbehörde untersagt, kommt eine Kostenübernahme nicht in Betracht.

**22.1.81
Unzulässige
Nutzung**

Zu berücksichtigen sind diejenigen Kosten, die mit den anzuerkennenden Aufwendungen bei Mietern oder Eigentümern vergleichbar sind. Am Beispiel eines Wohnmobils:

**22.1.82
zu berücksichti-
gende Kosten**

- (+) Kfz-Steuer
- (+) Kfz-Haftpflicht
- (-) Pauschale für Pflege und Wartung des Wohnmobils
- (-) Benzinkosten

📖 BSG, Urteil vom 17.6.2010, B 14 AS 79/09 R

2 Angemessenheit

2.1 Begriff der Angemessenheit

**22.2.1
Angemessenheit**

- ⇒ § 22 Abs. 1 SGB II
- ⇒ § 35 Abs. 1 und 2 SGB XII

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

Um zu beurteilen, ob Kosten angemessen sind, ist zunächst festzustellen, ob die im konkreten Fall anfallenden Aufwendungen über den maßgeblichen örtlichen Richtwerten für angemessene Kosten der Unterkunft liegen (abstrakte Angemessenheit). Sofern dies der Fall ist, ist zu prüfen, ob die Aufwendungen „den der Besonderheit des Einzelfalls angemessenen Umfang“ übersteigen (konkrete Angemessenheit).

„Angemessenheit“ ist ein unbestimmter Rechtsbegriff, dessen Auslegung in vollem Umfang durch die Sozialgerichte kontrolliert werden kann.

2.2 Richtwerte für angemessene KdU (abstrakte Angemessenheit)

2.2.1 Grundsätzliches

Die Richtwerte stellen keine starren Mietobergrenzen, sondern lediglich Anhaltswerte für die angemessenen Kosten der Unterkunft dar. Auch bei einer Überschreitung der Richtwerte ist daher die Anerkennung der KdU nicht ausgeschlossen, wenn Besonderheiten im Einzelfall zu berücksichtigen sind.

**22.2.10
Richtwert ≠
Mietobergrenze**

⇒ siehe Punkt 2.3 Prüfung im Einzelfall

Nach der sogenannten Produkttheorie kommt es letztlich nur auf die Gesamtkosten der Wohnung an. Leistungsberechtigte können entscheiden, ob sie zugunsten eines höheren Wohnungsstandards eine kleinere Wohnung in Kauf nehmen. Umgekehrt ist auch eine größere Wohnung als angemessen möglich, wenn die Gesamtkosten den Richtwert nicht überschreiten.

**22.2.11
Produkttheorie**

$$\begin{aligned} & \text{Richtwert} \\ & = \\ & \text{abstrakt angemessene Quadratmeterzahl} \\ & \times \\ & \text{abstrakt angemessener Quadratmeterpreis} \end{aligned}$$

Neben der Nettokaltmiete sind auch die Betriebskosten/ Nebenkosten mit Ausnahme der Heizkosten in das Produkt einzubeziehen (Bruttokaltmiete). Heizkosten sind gesondert zu prüfen.

📖 BSG, Urteil vom 07.11.2006, B 7b AS 18/06 R

📖 BSG, Urteil vom 19.10.2010, B 14 AS 2/10 R

2.2.2 Wohnungsgröße

Zur Bestimmung der angemessenen Größe einer Wohnung sind grundsätzlich die landesrechtlichen Ausführungsbestimmungen zur sozialen Wohnraumförderung anzuwenden. In Schleswig-Holstein gilt daher folgender Wohnraum als angemessen:

22.2.20 Angemessene Wohnungsgröße

1-Personen-Haushalt	bis zu	50 m ² ,
2-Personen-Haushalt	bis zu	60 m ² ,
3-Personen-Haushalt	bis zu	75 m ² ,
4-Personen-Haushalt	bis zu	85 m ² ,
5-Personen-Haushalt	bis zu	95 m ² ,
Mehrbedarf für jede weitere Person	bis zu	10 m ² .

➡ Verwaltungsvorschrift zur Sicherung von Bindungen in der sozialen Wohnraumförderung nach dem Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG) und dem Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) VwV-SozWo 2004 (Amtsblatt Schleswig-Holstein 2004, Seite 548)

Für den Bereich des Kreises Segeberg werden bei den 1- und 2-Personen-Haushalten etwas höhere Werte zugrunde gelegt, da nur so ausreichend angemessener Wohnraum nachgewiesen werden kann (s. **Anlage 1**).

Für die Ermittlung der angemessenen KdU ist nicht auf alle Personen im Haushalt, sondern nur auf die Personen abzustellen, die zur Bedarfsgemeinschaft bzw. Einstehengemeinschaft zählen.

22.2.21 Personen im Haushalt

Beispiel: Ein 26-Jähriger lebt weiterhin mit den Eltern und einer 15-jährigen Schwester in einem gemeinsamen Haushalt zusammen. Es ist von einer BG mit 1 Person (26-Jähriger) sowie von einer BG mit 3 Personen (Eltern und Schwester) auszugehen.

Die tatsächlich entstehenden Kosten sind nach dem Kopfteilprinzip zu ermitteln, sofern nichts anderes vereinbart wurde.

⇒ siehe auch „[Kopfteilprinzip](#)“

📖 BSG, Urteil vom 18.02.2010, B 14 AS 73/08 R

Entsprechendes gilt im Regelfall auch für Wohngemeinschaften. Wohnen z.B. zwei Personen in einer Wohngemeinschaft zusammen, ist für jede der beiden Personen der Richtwert für 1 Person zugrunde zu legen.

**22.2.22
Wohngemeinschaft**

📖 BSG-Urteil vom 18.06.2008, B 14/11 b AS 61/06 R

Steht nachweislich fest, dass weitere Personen hinzukommen werden, kann dies schon im Vorfeld berücksichtigt werden, z.B. bei einer Schwangerschaft.

**22.2.23
Zukünftiger
Bedarf**

2.2.3 Schlüssiges Konzept

Den Richtwerten muss ein schlüssiges Konzept zugrunde liegen. Einzelheiten dazu ergeben sich aus der Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes, insbesondere

**22.2.30
schlüssiges
Konzept**

📖 BSG, Urteil vom 18.06.2008, B 14/7b AS 44/06 R

📖 BSG, Urteil vom 22.09.2009, B 4 AS 18/09 R

Auf die Beträge lt. § 12 Wohngeldgesetz kann nicht als Richtwerte für die angemessenen KdU zurückgegriffen werden.

**22.2.31
§ 12 WoGG**

📖 BSG, Urteil vom 17.12.2009, B 4 AS 50/09 R

Fehlt ein schlüssiges Konzept, besteht grundsätzlich ein Anspruch auf Anerkennung der tatsächlichen KdU. Dies gilt zumindest, sofern die tatsächlichen Kosten nicht höher sind als der maßgebliche Höchstbetrag lt. § 12 Wohngeldgesetz zuzüglich eines angemessenen Sicherheitszuschlags.

**22.2.32
Fehlen eines
schlüssigen
Konzepts**

📖 BSG, Urteil vom 17.12.2009, B 4 AS 50/09 R

📖 BSG, Urteil vom 12.12.2013, B 4 AS 87/12 R (zu § 12 WoGG)

2.2.4 Wohnstandard

Die ermittelten Richtwerte müssen so bemessen werden, dass es den Leistungsberechtigten möglich ist, im konkreten Vergleichsraum eine angemessene Wohnung zu finden. Angemessen sind Wohnungen, die nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügen und einen im unteren Segment liegenden Wohnungsstandard aufweisen. Auf Wohnungen des untersten Ausstattungsgrads, z.B. ohne Sammelheizung oder ohne Bad in der Wohnung, müssen sich Leistungsberechtigte nicht verweisen lassen.

**22.2.40
Wohnungs-
standard**

📖 BSG, Urteil vom 07.11.2006, B 7b AS 18/06 R

📖 BSG, Urteil vom 22.09.2009, B 14 AS 65/09 R

2.2.5 Betriebskosten

Bei der Betrachtung, ob die Unterkunftskosten angemessen sind, ist zu prüfen, ob die Betriebskostenvorauszahlungen nicht bewusst niedrig gehalten werden, um unter den Mietobergrenzen zu bleiben. In solchen Fällen entstehen regelmäßig erhebliche Nachforderungen. Nach § 556 Abs. 2 BGB dürfen Betriebskosten aber nur in angemessener Höhe vereinbart werden. Ergeben sich in laufenden Fällen aus der Betriebskostenabrechnung Überschüsse oder Nachzahlungsbeträge von mehr als 10 % des Abrechnungsbetrages, ist daher auf eine Anpassung der Vorauszahlungsbeiträge hinzuwirken.

**22.2.41
Betriebskosten**

Bei der Prüfung angemessene Betriebskosten ist von mindestens 1,50 € pro m² auszugehen. Als max. angemessene Betriebskosten werden 1,70 € pro m² anerkannt (Grundlage: Betriebskostenspiegel des Kieler Mietervereins). Bei der Anmietung einer Wohnung mit augenscheinlich zu niedrigen Betriebskosten ist der Leistungsberechtigte darüber zu informieren, dass Unterkunftskosten max. bis zur Mietobergrenze (einschließlich angemessener Betriebskosten) berücksichtigt werden können. Durch Vorlage der Abrechnungen der Vorjahre können aber niedrigere Werte als nach dem Betriebskostenspiegel belegt werden.

2.2.6 Richtwerte

Der Kreis Segeberg verfügt über ein schlüssiges Konzept, das nach den Vorgaben des BSG erstellt wurde. Dabei wurde das Kreisgebiet in mehrere Wohnungsmarkttypen aufgeteilt. Diese bezeichnen jedoch nicht den homogenen Wohn- und Lebensraum iSd. Rechtsprechung des BSG, sondern es wurden ähnlich strukturierte Gebiete zusammengefasst, um ausreichend repräsentative Daten zur Ermittlung von Mietobergrenzen zu erfassen.

Der homogene Wohn- und Lebensraum ist in jedem Einzelfall gesondert zu ermitteln (s. Punkt 22.4.63: soziales Umfeld).

Die Zusammensetzung der Wohnungsmarkttypen und die jeweils geltenden Mietobergrenzen sind in der **Anlage 1** zu diesen Hinweisen beigefügt.

22.2.50
Richtwerte im
Kreis Segeberg

2.3 Prüfung im Einzelfall (konkrete Angemessenheit)

2.3.1 Vergleich der tatsächlichen KdU mit den Richtwerten

Keine Unterscheidung von Miete und Eigentum

Auch bei Eigenheimen und Eigentumswohnungen gelten als angemessene KdU die Kosten, die für eine Mietwohnung zugrunde gelegt werden.

22.2.60
Eigentum

- 📖 BSG, Urteil vom 07.11.2006, B 7b AS 2/05 R
- 📖 BSG, Urteil vom 15.04.2008, B 14/7b AS 34/06 R
- 📖 BSG, Urteil vom 02.07.2009, B 14 AS 32/07 R

Der Vergleich mit den Kosten für eine Mietwohnung ist anhand der im Kalenderjahr anfallenden Kosten vorzunehmen, da die Kosten für Eigenheime größtenteils nicht monatlich, sondern in größeren Abständen anfallen.

- 📖 BSG, Urteil vom 24.02.2011, B 14 AS 61/10 R

Kopfteilprinzip

Die tatsächlichen Kosten sind i.d.R. nach dem Kopfteilprinzip zu ermitteln. Dabei sind auch die Personen einzubeziehen, die nicht zur Bedarfsgemeinschaft, aber zur Haushaltsgemeinschaft zählen.

22.2.61
Kopfteilprinzip

- 📖 BSG, Urteil vom 23.11.2006, B 11b AS 1/06 R
- 📖 BSG, Urteil vom 27.2.2008, B 14/11b AS 55/06 R
(HH-Gemeinschaft mit Kind, das BAföG bezieht)
- 📖 BSG, Urteil vom 18.02.2010, B 14 AS 73/08 R
(Ü25 im Haushalt der Eltern)

Ausnahmen vom Kopfteilprinzip:

- aufgrund eines Vertrages
 - 📖 BSG, Urteil vom 29.11.2013, B 14 AS 36/12 R
 - 📖 BSG, Urteil vom 22.08.2013, B 14 AS 85/12 R

 - wenn ein Mitglied der Bedarfsgemeinschaft die Wohnung über einen längeren Zeitraum nicht nutzt und Leistungen an dieses Mitglied ausgeschlossen sind
 - 📖 BSG, Urteil vom 16.04.2013, B 14 AS 71/12 R (Ehegatte im Pflegeheim)
 - 📖 BSG, Urteil vom 19.10.2013, B 14 AS 50/10 R (längerfristige Abwesenheit, z. B. Auslandsaufenthalt, Inhaftierung)

 - wenn bei einer Sanktion die KdU für ein Mitglied der Bedarfsgemeinschaft entzogen wird, **soweit dieses Mitglied über kein Einkommen oder Vermögen verfügt, um seinen Kopfteil ganz oder teilweise zu bezahlen.**
 - 📖 BSG, Urteil vom 23.05.2013, B 14 AS 67/12 R
 - 📖 BSG, Urteil vom 02.12.2014, B 14 AS 50/13 R
- ⇒ Zur Ermittlung der angemessenen Kosten siehe „Wohnungsgröße“ > „Personen im Haushalt“ und „Wohngemeinschaft“
- ⇒ siehe auch Mietverträge /-verhältnisse zwischen Angehörigen

Untermietverträge

22.2.62
Untermietverträge

Bei abweichenden Vereinbarungen (Untermietvertrag o.ä.) ist ggf. zu prüfen, ob die geltend gemachten Kosten in einem angemessenen Verhältnis zu den Gesamtkosten der Wohnung stehen und den tatsächlichen Wohnverhältnissen entsprechen. Beispielsweise wären Untermietkosten nicht als angemessen anzusehen, wenn sie sich auf rd. 75 % der Gesamtmiete belaufen, die untervermietete Wohnfläche aber nur rd. 33 % ausmacht.

Die Kosten der Unterkunft sind nicht um fiktive Mieteinnahmen zu mindern

📖 BSG, Urteil vom 29.11.2012, B 14 AS 161/11 R

2.3.2 Besonderheiten im Einzelfall

Überschreiten die tatsächlichen Kosten den jeweiligen Richtwert, ist **immer** zu prüfen, ob Besonderheiten des Einzelfalls vorliegen, denen Rechnung getragen werden muss, indem

22.2.70
Einzelfallprüfung

- von den Richtwerten abgewichen wird,
- vorübergehend die tatsächlichen KdU anerkannt werden,
- auf Dauer die tatsächlichen KdU anerkannt werden.

Die Berücksichtigung besonderer Umstände des Einzelfalls ist in der Akte zu

dokumentieren.

Beispiele für besondere Umstände im Einzelfall:

(keine abschließende Aufzählung!)

- ausnahmsweise Schwerbehinderte oder Pflegebedürftige, wenn aufgrund dessen ein abweichender Wohnbedarf besteht

📖 BSG, Urteil vom 16.04.2013, B 14 AS 28/12 R
- ausnahmsweise Alleinerziehung, wenn aufgrund dessen ein abweichender Wohnbedarf besteht

📖 BSG, Urteil vom 22.08.2012, B 14 AS 13/12 R
📖 BSG, Urteil vom 11.12.2013, B 4 AS 44/12 R
📖 BSG, Urteil vom 16.04.2013, B 14 AS 28/12 R
- nachweislich weiterer Wohnbedarf in absehbarer Zeit, z.B. wegen der Geburt eines Kindes oder der Rückkehr eines Kindes aus Heimerziehung oder Familienpflege **oder Nachzug von Familienangehörigen**
- Scheidung, Trennung oder Heimaufnahme
- Tod eines Familienmitgliedes
- schwere Erkrankungen, z.B. Krebserkrankung
- Besonderheiten des Sozialen Umfelds

Beispiele:

- pflegebedürftiges Elternteil in Wohnungsnähe
- Pflegeperson in besonderem Vertrauensverhältnis zum Leistungsberechtigten in Wohnungsnähe
- Kinderbetreuung wird durch Personen im Umfeld sichergestellt
- Notwendige Einrichtungen oder Kontakte im Umfeld, z.B. bei akuter, schwerer Krankheit, Schwerbehinderung, Suchterkrankung
- Soziale) Belange von Kindern sollen nicht beeinträchtigt werden, insbesondere durch Vermeiden eines unterjährigen Schulwechsels
- ambulant betreutes Wohnen nach Stellungnahme der Hilfeplanung (EGH)

Hinweis:

Besonderheiten des sozialen Umfelds müssen nicht immer dazu führen, dass ein Umzug dauerhaft oder vorübergehend gar nicht zumutbar ist. Es kann auch der Bereich eingeschränkt sein, in dem sich Leistungsberechtigte um günstigeren Wohnraum bemühen müssen.

⇒ siehe "Unzumutbarkeit/ soziales Umfeld"

▪ Ausübung des Umgangsrechts

Bei der Prüfung der Angemessenheit einer Wohnung können auch Bedarfe im Rahmen einer zeitweisen Bedarfsgemeinschaft berücksichtigt werden. Dabei ist eine Einzelfallentscheidung zu treffen, die zu dokumentieren ist. In die Entscheidungsfindung sollten folgende Aspekte einfließen:

- Alter, Anzahl, Geschlecht der Kinder
- Wohnungssituation des Elternteils
- Regelmäßigkeit/ Intensität der Aufenthalte

📖 BSG, Urteil vom 07.11.2006, B 7b AS 14/06 R

Die Berechnung des zusätzlichen Wohnraumbedarfs erfolgt anhand der Berechnung des Mittelwertes:

Beispiel: Bedarfsgemeinschaft mit drei Personen, zusätzlich ein Kind mit 14 tägigem Besuchsrecht von Freitag bis Sonntag

- a) Berechnung der angemessenen Wohnungsgröße:
 $75 \text{ qm} + 85 \text{ qm} : 2 = 80 \text{ qm}$
(3 Personen = 75 qm, 4 Personen = 85 qm)
- b) Berechnung der angemessenen KdU (Bsp. in Bad Segeberg):
 $463,50 \text{ €} + 491,30 \text{ €} : 2 = 477,40 \text{ €}$
(3 Personen = 463,50 €, 4 Personen = 491,30 €)

📖 SG Lübeck, Beschluss vom 21.10.2012, S 28 AS 837/12 ER

📖 LSG Schleswig-Holstein, Beschluss vom 18.12.2012, L 3 AS 199/12 B ER

📖 LSG Schleswig-Holstein, Beschluss v. 04.08.2010, L 11 AS 105/10 B PKH

📖 LSG Niedersachsen-Bremen, Beschl. v. 04.01.2012, L 11 AS 635/11 B ER

Eine Einzelfallprüfung hat auch bei einer vorgesehenen Neuanmietung einer Wohnung zu erfolgen (s. Beschluss des Kreissozialausschusses Segeberg vom 29.04.2015).

22.2.70.1
Neuanmietung
über der Miet-
obergrenze

Hinweise zu weiteren besonderen Konstellationen

▪ Unwirtschaftlichkeit des Umzugs

22.2.71
Unwirtschaftlich-
keit

➔ § 22 Abs. 1 Satz 4 SGB II

In folgenden Fällen kann zum Beispiel ein Umzug als unwirtschaftlich angesehen werden:

- Die Kosten für einen Wohnungswechsel übersteigen die Kosten, die bei weiterer Berücksichtigung des unangemessenen KdU-Anteils für weitere 24 Monate entstehen würden.
- Es besteht aller Wahrscheinlichkeit nach nur eine kurze Zeit der Hilfebedürftigkeit, da diese voraussichtlich innerhalb der nächsten 12 Monate beendet wird (z.B. wegen Arbeitsaufnahme, Eheschließung, bedarfsdeckender Rente, usw.).

- Es handelt sich um eine Vielzahl von Leistungsberechtigten (z.B. eine „Großsiedlung“ mit mehreren Einsatzgemeinschaften/ Bedarfs-gemeinschaften in einem Haushalt), so dass bei einem Umzug eine „Aufspaltung“ in mehrere Unterkünfte und damit eine Kostenmehrung nicht ausgeschlossen werden kann.
- Der Richtwert für angemessene Kosten wird zwar geringfügig überschritten, dies wird aber durch verhältnismäßig geringe Heizkosten ausgeglichen, z.B. nach einer abgeschlossenen Modernisierung/ Sanierung zur Energieeinsparung.

- Zwei Wohnungen/ getrennte Hauptwohnungen

**22.2.72
Zwei Wohnungen**

In Ausnahmefällen kommt auch die Kostenübernahme für räumlich getrennten Wohnraum/ zwei Wohnungen in Betracht.

⇒ siehe „Einlagerung persönlicher Gegenstände“

Bei Ehegatten kann in besonderen Einzelfällen eine Bedarfsgemeinschaft im Sinne von § 7 SGB II vorliegen, obwohl die Ehegatten zwei getrennte Wohnungen bewohnen. Entscheidend ist, dass beide Ehegatten die Ehe fortsetzen und sich nicht trennen wollen.

Die Kosten der Unterkunft für beide Wohnungen sind jedoch nur anzuerkennen, wenn diese angemessen sind. Dabei ist auf die angemessenen Kosten für einen 2-Personen-Haushalt abzustellen. Übersteigen die Kosten den angemessenen Umfang, sind die Ehegatten zur Senkung der Kosten aufzufordern. Bei der Frist zur Kostensenkung sollte berücksichtigt werden, dass i.d.R. kein neuer Wohnraum gesucht werden muss, sondern eine der beiden vorhandenen Wohnungen bezogen werden kann.

📖 BSG-Urteil vom 18.02.2010, B 4 AS 49/09 R

- Erwachsenes Kind, das auswärts studiert und wohnt

**22.2.73
Auswärts
studierendes
Kind**

Der Mietaufwand, den ein Empfänger von Hilfe zum Lebensunterhalt deshalb zusätzlich hat, weil er für sein erwachsenes Kind, das auswärts studiert und wohnt, Wohnraum vorhält, damit dieses während der Semesterferien und an den Wochenenden im Elternhaus wohnen kann, gehört nicht zu den angemessenen Kosten der Unterkunft

📖 BVerwG, Urteil vom 22.08.1985, FEVS 35/93

- Staffelmiete

**22.2.74
Staffelmiete**

Nach Mietrecht liegt eine Staffelvereinbarung vor, wenn im Mietvertrag Mieterhöhungen für einen längeren Zeitraum (maximal 10 Jahre) im Voraus festgelegt werden. Die Erhöhungen müssen jeweils mindestens 1 Jahr auseinander liegen. Die Vereinbarung muss jeweils die neue Miethöhe oder den Erhöhungsbetrag nennen. Andere Mieterhöhungen, außer wegen gestiegener Nebenkosten, sind ausgeschlossen. Bei einem Staffelmietvertrag kann das Kündigungsrecht des Mieters nicht für mehr als 4 Jahre ausgeschlossen werden.

Unwirksame Mieterhöhungen können also vorliegen, wenn

- zwischen den Erhöhungen weniger als ein Jahr liegt,
- statt der neuen Miethöhe oder des Erhöhungsbetrages nur ein Prozentsatz genannt ist,
- zusätzlich zur Staffelmiete eine Erhöhung aufgrund einer Anpassung an die örtliche Vergleichsmiete o.ä. erfolgen soll.

Unabhängig von den Richtwerten ist die Miete (die Mieterhöhung) aus einem Staffelmietvertrag unangemessen, wenn sie unwirksam vereinbart wurde.

Liegen Anhaltspunkte für eine unwirksame Staffelmietvereinbarung vor, können die KdU nicht von vornherein auf die angemessenen Kosten abgesenkt werden. Stattdessen ist der Leistungsempfänger zur Senkung der Kosten mit Fristsetzung aufzufordern.

⇒ siehe Punkt 3.6 Sonderfall zivilrechtlich unwirksame Mietvereinbarung

Umzug in eine Wohnung mit Staffelmiete:

Ist erkennbar, dass die festgelegte Staffelmiete die Richtwerte innerhalb von zwei Jahren übersteigen wird, ist idR. keine Zustimmung zu erteilen. Gleiches gilt, wenn der Mietvertrag nicht den mietrechtlichen Anforderungen an eine Staffelmiete entspricht.

Für bereits laufende Staffelmietverträge gilt:

Wird der Richtwert für angemessene KdU durch eine Mieterhöhung im Rahmen der Staffelmietvereinbarung überschritten, ist zu prüfen, ob eine Aufforderung zur Senkung der Kosten erfolgen muss.

⇒ siehe Punkt 2.3.2 Prüfung in Einzelfall und Punkt 3 Kostensenkungsverfahren

Der Leistungsempfänger ist ggf. bereits bei Leistungsbeginn schriftlich darauf hinzuweisen, dass und zu welchem Zeitpunkt die vereinbarte Staffelmiete den gegenwärtigen Richtwert übersteigt und dass voraussichtlich ein Kostensenkungsverfahren eingeleitet wird. Durch rechtzeitige Überwachung der Fälle ist eine tatsächliche Übernahme der überhöhten Kosten auszuschließen.

▪ Umzug

**22.2.75
Umzug**

Zur Anerkennung höherer Kosten in Zusammenhang mit einem Umzug

⇒ siehe Punkt 7 Umzug

2.3.3 Verfügbarkeit einer angemessenen Wohnung im Einzelfall

**22.2.80
Verfügbarkeit
angemessenen
Wohnraums**

Zur abschließenden Beurteilung, ob die Kosten für die Unterkunft angemessen sind, ist zu prüfen, ob tatsächlich anderer Wohnraum innerhalb des Richtwertes verfügbar ist. Es muss tatsächlich eine konkrete Möglichkeit bestehen, im Vergleichsgebiet eine angemessene Wohnung auf dem Wohnungsmarkt anmieten zu können.

📖 BSG, Urteil vom 07.11.2006, B 7b AS 18/06 (Ziffer 21)

⇒ siehe Punkt 3 Kostensenkungsverfahren

Wurden die Werte für angemessene Unterkunftskosten anhand eines gültigen Schlüssigen Konzeptes ermittelt, kann davon ausgegangen werden, dass es in ausreichendem Maße Wohnungen zu diesen Kosten im örtlichen Vergleichsraum gibt.

📖 BSG, Urteil vom 13.04.2011, B 14 AS 106/10 R

📖 BSG, Urteil vom 12.06.2013, B 14 AS 06/12 R

3 Kostensenkungsverfahren

3.1 Rechtsgrundlage

⇒ § 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II

⇒ § 35 Abs. 2 SGB XII

22.3.1

**Rechtsgrundlage
Kostensenkung**

Unangemessen hohe Kosten der Unterkunft sind so lange anzuerkennen, als es den Leistungsberechtigten 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 6 Monate.

Es handelt sich um eine Schutzvorschrift für diejenigen Personen, die bereits vor Eintritt der Hilfebedürftigkeit unangemessen hohe Unterkunftskosten hatten. Ihnen muss die Möglichkeit gegeben werden, sich der neuen Situation anzupassen und insbesondere unter Einhaltung der Kündigungsfristen preiswerteren Wohnraum zu suchen.

Zu einem Kostensenkungsverfahren kommt es nur, wenn

- die tatsächlichen KdU die Richtwerte überschreiten und
- keine Besonderheiten des Einzelfalls vorliegen, die es rechtfertigen, von den Richtwerten abzuweichen und vorübergehend oder auf Dauer die tatsächlichen KdU anzuerkennen.

📄 Checkliste zur Prüfung bei KdU über dem Richtwert (**Anlage 3**)

⇒ siehe Besonderheiten im Einzelfall

3.2 Anhörung gem. § 24 SGB X

Eine Aufforderung zur Senkung der Kosten der Unterkunft greift tief in die individuellen Bedürfnisse und Interessen der Hilfesuchenden ein und erfordert daher ein sensibles Vorgehen. Sind Besonderheiten des Einzelfalls nicht bereits von vornherein bekannt, ist daher vor einer schriftlichen Aufforderung zur Senkung der Kosten eine Anhörung durchzuführen. Um die individuelle Situation umfassend zu klären und die erforderliche Einzelfallentscheidung treffen zu können, ist diese Anhörung möglichst im Rahmen eines persönlichen Gesprächs durchzuführen. Das Ergebnis des Gesprächs ist in Form einer Verhandlungsniederschrift zu dokumentieren und von den Gesprächsteilnehmern zu unterschreiben.

22.3.20

**Persönliches
Gespräch**

Insbesondere die folgende Aspekte sind im Rahmen der Anhörung zu klären:

**22.3.21
Checkliste
Anhörung**

- Besteht ein besonderer Wohnbedarf? (z.B. bei Schwangerschaft, Schwerbehinderung, dauerhafter Pflegebedürftigkeit)
- Gibt es andere Gründe, von den Richtwerten für angemessene KdU abzuweichen?
- Gibt es Gründe, die einen Umzug vorübergehend oder auf Dauer unzumutbar erscheinen lassen?
- Ist eine Senkung der Unterkunftskosten anders als durch Umzug, z.B. durch Untervermietung o.ä., möglich?
- Welche Kündigungsfristen oder andere Fristen sind ggf. zu berücksichtigen?
- Welche Besonderheiten sind ggf. hinsichtlich des sozialen Umfelds zu berücksichtigen? (z.B. Betreuung der pflegebedürftigen Mutter)

3.3 Möglichkeiten der Kostensenkung

Leistungsberechtigte können **nicht** zu einem Umzug, sondern nur zu einer Senkung der Kosten aufgefordert werden!

**22.3.30
Keine
Aufforderung
zum Umzug**

Leistungsberechtigte haben verschiedene Möglichkeiten, die Kosten der Unterkunft zu senken, z.B.

- Senkung der Verbrauchskosten
- Vereinbarung einer Mietsenkung mit dem Vermieter
- Untervermietung, insbesondere bei Eigenheimen
- Umzug

Soweit wie möglich, hat der Erhalt der Wohnung Vorrang, so dass ein Umzug erst die letzte Möglichkeit zur Kostensenkung darstellt.

3.4 Aufforderung zur Kostensenkung

3.4.1 Aufforderungsschreiben

Ergibt die Prüfung, dass die tatsächlichen Kosten der Unterkunft unangemessen hoch sind, sind die Leistungsberechtigten schriftlich zur Senkung der Kosten aufzufordern. Das gilt auch in den Fällen, in denen sich die Leistungsberechtigten im Rahmen der Anhörung nicht geäußert haben.

**22.3.40
Schriftliche
Aufforderung**

Es ist anzugeben, welche Richtwerte zur Bemessung der angemessenen KdU im jeweiligen Vergleichsraum gelten. Außerdem ist auf die Folgen fehlender Bemühungen um eine Kostensenkung hinzuweisen.

**22.3.41
Inhalt der
Aufforderung**

Auf Besonderheiten im Einzelfall, z.B. in Zusammenhang mit dem sozialen Umfeld, ist ggf. einzugehen.

⇒ siehe "Unzumutbarkeit/ soziales Umfeld"

Das Aufforderungsschreiben stellt keinen Verwaltungsakt dar und ist daher nicht mit einer Rechtsbehelfsbelehrung zu versehen.

**22.3.42
Aufforderung ≠
Verwaltungsakt**

📖 BSG, Urteil vom 07.11.2006, B 7b AS 10/06 R

3.4.2 Frist zur Kostensenkung

Als Frist für die Senkung der KdU sind in der Regel zunächst 3 Monate einzuräumen. Es ist jedoch bereits auf die Möglichkeit hinzuweisen, dass die Frist auf 6 Monate verlängert werden kann, wenn die Bemühungen zur Senkung der Kosten in den ersten 3 Monaten erfolglos bleiben.

22.3.50
3 Monate mit
Option auf
Verlängerung

Weisen die Leistungsberechtigten in den ersten 3 Monaten keinerlei ernsthafte Bemühungen nach, erfolgt die Kostensenkung bereits nach Ablauf von 3 Monaten. Es ist dann davon auszugehen, dass die Leistungsberechtigten generell nicht zu einer Kostensenkung bereit sind.

22.3.51
Absenkung nach
3 Monaten

Lehnen Leistungsberechtigte trotz Hinweis auf die Rechtsfolgen mögliche und zumutbare Maßnahmen zur Kostensenkung unmissverständlich ab, können die Leistungen für die Unterkunft auf das angemessene Maß reduziert werden, auch ohne den Ablauf der Kostensenkungsfrist abzuwarten.

22.3.52
Verweigerung
einer
Kostensenkung

📖 LSG Schleswig-Holstein, Urteil vom 17.01.2008, L 6 AS 39/07

Lassen sich mögliche und zumutbare Maßnahmen zur Kostensenkung erkennbar schon früher realisieren, kommt eine verkürzte Frist in Betracht.

22.3.53
Verkürzte Frist

Die Frist beginnt mit der schriftlichen Aufforderung zur Senkung der Kosten.

22.3.54
Fristbeginn

Auch wenn eine unangemessen teure Wohnung erst kurz vor Leistungsbeginn in Kenntnis der voraussichtlichen Hilfsbedürftigkeit angemietet wird, können die KdU im Regelfall nicht von vornherein auf die angemessenen Kosten reduziert werden. Dies ist nur möglich, wenn der Antragsteller „bösgläubig“ war. Der Antragsteller muss Kenntnis sowohl von den (un-)angemessenen Kosten der Unterkunft als auch von dem zu erwartenden Leistungsbezug gehabt haben. Ob ein Antragsteller „bösgläubig“ war, ist im jeweiligen Einzelfall festzustellen.

22.3.55
Anmietung kurz
vor
Leistungsbeginn

Liegt Bösgläubigkeit nicht vor, ist das normale Kostensenkungsverfahren durchzuführen.

📖 BSG, Urteil vom 17.12.2009, B 4 AS 19/09 R

Nach einer Unterbrechung der Leistungsgewährung von mindestens einem Monat sind i.d.R. die tatsächlichen Kosten der Unterkunft (wieder) zu übernehmen, und es ist eine neue Aufforderung zur Kostensenkung erforderlich.

22.3.56
Unterbrechung
der Leistungs-
gewährung

Dies gilt nur, wenn die Unterbrechung durch Erzielung eigenen Einkommens eingetreten ist. Nicht ausreichend ist bspw. die Abmeldung aus dem Leistungsbezug trotz fortbestehender Hilfsbedürftigkeit oder Finanzierung des Lebensunterhalts durch Schenkung, Darlehen o.ä.

📖 BSG, Urteil vom 9.4.2014, B 14 AS 23/13 R

Wurden trotz einer Kostensenkungsaufforderung über eine längere Zeit (d.h. länger als 6 Monate) die Kosten der Unterkunft vollständig übernommen, ohne dass ein besonderer Grund dafür vorlag, darf allein auf Grundlage dieser Kostensenkungsaufforderung eine Absenkung nicht mehr erfolgen.

📖 BSG, Urteil vom 22.11.2011, B 4 AS 219/10 R

3.4.3 Änderung der Verhältnisse

Tritt während oder nach dem laufenden Kostensenkungsverfahren eine Änderung der Verhältnisse (z.B. Umzug, Änderung der Familiengröße) ein, ist das Kostensenkungsverfahren zu überprüfen.

22.3.57
Änderung der
Verhältnisse

3.5 Anerkennung der tatsächlichen KdU über 6 Monate hinaus

3.5.1 Ausnahme

Nach Ablauf von sechs Monaten besteht im Regelfall nur noch Anspruch auf die angemessenen Unterkunftskosten.

22.3.60
Regel und
Ausnahme

📖 BSG, Urteil vom 19.02.2009, B 4 AS 30/08 R

Eine Übernahme der tatsächlichen Kosten auch über 6 Monate hinaus kann ausnahmsweise jedoch notwendig sein, wenn es den Leistungsberechtigten nicht möglich oder nicht zuzumuten ist, die Aufwendungen zu senken.

Inwieweit eine Kostensenkung möglich und zumutbar ist, wird meistens schon vor der schriftlichen Aufforderung zur Senkung der KdU geprüft (⇒ siehe „Besonderheiten im Einzelfall“). Die Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit einer Kostensenkung kann sich jedoch auch erst im Kostensenkungsverfahren herausstellen. Nachfolgend sind diejenigen Aspekte dargestellt, die hauptsächlich im Kostensenkungsverfahren relevant sind.

3.5.2 Unmöglichkeit des Umzugs

Es muss tatsächlich möglich sein, eine angemessene Wohnung anzumieten. Sofern die Leistungsberechtigten nachweisen, dass dies trotz intensiver Bemühungen innerhalb der gesetzten Frist nicht der Fall war, ist eine weitere Frist zur Senkung der KdU einzuräumen. Die Dauer der Frist richtet sich nach den Umständen des Einzelfalls. Die tatsächlichen KdU sind solange weiter zu übernehmen, bis eine konkrete Alternative besteht.

22.3.61
Verlängerung
der Frist

An die Feststellung, dass eine Kostensenkung während der gesetzten Frist „unmöglich“ war, sind **strenge Maßstäbe** anzulegen. Voraussetzung ist, dass die Leistungsberechtigten ausreichende Bemühungen zur Kostensenkung nachweisen.

22.3.62
Darlegungslast

⇒ siehe „Nachweis der Bemühungen“

3.5.3 Unzumutbarkeit/ Soziales Umfeld

Unzumutbar ist die Kostensenkung, wenn sie zwar objektiv möglich ist, ihre Folgen die Leistungsberechtigten jedoch unverhältnismäßig belasten.

22.3.63
Definition
unzumutbar

Zu den Umständen, die eine Kostensenkung ganz oder zumindest zeitweise unzumutbar machen können,

⇒ siehe Besonderheiten im Einzelfall

Daneben kann es sein, dass ein Umzug zwar durchaus zumutbar ist, aber dennoch Besonderheiten des sozialen Umfelds zu berücksichtigen sind.

Welcher Vergleichsraum für einen Umzug zur Senkung der KdU normalerweise zugrunde zu legen ist, ergibt sich aus der Rechtsprechung zur Wohngemeinde.

22.3.64
Soziales Umfeld

Im Einzelfall kann jedoch auch ein kleinerer Bereich maßgeblich sein, um zu gewährleisten, dass das bisherige soziale Umfeld weiter aufrechterhalten werden kann. Beispiele:

- Bei Haushalten mit Kindergartenkindern oder schulpflichtigen Kindern können sich Einzugsbereiche bzw. Erreichbarkeit der Einrichtungen auswirken.
- Bei Kranken, Behinderten oder Pflegebedürftigen kann die Erreichbarkeit von Einrichtungen, Pflegekräften o. dergl. eine Rolle spielen.

In der Aufforderung zur Senkung der KdU ist anzugeben, in welchem Bereich/Umkreis von den Leistungsempfänger/innen erwartet wird, dass sie ggf. nach einer günstigeren Unterkunft suchen.

Ein Umzug scheidet nicht alleine aus dem Grund aus, dass Kündigungsfristen für die bisherige Wohnung zu berücksichtigen sind. Leistungsberechtigten ist zuzumuten, sich ggf. um einen Nachmieter zu bemühen. Unvermeidbare Aufwendungen können ggf. berücksichtigt werden.

22.3.65
Kündigungsfristen

⇒ siehe „Doppelte Mieten“

Wird entschieden, dass den Leistungsberechtigten eine Kostensenkung vorübergehend nicht bzw. nur eingeschränkt zugemutet werden kann, ist regelmäßig zu prüfen, ob die Unzumutbarkeit weiterhin vorliegt. Beispiele: Gesundung nach Krankheit; keine Pflege des Elternteils mehr, weil Heimaufnahme erfolgt ist.

22.3.66
Regelmäßige Überprüfung

Rechtsprechungshinweise:

📖 BSG, Urteil vom 19.02.2009, B 4 AS 30/08 R

22.3.67
Rechtsprechungshinweise

„Aufrechterhalten des sozialen Umfelds bedeutet nicht, dass keinerlei Veränderungen der Wohnraumsituation stattfinden dürften. Vielmehr sind vom Hilfeempfänger auch Anfahrtswege mit öffentlichen Verkehrsmitteln hinzunehmen, wie sie etwas erwerbstätigen Personen als selbstverständlich zugemutet werden.“

📖 BSG, Urteil vom 17.12.2009, B 4 AS 27/09 R

„Die Bindung an einen bestimmten Stadtteil rechtfertigt für sich genommen nicht die Übernahme unangemessener tatsächlicher Aufwendungen für Unterkunft.“

3.5.4 Nachweis der Bemühungen

Leistungsberechtigte haben die Darlegungslast, welche konkreten hinreichenden und erfolglosen Bemühungen sie hinsichtlich einer Wohnungssuche vorgenommen haben.

22.3.68
Darlegungslast

📖 LSG Schleswig-Holstein, Beschluss vom 23.01.2006, L 10 B 357/05 AS ER

Als Nachweis können zum Beispiel dienen:

- Bescheinigungen von Wohnungsbaugenossenschaften und Wohnungsbau- oder sonstigen Vermietern

22.3.69
Art der Nachweise

- Nachweis, dass ein Makler eingeschaltet wurde
- Zeitungs- und Internetanzeigen
- Kopien von Bewerbungsschreiben
- Gesprächsnotizen über Telefonate auf Zeitungsanzeigen (Zeitungsanzeige, wann angerufen, Name des Gesprächspartners, Ergebnis)
- Wohnungsberechtigungsschein beantragt
- Eintragung in kommunale Listen für sozialen Wohnungsbau

Was als „ausreichende Bemühungen“ anzusehen ist, richtet sich nach dem jeweiligen Einzelfall. Je kleiner bzw. schwieriger der im Einzelfall zu berücksichtigende Wohnungsmarkt, desto weniger Nachweise können realistisch erwartet werden. So stehen beispielsweise i.d.R. nur wenige für sehr große Familien geeignete Wohnungen zur Verfügung. Das gleiche gilt, wenn die Bemühungen um kostengünstigeren Wohnraum wegen des sozialen Umfeldes auf einen eher kleinen Bereich beschränkt sind.

22.3.70
Umfang der
Nachweise

(⇒ siehe „Unzumutbarkeit/ soziales Umfeld“).

Leistungsberechtigten sind nicht nur Wohnungen zumutbar, deren Wohnungsgröße den Maximalwert der jeweils angemessenen Quadratmeterzahl erreicht, sondern auch kleinere Wohnungen.

📖 LSG Schleswig-Holstein, Urteil vom 11.04.2011, L 11 AS 123/09 (Alleinstehenden Leistungsberechtigten ist Wohnraum ab 25 m² zumutbar.)

⇒ siehe „Wohnungsgröße“

Um – wie vom BSG im Rahmen der konkreten Angemessenheit gefordert – zu dokumentieren, dass Wohnraum in dem vorgegebenen Rahmen auch tatsächlich verfügbar war und um ggf. in den Einzelfällen unzureichende Bemühungen der Leistungsberechtigten im gerichtlichen Verfahren aufzeigen zu können, sollte der Wohnungsmarkt beobachtet und ausgewertet werden.

22.3.71
Beobachtung und
Auswertung des
Wohnungs-
marktes

⇒ siehe Punkt 2.3.3 Verfügbarkeit einer angemessenen Wohnung im Einzelfall

Solange ein Leistungsberechtigter selbst nicht nach angemessenem Wohnraum sucht und seine erfolglosen Bemühungen nicht nachweist, ist die Verwaltung nicht verpflichtet, für jeden Monat neu angemessenen Wohnraum in ausreichender Zahl nachzuweisen.

📖 LSG Schleswig-Holstein, Urteil vom 11.04.2011, L 11 AS 123/09

📖 LSG Thüringen, Beschluss vom 04.09.2008, L 9 AS 728/08 ER

Das LSG Schleswig-Holstein sieht eine Anzahl von 10 Wohnungen als ausreichenden Nachweis dafür an, dass angemessener Wohnraum tatsächlich verfügbar war.

📖 LSG Schleswig-Holstein, Urteil vom 11.04.2011, L 11 AS 123/09

3.6 Sonderfälle

3.6.1 zivilrechtlich unwirksame Mietvereinbarung

Kosten, die aufgrund einer zivilrechtlich unwirksamen Mietvereinbarung entstehen, stellen unangemessene Kosten der Unterkunft im Sinne des SGB II bzw. SGB XII dar, auch wenn die Miethöhe insgesamt noch unterhalb der Richtwerte für angemessene KdU liegt. Die Übernahme solcher Kosten kann jedoch nicht von vornherein abgelehnt werden. Vielmehr ist auch in derartigen Fällen ein Kostensenkungsverfahren durchzuführen.

Beispiele: zivilrechtlich unwirksame Mieterhöhungen, insbesondere bei Staffelmieten; die Miete enthält Bestandteile, die nicht auf den Mieter umgelegt werden dürfen; fehlerhafte Nebenkosten-Abrechnung; Vermieter fordert nach Mietrecht unzulässig eine Auszugsrenovierung.

Die Aufforderung zur Senkung der KdU muss den Leistungsberechtigten in die Lage versetzen, seine Rechte gegenüber dem Vermieter geltend zu machen und durchzusetzen. Es ist daher eine spezielle Aufforderung zur Senkung der KdU zu fertigen, aus der hervorgeht, warum der Mietvertrag für zivilrechtlich unwirksam gehalten wird. Der Leistungsberechtigte ist aufzufordern, mit dem Vermieter zu klären, dass die zivilrechtlich unwirksam vereinbarten Kosten von diesem nicht mehr verlangt werden und seine Bemühungen zeitgerecht gegenüber dem Träger nachzuweisen.

Die Leistungsberechtigten sind bei der Durchsetzung ihrer Forderungen gegenüber dem Vermieter zu unterstützen, z.B. durch Hilfen bei der Formulierung der Schreiben oder durch Kostenübernahme für den Mieterbund.

📖 BSG, Urteil vom 22.09.2009, B 4 AS 8/09 R
(unwirksame Staffelmiete)

📖 BSG, Urteil vom 24.11.2011, B 14 AS 15/11 R
(Kosten der Auszugsrenovierung)

3.6.2 Kostensenkung durch Untervermietung

Die KdU sind nicht um fiktive Mieteinnahmen zu mindern. Wenn Untermieteinnahmen tatsächlich nicht zufließen, ist das Kostensenkungsverfahren unverzüglich wieder aufzugreifen – idR. mit verkürzter Frist.

📖 BSG, Urteil vom 29.11.2012, B 14 AS 161/11 R

3.7 Umsetzung der Kostensenkung/ Änderung der Bewilligung

Damit eine Absenkung auf die angemessenen Kosten der Unterkunft erfolgen kann, sind die Frist für die Kostensenkung und der Bewilligungszeitraum für die laufenden Leistungen aufeinander abzustimmen. Eine abweichende Festlegung des Bewilligungszeitraums ist im Bewilligungsbescheid zu begründen.

➡ § 41 Satz 4 SGB II

➡ § 44 Abs. 1 S. 1 SGB XII (Grundsicherung nach Kap. 4 SGB XII)

22.3.80
Zivilrechtlich
unwirksame
Regelungen

22.3.86
Kostensenkung
durch Unterver-
mietung

22.3.90
Absenkung der
KdU

3.8 Wann endet die Übernahme angemessener Kosten?

Die Anerkennung nur angemessener Kosten ist grundsätzlich nicht zeitlich begrenzt. Ändert sich später die Sach- oder Rechtslage, z.B. Zuzug weiterer Personen, kommt jedoch die Berücksichtigung höherer bzw. der tatsächlichen Kosten in Betracht.

22.3.91
Keine zeitliche
Beschränkung

Eine Erhöhung der als angemessen geltenden Kosten der Unterkunft lediglich aufgrund der Entwicklung des allgemeinen Wohnungsmarktes ist nicht möglich.

22.3.92
Keine
Dynamisierung

📖 LSG Mecklenburg-Vorpommern, Urteil vom 04.12.2013, L 10 AS 268/11

Entgegen der bisherigen Rechtsprechung hat jedoch das BSG in einer Entscheidung vom 17.02.2016 darauf hingewiesen, dass sehr wohl eine Dynamisierung unter Berücksichtigung der Veränderung der Angemessenheitsgrenze seit dem Vergleichszeitpunkt zu erfolgen hat. Bisher liegt lediglich der Terminsbericht vor, so dass zunächst die Begründung abgewartet werden muss, ehe geprüft werden kann, ob und ggf. inwieweit eine Änderung der bisherigen Vorgehensweise zu erfolgen hat.

22.3.93
aktuelle
Entscheidung
des BSG

📖 BSG, Urteil vom 17.02.2016, B 4 AS 12/15 R

Eine Anpassung der Werte für angemessene Unterkunftskosten auf Grundlage eines aktualisierten schlüssigen Konzeptes gilt auch für Wohnungen, für die bisher geringere angemessene Kosten anerkannt worden sind.

22.3.94
Erhöhung der
MOG

4 Heizung

4.1 Begriff der Angemessenheit

4.1.1 Rechtsgrundlage

➔ § 22 Abs. 1 SGB II

➔ § 35 Abs. 1 und 2 SGB XII

22.4.10
Rechtsgrund-
lage

Leistungen für die Heizung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit diese angemessen sind.

Die Angemessenheit der Heizkosten ist grundsätzlich getrennt von der Angemessenheit der Unterkunftskosten zu prüfen.

22.4.11
Getrennte
Prüfung

⇒ siehe „Angemessenheit der KdU“

📖 BSG, Urteil vom 02.07.2009, B 14 AS 36/08 R

Entsprechendes gilt auch für die Aufwendungen der Warmwasserbereitung.

⇒ siehe Punkt 5 Warmwasser

Wird eine Betriebs- und Heizkostenvorauszahlung vom Vermieter nicht näher aufgeschlüsselt, sind die Teilbeträge wie folgt zu ermitteln:

22.4.12
nicht
aufgeschlüs-
selte Voraus-
zahlungen

1. Betriebskosten = abstrakt angemessene Wohnfläche x abstrakt angemessener Quadratmeterpreis für Nebenkosten
2. Heizkosten = Restbetrag

📖 BSG Urteil vom 18.11.2014, B4 AS 9/14 R
(dortiges Beispiel: 100 € mtl. Vorauszahlung; Betriebskosten = 45 m² x 1,16 €/ m²
= 52,20 €; Heizkosten = 100 € - 52,20 € = 47,80 €)

4.1.2 Richtwerte für angemessenes Heizen

Mietvertrag oder vom Energieversorgungsunternehmen festgelegten und tatsächlich gezahlten Beträge inklusive evtl. Nachzahlungen aus Heizkostenabrechnungen gelten als angemessen, soweit sie nicht Richtwerte überschreiten, die auf unangemessenes bzw. unwirtschaftliches Heizen hindeuten.

22.4.20
Tatsächliche
Kosten

📖 BSG, Urteil vom 02.07.2009, B 14 AS 36/08 R

Die Richtwerte stellen keine Kappungsgrenzen, sondern lediglich Anhaltswerte dar. Angesichts der Vielzahl von Faktoren, die die Heizkosten beeinflussen können, kann nur im Einzelfall festgestellt werden, ob unwirtschaftlich geheizt wird. Auch bei einer Überschreitung der Richtwerte ist daher die Anerkennung der tatsächlichen Heizkosten nicht ausgeschlossen, wenn Besonderheiten im Einzelfall zu berücksichtigen sind.

22.4.21
Besonderheiten
des Einzelfalls

⇒ siehe „Welche Gründe können ein Überschreiten der Richtwerte rechtfertigen?“

Bei Überschreiten der angemessenen Heizkosten erfolgt eine „Beweislastumkehr“, d. h. der Leistungsberechtigte muss Gründe für das Überschreiten liefern.

22.4.22
Beweislastum-
kehr

📖 BSG, Urteil vom 12.06.2013, B 14 AS 60/12 R

Die Festlegung von Pauschalen als angemessene Heizkosten ist unzulässig.

4.1.2.1 Berechnung der angemessenen Heizkosten

Bei der Berechnung der angemessenen Heizkosten ist die abstrakt angemessene Wohnfläche zugrunde zu legen, auch wenn die Wohnung größer oder kleiner ist. Dies gilt auch bei geschütztem Wohneigentum.

22.4.30
Abstrakte
Wohnungsgröße

📖 BSG, Urteil vom 22.09.2009, B 4 AS 70/08 R

📖 BSG, Urteil vom 12.06.2013, B 14 AS 60/12 R

Basis für die Ermittlung der angemessenen Heizkosten ist der bundesweite Heizkostenspiegel des Deutschen Mieterbundes.

⇒ siehe „www.heizspiegel.de“

Maßgebend ist dabei der Heizkostenspiegel, der zum Zeitpunkt der behördlichen Entscheidung veröffentlicht war.

📖 BSG, Urteil vom 12.06.2013, B 14 AS 60/12 R

Der Grenzwert, den das BSG zugrunde legt, ist das Produkt der bezogen auf den jeweiligen Energieträger und die Gebäudefläche in m² als „zu hohe“ Heizkosten bezeichnete Wert mit der abstrakt angemessenen Wohnfläche. Dieser Grenzwert berücksichtigt bereits unwirtschaftliches und tendenziell unökologisches Heizverhalten. Zudem wurde berücksichtigt, dass die Wohnungen der Leistungsberechtigten im

22.4.31
Berechnung der
angemessenen
Heizkosten

unteren Preissegment anzusiedeln sind, so dass von schlecht isoliertem Wohnraum auszugehen ist.

Bei Wohnungen, die mit Etagenheizung beheizt werden, ist zugunsten der Leistungsberechtigten der Wert für eine Gebäudefläche von 100 bis 250 m² zugrunde zu legen.

📖 BSG, Urteil vom 12.06.2013, B 14 AS 60/12 R

Der Grenzwert beinhaltet auch Anteile für die zentrale Warmwasserversorgung. Bei Gebäuden ohne zentrale Warmwasserversorgung sind daher auf den errechneten Betrag diese Anteile aufzuschlagen, um den Wert für angemessene Heizkosten zu erhalten.

Beispiel:

Zwei-Personen-Haushalt, Wohnungsgröße 65 qm, Heizungsart: Fernwärme:

- a) zentrale Warmwasserversorgung
60 qm x 22,30 €* = 1.338,00 € (angemessene jährliche Heizkosten)

*Wert lt. Mietspiegel 2015

- b) dezentrale Warmwasserversorgung
60 qm x 24,20 € = 1.452,00 € (angemessene jährliche Heizkosten)

Wenn die konkret geltend gemachten tatsächlichen Heizkosten diesen Grenzwert überschreiten, ist daher grundsätzlich von unangemessenen Heizkosten auszugehen. Die über diesen Wert hinausgehenden Heizkosten entstehen dann offensichtlich aus einem Verbrauch, der dem allgemeinen Heizverhalten in der Bevölkerung nicht mehr entspricht (s. aber Punkt 22.4.61).

📖 BSG, Urteil vom 02.07.2009, B 14 AS 36/08 R

Sofern die angemessene Wohnungsgröße überschritten wird, dürfen beim Vergleich der tatsächlichen Heizkosten mit den angemessenen Heizkosten die tatsächlichen Aufwendungen nicht auf die angemessene Wohnfläche heruntergerechnet werden. Dem Leistungsberechtigten ist es nämlich grundsätzlich möglich, eine trotz ihrer Größe unangemessene Wohnung (z. B. wegen eines geringen Mietpreises) etwa durch sparsames Heizverhalten oder aufgrund der überdurchschnittlichen Energieeffizienz auch zu angemessenen Kosten zu beheizen.

Beispiel:

Zwei-Personen-Haushalt, Wohnungsgröße 65 qm, Heizungsart: Fernwärme, Heizkosten lt. Abrechnung für 2013: 1.523,16 €

1.523,16 € / 65 qm = 23,43 €/qm (tatsächliche jährliche Heizkosten je qm)

Lt. Heizkostenspiegel sind Kosten von 23,50 €/qm angemessenen, so dass die tatsächlichen Kosten angemessenen sind.

⇒ zur Höhe der angemessenen Kosten bei der Beschaffung von Heizöl
s. Punkt 22.4.55

Lediglich bei unangemessenen Heizkosten ist ein Kostensenkungsverfahren einzuleiten.

Für Energieträger, die nicht gesondert im Heizkostenspiegel aufgeführt werden (Strom, Holz, Solarenergie u. Ä.), ist der jeweils kostenaufwändigste Energieträger des Heizkostenspiegels vergleichend zugrunde zu legen.

**22.4.32
Sonstige
Energieträger**

📖 BSG, Urteil vom 12.06.2013, B 14 AS 60/12 R

4.1.3 laufende Heizkosten

Laufende Heizkosten entstehen, wenn für zentral beheizte Wohnungen die Heizkosten laufend neben der Miete bzw. den Hauslasten an den Vermieter oder ein Versorgungsunternehmen zu zahlen sind. Dabei sind in der Regel monatliche Abschlagzahlungen zu leisten. Die tatsächlichen Kosten ergeben sich erst aus der jährlichen Schlussabrechnung.

**22.4.40
Definition
„laufende
Heizkosten“**

Diese Abrechnung ist dem Mieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraumes zuzustellen (z. B. Abrechnungszeitraum 01.01. bis 31.12.2011, Frist bis 31.12.2012). Nach Ablauf dieser Frist braucht der Mieter **keine** Nachzahlungen mehr leisten.

**22.4.41
Jährliche
Abrechnung**

➡ § 556 Abs. 2 BGB

Der Vermieter ist verpflichtet, die Kosten für die zentrale Beheizung und die Warmwasserversorgung verbrauchsabhängig abzurechnen.

**22.4.42
Verbrauchs-
abhängige
Abrechnung**

📖 BGH (VIII ZR 212/05)

4.1.4 einmalige Heizkosten

Um einmalige Heizungskosten handelt es sich, wenn die Brennstoffe für Zentralheizungen oder Einzelöfen selbst beschafft werden. Hieran ändert sich auch dann nichts, wenn in solchen Fällen monatlich Vorauszahlungen oder Abzahlungen an einen Brennstoffhändler geleistet werden.

**22.4.50
Definition
„einmalige
Heizkosten“**

Erfolgte Lieferung und Bezahlung des Heizmaterials vor Eintritt der Hilfebedürftigkeit, ist eine Berücksichtigung ausgeschlossen, weil es sich hierbei nicht um aktuelle tatsächliche Aufwendungen handelt und ein Anspruch auf Ersatz bereits früher getätigter Aufwendungen nicht besteht.

**22.4.51
Keine
nachträgliche
Bedarfsdeckung**

Wurde das Heizmaterial vor Eintritt der Hilfebedürftigkeit geliefert, aber während des Leistungsbezuges noch nicht (vollständig) bezahlt, so kommt insoweit allenfalls eine Schuldenübernahme im Rahmen einer Ermessensentscheidung in Betracht. I.d.R. scheidet eine Schuldenübernahme aus, es sei denn, dass tatsächlich eine „Sperrung“ oder „Entziehung“ (z.B. Versiegelung, Wiederabpumpen o.a.) durch Dritte droht, die eine Hilfe notwendig und gerechtfertigt macht (➡ § 22 Abs. 8 SGB II bzw. § 36 Abs. 1 SGB XII).

⇒ siehe Punkt 10 Schulden/ Mitteilungen der Amtsgerichte

📖 BSG, Urteil vom 16.05.2007, B 7b AS 40/06 R

Zu beachten ist, dass der Bedarf nicht entsteht, wenn tatsächlich noch Brennstoffe vorhanden sind. Einer Bevorratung kann jedoch ausnahmsweise zugestimmt werden, wenn im Einzelfall beispielsweise ein Kauf im Sommer geplant wird, weil ein Preisvorteil gegenüber dem Winter prognostiziert wird. Der Ausnahmetatbestand ist aktenkundig zu machen.

**22.4.52
Entstehung des
Bedarfs**

Eine Bevorratung für bis zu einem Jahr im Voraus ist regelmäßig als angemessen anzusehen.

**22.4.53
Bevorratung**

Die Regelungen zu laufenden Heizkosten sind entsprechend anzuwenden, d. h. es sind grundsätzlich die tatsächlichen Kosten zu übernehmen, es sei denn, es ergeben sich Anhaltspunkte für ein unwirtschaftliches Verhalten.

**22.4.54
Höhe der
Leistung**

Bei der Beantragung einmaliger Heizkosten soll der Leistungsberechtigte nachweisen, in welcher Menge Brennstoff benötigt wird. Zur Berechnung der aktuellen Preise kann auf folgende Internetadressen zurückgegriffen werden:

**22.4.55
Berechnung**

www.easyoil.com oder www.fastenergy.de

Aufgrund der stark schwankenden Preise für Heizöl sind bei der Berechnung des Zuschusses die in Internet ermittelten Kosten zugrunde zu legen. Die sich daraus ergebenden monatlichen Heizungskosten je Quadratmeter, die in der **Anlage 2** dargestellt sind, sind auf tatsächliche Wohnungsgröße umzurechnen und für den Zeitraum von 12 Monaten zu ermitteln.

Beispiel: Zwei-Personen-Haushalt, Hauseigentum 60 qm groß, Kosten, 1.000 l Heizöl zu 86,45 € je 100 l = 864,50 €, bisher noch keinen Heizkostenzuschuss beantragt:

Berechnung max. Zuschuss: $2,30 \text{ €} * 60 \text{ qm} * 12 \text{ Monate} = 1.656,00 \text{ €}$

Die beantragte Beihilfe in Höhe von 864,50 € kann bewilligt werden. Innerhalb der nächsten 12 Monate könnte noch ein weiterer Zuschuss von 791,50 € gewährt werden.

Bei dem so ermittelten Betrag handelt es sich gleichzeitig auch um die angemessenen Heizkosten bei der Verwendung von Heizöl.

I.d.R. sind die Kosten für den Jahresbedarf als einmalige Zahlung zu übernehmen.

**22.4.56
Auszahlung**

Abweichend davon kommt ein kürzerer Zeitraum insbesondere in folgenden Fällen Betracht:

- Es ist noch ein hinreichender Vorrat (mind. ausreichend für eine anstehende Heizungsperiode) vorhanden, der lediglich („um ein zusätzliches Jahr“) aufgestockt werden soll.
- Es besteht eine hohe Wahrscheinlichkeit für ein früheres Ende des laufenden Leistungsbezuges durch Bezug eines bedarfsdeckenden und zu berücksichtigenden Einkommens (ohne Berücksichtigung von anderen existenzsichernden Sozialleistungen). In diesem Fall ist auf den jeweiligen Bewilligungszeitraum abzustellen.

Die Gewährung von monatlichen Pauschalen entspricht nicht den gesetzlichen Regelungen. Trotz Zahlung mtl. Pauschalen besteht nach dem Bedarfsdeckungsprinzip ggf. dennoch weiter die Verpflichtung eine Hilfe zu leisten, wenn die mtl. Beträge anderweitig verwendet wurden und für die Beschaffung

**22.4.57
Keine mtl.
Pauschalen**

notwendiger Heizmaterialien nicht mehr eingesetzt werden können.

📖 BSG, Urteil vom 16.05.2007, B 7b AS 40/06 R

Bei Personen, die nicht im laufenden Leistungsbezug sind, sind grds. das Vermögen über der Vermögensfreigrenze sowie ein Einkommensüberhang von 12 Monaten zu berücksichtigen.

22.4.58
kein laufender
Leistungsbezug

📖 SG Dresden, Urteil vom 16.02.2015, S 48 AS 6069/12

4.2 Aufforderung zur Kostensenkung

4.2.1 Verfahren bei Überschreitung der Richtwerte

Überschreiten die tatsächlichen Kosten die dargestellten Richtwerte, ist wie folgt vorzugehen:

22.4.60
Kostensen-
kungsverfahren

- Die Kosten fließen zunächst in tatsächlicher Höhe in die Abrechnung ein bis geklärt ist, ob wirklich unwirtschaftliches Heizverhalten vorliegt.
- Die Leistungsberechtigten erhalten eine Anhörung mit einer Einladung zum Gespräch. Ihnen wird Gelegenheit eingeräumt, darzulegen, dass ein besonderer Heizbedarf gegeben ist.
- Das Ergebnis der Überprüfung ist in der Akte zu dokumentieren. Ggf. sind die Angaben der Antragsteller/innen zu überprüfen, z.B. durch Einschaltung eines Ermittlungsdienstes.
- Wird ein höherer Heizbedarf plausibel gemacht, der die tatsächlichen Kosten rechtfertigt, bleibt es bei der Berücksichtigung dieser Kosten.
- Gibt es keine besonderen Gründe, die es rechtfertigen, den tatsächlichen Verbrauch anzuerkennen, ist das Kostensenkungsverfahren einzuleiten. Dabei ist regelmäßig ein längerer Zeitraum zur Änderung des Verbrauchsverhaltens zuzubilligen, d. h. die tatsächlichen Kosten sind idR. bis zum Ende des Abrechnungsabschnittes zu berücksichtigen.

📖 BSG, Urteil vom 12.06.2013, B 14 AS 60/12 R

Auch unangemessen hohe (und damit unwirtschaftliche) Heizkosten, die der Leistungsberechtigte nicht beeinflussen kann (Energieeinsparung kann z. B. aufgrund gebäude- und/oder wohnungsspezifischer Faktoren objektiv nicht erreicht werden oder macht Investitionen vor allem des Vermieters notwendig, die der Mieter nicht erzwingen kann [und überdies zu einer Erhöhung der Miete führen können]) berechneten den Grundsicherungsträger zur Durchführung eines Kostensenkungsverfahrens.

📖 BSG, Urteil vom 12.06.2013, B 14 AS 60/12 R

Ein Wohnungswechsel als Kostensenkungsmaßnahme wegen überhöhter Heizkosten ist nur zumutbar, wenn in einer alternativ zu beziehenden Wohnung **insgesamt** keine höheren Kosten als bisher anfallen. Ein Wohnungswechsel, der zwar zu niedrigeren Heizkosten, aber nicht zu niedrigeren Gesamtkosten führt, ist unwirtschaftlich und deshalb nicht zumutbar.

22.4.61
Zumutbarkeit
eines Umzuges
bei unangemes-
senen Heiz-
kosten

📖 BSG, Urteil vom 12.06.2013, B 14 AS 60/12 R

4.2.2 Welche Gründe können eine Überschreitung der Richtwerte rechtfertigen?

Folgende Aspekte können insbesondere berücksichtigt werden:

**22.4.62
Besonderheiten
des Einzelfalls**

Gründe in der Person der Leistungsberechtigten, z.B.

- Pflegebedürftigkeit, Behinderung, insbesondere wenn damit eine Bewegungseinschränkung verbunden ist,
- krankheitsbedingter erhöhter Wärmebedarf.

Gründe bezogen auf das Haus/ die Wohnung, z.B.

- Lage des Hauses, der Wohnung, z.B. freistehend, unbeheizte Räume im angrenzenden Bereich
- Bauzustand der Wohnung, z.B. Baumängel
- Geschosshöhe, z.B. Altbauwohnung mit hohen Wänden
- Wärmeisolierung des Gebäudes und der Fenster, z.B. keine Isolierung, Einfachverglasung
- Wirkungsgrad und Wartungszustand der Heizungsanlage, z.B. alte Heizungsanlage,
- Witterung, z.B. besonders harter Winter

Eine Erhöhung der als angemessen geltenden Heizkosten lediglich aufgrund der allgemeinen Preisentwicklung für Energieträger ist nicht möglich.

**22.4.63
Keine
automatische
Anpassung
anhand allg.
Preisentwicklung**

📖 LSG Mecklenburg-Vorpommern, Urteil vom 04.12.2013, L 10 AS 268/11

5 Warmwasser

5.1 zentrale Warmwasserversorgung

- ➔ § 20 Abs. 1 Satz 1 SGB II / § 22 Abs. 1 SGB II
- ➔ § 27 a Abs. 1 Satz 1 SGB XII / § 35 Abs. 4 SGB XII

Die Kosten für die Warmwasserbereitung sind nicht Bestandteil des Regelsatzes, sondern gehören zu den Kosten der Unterkunft und Heizung.

**22.5.1
eigenständiger
Bedarf**

Anders als bis zum 31.12.2010 sind daher keine Warmwasseranteile mehr von den Heizkosten abzuziehen.

Leistungen für die zentrale Warmwasserversorgung werden in tatsächlicher Höhe erbracht, soweit sie angemessen sind.

**22.5.2
Angemessene
Kosten**

- ➔ § 35 Abs. 4 Satz 1 SGB XII
- ➔ § 22 Abs. 1 SGB II

Als Orientierungswert, welche Kosten angemessen sind, können die Mehrbedarfzuschläge gem. § 30 Abs. 7 SGB XII/ § 21 Abs. 7 SGB II herangezogen werden.

Solange bei einer Überschreitung des Orientierungswertes keine Hinweise auf ein unwirtschaftliches Verhalten vorliegen, sind die tatsächlichen Aufwendungen der Warmwasserbereitung als angemessen anzuerkennen.

Eine Prüfung, ob die Warmwasserkosten angemessen sind, ist jedoch nur erforderlich, wenn diese anhand des tatsächlichen Verbrauchs in Rechnung gestellt werden. Wird der Warmwasseranteil vom Vermieter pauschal festgelegt, ist grds. davon auszugehen, dass die tatsächlichen Kosten angemessen sind.

Auch wenn der Vermieter nach den Regelungen der derzeit gültigen Heizkostenverordnung abrechnet, ist dies als pauschale Abrechnung anzusehen. Die Kosten der Warmwasserbereitung orientieren sich zwar teilweise am Verbrauch der Leistungsberechtigten, werden aber im Übrigen nach der Wohn- und Nutzfläche umgelegt. Leistungsberechtigte können daher die Kosten nur teilweise durch ihr Verhalten beeinflussen.

📖 BSG, Urteil vom 07.07.2011, B 14 AS 154/10 R

Eine Festsetzung anhand des tatsächlichen Verbrauchs liegt vor, wenn die Energie für die Warmwassererzeugung anhand von Wärmezählern ermittelt wird. Ab 2014 sind Wärmezähler nach der Heizkostenverordnung i.d.R. Pflicht.

5.2 dezentrale Warmwassererzeugung

[Dieser Bearbeitungshinweis gilt nur für den Bereich SGB XII. Bearbeitungsregelungen zu § 21 SGB II sind ggf. von der BA zu treffen.]

➔ § 30 Abs. 7 SGB XII

➔ § 21 Abs. 7 SGB II

Wird Warmwasser dezentral erzeugt, d.h. nicht über die Heizungsanlage, sondern z.B. über einen Elektroboiler, wird für jede im Haushalt lebende leistungsberechtigte Person ein Mehrbedarf anerkannt.

**22.5.10
Mehrbedarf**

Der Mehrbedarf ist anzupassen, soweit im Einzelfall ein abweichender Bedarf besteht. Der Mehrbedarf ist jedoch nur dann zu erhöhen oder zu reduzieren, wenn der tatsächliche Verbrauch für die Warmwasserbereitung konkret ermittelt werden kann, nicht dagegen bei einer pauschalen Festsetzung. Bei der Erhöhung ist auf die Angemessenheit des Verbrauchs zu achten. Anhaltspunkt gibt der bundesdurchschnittliche Warmwasserverbrauch von 10-15 m³ pro Person / Jahr. Liegt der Verbrauch über diesem bundesdurchschnittlichen Warmwasserverbrauch, ist vom Leistungsberechtigten nachzuweisen, worin der Mehrverbrauch begründet ist.

**22.5.11
abweichender
Bedarf**

Eine Anpassung des Mehrbedarfs ist auch vorgesehen, soweit bereits ein Teil des angemessenen Warmwasserbedarfs über die Kosten der Unterkunft abgedeckt ist. Dies kann „Mischfälle“ betreffen, in denen die Warmwasserbereitung sowohl über die Heizung als auch über einen dezentralen Boiler erfolgt.

**22.5.12
Mischfälle**

6 Nebenkostenabrechnungen (Nachzahlungen + Guthaben)

6.1 Allgemeines

⇒ § 556 Abs. 3 BGB

Über die Vorauszahlung für Nebenkosten (Betriebs- und Heizkosten) ist jährlich abzurechnen.

**22.6.1
Jährliche
Abrechnung**

Die Betriebskostenabrechnungen sind in der Regel von den Leistungsberechtigten unter Hinweis auf die Mitwirkungspflicht (§§ 60, 66 SGB I) anzufordern, soweit diese nicht selbständig vorgelegt werden. Die Vorlage der Abrechnungen ist zu überwachen.

**22.6.2
Abrechnungen
anfordern**

Betriebs- und Heizkostenabrechnungen sind getrennt zu prüfen.

**22.6.3
Getrennt prüfen**

6.2 Nachzahlungen

⇒ § 22 Abs. 1 SGB II

⇒ § 35 Abs. 1 und 4 SGB XII

Nachzahlungsbeträge aus einer Nebenkostenabrechnung stellen einen einmaligen Bedarf im Rahmen der KdU dar. Dieser ist im Monat der Fälligkeit zu berücksichtigen, also i.d.R. in dem Monat, in dem die Abrechnung erstellt und die Nachforderung geltend gemacht wurde.

**22.6.10
Einmaliger
Bedarf im Fällig-
keitsmonat**

Werden die tatsächlichen Kosten der Unterkunft bzw. Heizung anerkannt, ist in aller Regel auch eine Nachzahlung zu übernehmen. Etwas anderes kann in folgenden Fällen gelten:

**22.6.11
Regelfall
Kostenübernah-
me**

Wurden im Rahmen der laufenden KdU die Vorauszahlungen für die Betriebs- und Heizkosten berücksichtigt und beruht die Nachforderung darauf, dass diese vom Leistungsberechtigten nicht oder nicht vollständig an den Vermieter bzw. das Versorgungsunternehmen weitergeleitet wurden, handelt es sich um Schulden. Die Hilfestellung richtet sich dann nach den Regelungen zur Übernahme von Schulden.

**22.6.12
Schulden**

⇒ siehe Punkt 10 Schulden/ Mitteilungen der Amtsgerichte

Die Nebenkostenabrechnung wurde zu spät oder fehlerhaft erstellt. Zum Vorgehen in derartigen Fällen

**22.6.13
verspätete/
fehlerhafte
Abrechnungen**

⇒ siehe Punkt 3.6 Sonderfall zivilrechtlich unwirksame Mietvereinbarung

Werden nach Durchführung eines Kostensenkungsverfahrens nur noch die angemessenen Kosten und nicht mehr die tatsächlichen Kosten anerkannt, besteht auch kein Anspruch mehr auf Übernahme der Nachzahlung aus einer Nebenkostenabrechnung.

**22.6.14
Lfd. Kosten
werden nur in
angemessener
Höhe anerkannt**

Auch wenn die Nachforderung als Bedarf dem Monat der Fälligkeit zuzuordnen ist, ist für die Beurteilung, ob die Kosten angemessen waren, auf die Rechtslage im Abrechnungszeitraum abzustellen.

Beispiel: Nebenkostenabrechnung für 2007. Seit Mai 2008 werden nach Abschluss des

Kostensenkungsverfahrens nur noch angemessene KdU anerkannt. Die NK-Abrechnung wird vom Vermieter im Dezember 2008 erstellt. Die NK-Abrechnung ist anzuerkennen, da in 2007 noch die KdU in tatsächlicher Höhe berücksichtigt wurden.

📖 BSG, Urteil vom 06.04.2011, B 4 AS 12/10 R

📖 BSG, Urteil vom 20.12.2011, B 4 AS 9/11 R

Ein gesonderter Antrag auf Übernahme der Nebkostennachzahlung ist nicht erforderlich. Eine Nachzahlung ist nur dann zu übernehmen, wenn die Abrechnung bis spätestens zum 31.12. des Jahres eingereicht wird, welches auf das Jahr folgt, in dem die Nachzahlung fällig wurde (§ 48 i.V.m. § 44 Abs. 4 SGB X i.V.m. § 40 Abs. 2 SGB II bzw. § 116a SGB II).

**22.6.15
kein gesonderter
Antrag**

Beispiel: Eine Nebkostenabrechnung 2011 wird im Mai 2012 fällig und kann bis zum 31.12.2013 eingereicht werden.

📖 BSG, Urteil vom 22.03.2010, B 4 AS 62/09 R (SGB II)

📖 BSG, Urteil vom 10.11.2011, B 8 SO 18/10 R (SGB XII)

Werden durch die Nachzahlungen die Richtwerte für angemessene KdU bzw. Heiz- oder Warmwasserkosten überschritten, ist zu prüfen, ob ein Kostensenkungsverfahren einzuleiten ist.

**22.6.16
Überschreitung
der Richtwerte
infolge der
Abrechnung**

⇒ siehe Angemessenheit und Punkt 3 Kostensenkungsverfahren

Das gleiche gilt, wenn nach der Abrechnung die monatlichen Vorauszahlungen angepasst werden und dadurch die Richtwerte für angemessene KdU bzw. Heiz- oder Warmwasserkosten überschritten werden.

Anspruchsberechtigt können auch Personen sein, deren Einkommen/Vermögen nur gering über ihrem Gesamtbedarf liegt (sonstige Leistungsberechtigte). In solchen Fällen gelten § 24 Abs. 3 Satz 3 u. 4 SGB II und § 31 Abs. 2 SGB XII entsprechend (Anrechnung von erzielbarem, bedarfsübersteigendem Einkommen aus dem Entscheidungsmonat sowie den anschließenden sechs Monaten).

**22.6.17
kein laufender
Leistungsbezug**

Die örtliche Zuständigkeit richtet sich nach dem Zeitpunkt des Entstehens der Forderung.

**22.6.18
Zuständigkeit**

Nebkostennachforderungen für eine Wohnung, die erst fällig geworden sind, nachdem diese nicht mehr bewohnt wird, und deren tatsächliche Entstehung nicht auf Zeiten der Hilfebedürftigkeit zurückgeht, sind kein anzuerkennender Bedarf für Unterkunft und Heizung.

**22.6.19
Abrechnungen
für nicht mehr
bewohnte
Wohnungen**

📖 BSG, Urteil vom 25.6.2015, B 14 AS 40/14 R

6.3 Guthaben

Guthaben reduzieren die Aufwendungen der Leistungsberechtigten und sind daher in jedem Fall zu prüfen und ggf. zu berücksichtigen. Dies gilt auch, wenn das Guthaben einen Zeitraum betrifft, in dem noch keine Hilfsbedürftigkeit vorlag und keine Leistungen nach SGB II/ SGB XII erbracht wurden. Ein Guthaben ist nicht um Anteile von Personen zu reduzieren, die in der Vergangenheit an den Zahlungen beteiligt waren, jetzt aber nicht mehr zum Haushalt gehören.

**22.6.20
Guthaben
prüfen**

📖 BSG, Urteil vom 22.03.2012, B 4 AS 139/11

▷ SGB II

Ein Guthaben mindert die Kosten der Unterkunft bzw. die Heizkosten nach dem Monat der Rückzahlung oder der Gutschrift. Wurden lediglich abgesenkte (angemessene) Betriebskostenvorauszahlungen erbracht, mindert die Betriebskostenerstattung den Bedarf für die Unterkunft nur anteilig.

📖 BSG, Urteil vom 12.12.2013, B 14 AS 83/12 R

Rechtsgrundlage für den Aufhebungs- und Erstattungsbescheid:

➡ § 22 Abs. 3 SGB II i.V.m. § 40 Abs. 2 Nr. 2 SGB II i.V.m. § 330 Abs. 3 Satz 1 SGB III i.V.m. § 48 Abs. 1 Nr. 3 SGB X

Ein Guthaben stellt rechtlich Einkommen im Sinne des § 11 SGB II dar, für dessen Anrechnung § 22 Abs. 3 SGB II Sonderregelungen trifft, u.a. zum Zeitpunkt der Berücksichtigung des Zuflusses.

📖 u.a. BSG, Urteil vom 22.3.2012, B 4 AS 139/11 R (R.-Nr. 14)

Ist das anzurechnende Guthaben höher als die monatliche Leistung, kann das Guthaben auf mehrere Monate verteilt werden.

Eine Bereinigung des Guthaben nach § 11b SGB II erfolgt nicht.

▷ SGB XII

Wird die Hilfe als endgültige Leistung bewilligt, ist ein Guthaben als einmaliges Einkommen im Monat des Zuflusses anzurechnen.

➡ § 82 SGB XII

Ggf. kann das Guthaben auf mehrere Monate verteilt werden.

➡ § 8 Abs. 1 Satz 3 i.V.m § 3 Abs. 3 Satz 2 und 3 VO zu § 82 SGB XII

Hinweis: Alternativ ist denkbar, die Nebenkosten als Vorschuss zu leisten oder die Hilfe unter Vorbehalt zu bewilligen.

Nur soweit sich das Guthaben auf Vorauszahlungen bezieht, die im Rahmen der laufenden Leistungen berücksichtigt wurden, ist es anzurechnen. Soweit zuvor (insbesondere wegen Unangemessenheit) keine vollständige Berücksichtigung der laufenden Kosten erfolgt ist, steht ein für den gleichen Zeitraum resultierendes Guthaben zunächst dem Leistungsberechtigten zu.

6.4 Pfändungen und Aufrechnungen

Die Pfändung von Betriebskostenguthaben, die im Rahmen der Regelungen des SGB II bzw. SGB XII anzurechnen sind, ist unzulässig. Eine Pfändung darf nicht zu Lasten öffentlicher Mittel erfolgen. Dem Schuldner dürfen bei einer Zwangsvollstreckung keine

**22.6.21
Minderung der
KdU im SGB II**

**22.6.22
Einkommen im
SGB XII**

**22.6.23
nur
angemessene
Kosten
anerkannt**

**22.6.30
Pfändung
durch Dritte**

Mittel entzogen werden, die ihm der Staat im Rahmen des SGB II/ SGB XII wieder zur Verfügung stellen müsste.

📖 BSG, Urteil vom 16.10.2012, B 14 AS 188/11 R

📖 BGH, Urteil vom 20.6.2013, IX ZR 310/12

Auch eine Aufrechnung durch den Vermieter mit anderen Forderungen, die er gegen den Mieter hat (z.B. noch ausstehende Mieten), ist unzulässig.

➔ § 394 BGB

📖 LSG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 12.6.2014, L 23 SO 68/12

Rechnet der Vermieter eine Heizkostennachzahlung mit einem Nebenkostenguthaben auf oder umgekehrt, ist das unproblematisch, solange kein Kostensenkungsverfahren durchgeführt wurde und die Übernahme der Kosten nicht auf die angemessenen Kosten beschränkt ist. Werden bei den Heiz- oder Nebenkosten nur noch die angemessenen Kosten anerkannt, bleibt die Aufrechnung unberücksichtigt.

Der Mieter bzw. Leistungsberechtigte ist ggf. bei der Durchsetzung seiner Ansprüche gegenüber dem Vermieter zu unterstützen.

⇒ vergleichbar siehe zivilrechtlich unwirksame Mietvereinbarung

📖 Aufsatz von Dr. Beate Flatow „Unpfändbarkeit von Betriebskostenguthaben bei ALG II-Bezug durch den Mieter“, NJW 2013, 2801, mit weiteren Hinweisen zur Problematik von Aufrechnungen

**22.6.31
Aufrechnung
des Vermieters
mit anderen
Forderungen**

**22.6.32
Aufrechnung
des Vermieters
mit einer HK-
bzw. NK-
Nachzahlung**

**22.6.33
Unterstützung
der Leistungs-
berechtigten**

7 Umzug/ Wohnungswechsel

7.1 Zusicherung/ Zustimmung

▷ SGB II

Vor einem Wohnungswechsel sollen die Leistungsberechtigten folgende Zusicherungen einholen:

- die Zusicherung zur Übernahme der künftigen angemessenen Unterkunftskosten (➔ § 22 Abs. 4 SGB II),
- die Zusicherung zur Übernahme der Wohnungsbeschaffungskosten und/ oder der Umzugskosten (➔ § 22 Abs. 6 SGB II),
- die Zusicherung zur Übernahme der Mietkaution (➔ § 22 Abs. 6 SGB II)

Eine Zusicherung ist ein Verwaltungsakt, der sich nur auf eine konkrete Wohnung und einen konkreten Umzug beziehen kann.

📖 BSG, Urteil vom 06.04.2011, B 4 AS 5/10 R

📖 BSG, Urteil vom 17.12.2014, B 8 SO 15/13 R

**22.7.1
Erforderliche
Zusicherungen
vor einem
Wohnungs-
wechsel**

**22.7.2
Rechtscharak-
ter der
Zusicherung**

Achtung: Für Personen **bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres** gelten Besonderheiten ⇒ siehe Punkt 8 Sonderregelung U 25

**22.7.3
Sonderrege-
lung U 25**

▷ SGB XII

Die Ausführungen gelten jeweils entsprechend. Zwar heißt es in § 35 SGB XII „Zustimmung“ statt „Zusicherung“ und ein Leistungsberechtigter muss den zuständigen Sozialhilfeträger wegen der künftigen Unterkunftskosten lediglich in Kenntnis setzen. Letztlich ergeben sich aber die gleichen Rechtsfolgen. Sofern im Folgenden keine besonderen Ausführungen zum SGB XII gemacht werden, ist daher mit Zusicherung auch die Zustimmung im Sinne des § 35 SGB XII gemeint.

22.7.4
Zustimmung
im SGB XII

⇒ § 35 Abs. 2 Sätze 3 bis 5 SGB XII

▷ SGB II

Jobcenter am bisherigen Wohnort:

- Prüfung der Angemessenheit der neuen Unterkunft unter Berücksichtigung der Richtlinien des neuen Trägers
- Umzugskosten
- Wohnungsbeschaffungskosten

Jobcenter am neuen Wohnort:

- Mietkaution / Genossenschaftsanteile
- Mitwirkung bei der Angemessenheitsprüfung für die neue Unterkunft

22.7.5
Zuständigkeit
für
Zusicherungen
gemäß SGB II

Wurde eine Zusicherung gegeben, ohne dass der neue Träger beteiligt wurde oder obwohl er nicht einverstanden war, muss der neue Träger die Zusicherung trotzdem zunächst gegen sich gelten lassen.

⊗ **Innerhalb des Landes Schleswig-Holstein** haben sich die Jobcenter darauf verständigt, dass i.d.R. die Leistungsberechtigten gebeten werden sollen, vom Jobcenter des neuen Wohnorts die Bestätigung über die Angemessenheit der KdU zu beschaffen. Wenn dies im Einzelfall für den Leistungsberechtigten nicht zumutbar erscheint, soll eine telefonische Abstimmung der beteiligten Jobcenter erfolgen. Die rechtliche Zuständigkeit wird durch diese Absprache nicht verändert.

▷ SGB XII

Anders als im SGB II ist hier der Träger am neuen Wohnort für die Zustimmung zuständig, dass die Unterkunftskosten für die neue Wohnung angemessen sind und berücksichtigt werden können.

22.7.6
Zuständigkeit
für
Zusicherungen
gemäß SGB XII

Das SGB XII enthält keine Regelung, welcher Träger für Umzugskosten, Wohnungsbeschaffungskosten und Mietkautionen zuständig ist. Die Regelungen des SGB II können entsprechend angewendet werden.

Leistungen in Zusammenhang mit einem Umzug kommen auch für Personen in Betracht, die nicht im laufenden Leistungsbezug stehen. Bei der Prüfung der Hilfsbedürftigkeit sind grds. das Vermögen über der Vermögensfreigrenze sowie ein Einkommensüberhang von 12 Monaten zu berücksichtigen.

22.7.7
kein laufender
Leistungsbezug

7.2 Voraussetzungen für die Erteilung einer Zusicherung

Will ein Leistungsberechtigter während des Leistungsbezuges umziehen oder wird er zu einem Wohnungswechsel aufgefordert, so soll er vor dem Abschluss eines Mietvertrages die Zusicherung zur Berücksichtigung der Aufwendungen für die neue Unterkunft einholen. Eine Verpflichtung, die Zusicherung zu erteilen besteht nur, wenn der Umzug erforderlich ist und die Aufwendungen für die neue Unterkunft (Bruttokaltmiete) angemessen sind. Im Übrigen ist eine Ermessensentscheidung zu treffen.

**22.7.10
Zusicherung
zu den
künftigen
Unterkunfts-
kosten**

📖 BSG, Urteil vom 06.08.2014, B 4 AS 37/13 R

📖 LSG Nordrhein-Westfalen, Beschluss vom 09.12.2013, L 2 AS 843/13 B

➡ § 22 Abs. 4 SGB II

➡ § 35 Abs. 2 Sätze 3 und 5 SGB XII

7.2.1 Notwendigkeit des Auszugs

Als Umzugsgründe kommen u. a. in Betracht:

**22.7.11
Notwendigkeit
Auszug**

- Bisherige Wohnung zu teuer, neue ist angemessen
- Wohnung deutlich zu groß und somit unangemessen teuer
- Familienzuwachs
- Scheidung/Trennung
- Aufnahme einer sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung, nachweisbar durch unterschriebenen Arbeitsvertrag und die entstehende Fahrtkosten wären zu hoch bzw. Fahrzeiten sind nicht zumutbar
- drohende Obdach-/Wohnungslosigkeit
- Beseitigung von Obdach- bzw. Wohnungslosigkeit
- **Auszug aus einer ordnungsrechtlichen Unterbringung in eine private Unterkunft**
- gesundheitliche Gründe, wenn diese durch ein aktuelles aussagekräftiges ärztliches Attest nachgewiesen und in Zweifelsfällen durch die Einschaltung des Amtsarztes oder ärztlichen Dienstes bestätigt sind.
- Beendigung Frauenhausaufenthalt
- besondere Gründe im Einzelfall.

Die Gründe, die zur Zusicherung geführt haben, sind zu dokumentieren.

Keine ausreichenden Umzugsgründe sind z. B.:

**22.7.12
unzureichende
Umzugsgründe**

- bessere Chancen zur Vermittlung in Arbeit
- Bekanntenkreis/Familienanschluss
- Streitigkeiten zwischen Eltern und Kindern, insbesondere Kinder in der Pubertät
- Streitigkeiten mit Nachbarn bzw. dem Vermieter
- Aufnahme einer Bildungsmaßnahme von kurzer Dauer, z. B. acht Wochen
- Wohnumfeld (Stichwort „Ghetto“)
- bisherige Wohnung ist zwar zu teuer, aber die neue, günstigere Wohnung entspricht immer noch nicht der Mietobergrenze
- die Behauptung, dass die Wohnung mit Schimmel befallen ist (hier ist vorrangig der Vermieter in die Pflicht zu nehmen, den Mietmangel abzustellen)

7.2.2 Notwendigkeit des Einzuges

Wird die Notwendigkeit des Auszuges bejaht, ist zu prüfen, ob die Kosten für die neue Wohnung angemessen sind. Dabei sind die angemessenen Kosten des neuen Wohnortes zugrunde zu legen.

**22.7.13
Notwendigkeit
Einzug/
Angemessen-
heit KdU**

7.3 Fehlende Zusicherung/Zustimmung

7.3.1 Zusicherung nach § 22 Abs. 4 SGB II/ Zustimmung nach § 35 Abs. 2 S. 4 SGB XII

Zieht eine leistungsberechtigte Person um, ohne eine vorherige Zusicherung zu den Kosten der Unterkunft einzuholen oder obwohl diese abgelehnt wurde, hat dies folgende Auswirkungen auf die Leistungsgewährung:

**22.7.20
Umzug ohne
Zusicherung**

➤ Umzug innerhalb des Zuständigkeitsbereichs des Trägers:
Erhöhen sich nach einem nicht erforderlichen Umzug die Kosten der Unterkunft, wird nur der bisherige Bedarf anerkannt.

➔ § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II

➔ § 35 Abs. 2 Satz 3 SGB XII

Ändert sich später die Sach- oder Rechtslage, z.B. Zuzug weiterer Personen, kommt die Berücksichtigung der angemessenen Kosten in Betracht.

➤ Umzug in einen anderen Zuständigkeitsbereich:
Erhöhen sich nach einem nicht erforderlichen Umzug die Kosten der Unterkunft, werden die angemessenen Kosten des neuen zuständigen Trägers anerkannt.

📖 BSG, Urteil vom 01.06.2010, B 4 AS 60/09 R

7.3.2 Zusicherung nach § 22 Abs. 6 SGB II/ Zustimmung nach § 35 Abs. 2 S. 5 SGB XII

a) Wohnungsbeschaffungskosten/Umzugskosten

Ohne vorherige Zusicherung ist eine Übernahme von Kosten i.d.R. nicht möglich.

**22.7.21
Zusicherung
für Umzugs-
kosten und
Mietkautionen**

Ist eine fristgerechte Entscheidung über eine vorherige Zusicherung möglich und wird diese vom Verwaltungsträger treuwidrig verzögert, kann die Leistungsgewährung nicht alleine wegen einer fehlenden Zusicherung abgelehnt werden.

📖 BSG, Urteil vom 06.05.2010, B 14 AS 7/09 R

b) Mietkautionen

Nur wenn dem Wohnungswechsel nachträglich zugestimmt wird, kann eine Kostenübernahme erfolgen.

7.4 Kosten des Umzugs und für die Wohnungsbeschaffung

7.4.1 Umzugskosten

➔ § 22 Abs. 6 SGB II

➔ § 35 Abs. 2 Satz 4 SGB XII

Es sind nur notwendige und angemessene Umzugskosten zu übernehmen. Dabei ist

davon auszugehen, dass ein Umzug grundsätzlich im Rahmen der Selbsthilfe bzw. mit Hilfe von Freunden, Nachbarn, Verwandten oder Bekannten durchgeführt werden kann.

Zu den notwendigen Umzugskosten gehören insbesondere

**22.7.40
Notwendige
Kosten**

- Aufwendungen für einen eventuell erforderlichen Mietwagen inkl. Benzinkosten,
- die Anmietung von Umzugskartons
- die Kosten für Verpackungsmaterial
- die Kosten für Sperrmüllentsorgung und
- die üblichen Kosten für die Versorgung mithelfender Familienangehöriger und Bekannter (Bewirtungspauschale von bis zu 50,00 €).

Als Umzugskosten können regelmäßig die Aufwendungen für einen Mietwagen übernommen werden. I.d.R. sind 3 Kostenvoranschläge zu verlangen. In begründeten Fällen können auch Kosten für einen Fahrer anerkannt werden.

**22.7.41
Mietwagen**

Sofern nachweislich


- der Hilfeempfänger den Umzug nicht selbst durchführen kann (z.B. wegen Alter, Behinderung, körperlicher Konstitution oder der Betreuung von Kleinstkindern)
- **und** auch andere Hilfe durch Verwandte oder Bekannte nicht in Anspruch nehmen kann

ist vorrangig auf die Inanspruchnahme von Umzugshelferunternehmen (z. B. studentische Helfer) zu verweisen. Ist dies nicht möglich, kann ein Umzugsunternehmen beauftragt werden.

**22.7.42
Umzugshelfer-
Unternehmen**

Ist der Einsatz eines Umzugsunternehmens unvermeidbar, sind vom Hilfeempfänger mindestens 3 Kostenvoranschläge einzuholen.

**22.7.43
Umzugsunter-
nehmen**

 BSG, Urteil vom 06.05.2010, B 14 AS 7/09 R

7.4.2 Doppelte Mieten

Die Übernahme einer doppelten Mietbelastung als Wohnungsbeschaffungskosten kommt nur in Ausnahmefällen in Betracht, insbesondere

**22.7.50
Voraussetzun-
gen doppelte
Miete**

- wenn der Umzug vom Leistungsträger veranlasst wurde, z.B. wegen Überschreitung der angemessenen KdU
- bei einem durch auswärtige Arbeitsaufnahme bedingten notwendigen Wohnungswechsel
- wenn die Kündigung nicht ohne Zustimmung des Betreuungsgerichtes möglich ist. Einer Zustimmung bedarf es jedoch nicht, wenn ein geschäftsfähig Betreuer die Wohnung selbst kündigt.

Doppelte Mietkosten sind soweit wie möglich zu vermeiden. In das Kostensenkungsverfahren und in die Beratung anlässlich des Umzugs ist einzubeziehen, welche mietvertraglichen Verpflichtungen bestehen. Ggf. ist darauf hinzuweisen, dass intensive Bemühungen um einen Nachmieter erfolgen müssen.

**22.7.51
Beratung der
Leistungs-
berechtigten**

Können bei einem notwendigen Wohnungswechsel die Mieträume wegen Kündigungsfristen oder notwendiger Renovierungsarbeiten nicht nahtlos aufeinander abgestimmt werden, kommt die Übernahme doppelter Mietaufwendungen in der Regel für einen Monat in Betracht.

**22.7.52
Maximal 1
Monat**

⇒ siehe Punkt 11.6 Mietzahlung bei Heimaufnahme

7.4.3 Mietkautionen

⇒ § 22 Abs. 6 SGB II

⇒ § 35 Abs. 2 Satz 4 SGB XII

⇒ [§ 551 BGB](#)

**22.7.60
Rechtsgrund-
lage**

Die Mietkaution darf nach BGB maximal 3 Monatsmieten betragen. Dabei ist von der Nettokaltmiete auszugehen.

Eine Mietkaution ist im Regelfall als Darlehen zu gewähren („soll“). Da die Mietkaution grds. vom Vermieter zurückzuzahlen ist, kommt es nur in ganz besonders gelagerten Einzelfällen in Betracht, von dieser Sollregelung abzuweichen.

**22.7.61
Darlehen**

Die Darlehensgewährung soll von einer Abtretung der Rückzahlungsansprüche gegenüber dem Vermieter abhängig gemacht werden. Es ist darauf zu achten, dass die Mietsicherheit vom Vermieter verzinst wird (§ 551 Abs. 3 BGB).

**22.7.62
Sicherung des
Darlehens**

Vor Gewährung der Mietkaution ist zu prüfen, ob ein Rückzahlungsanspruch auf die Kautionsausstattung aus der vorher bewohnten Wohnung besteht. Wenn ja, sind diese Mittel vorrangig einzusetzen. Steht der Rückzahlungsbetrag nicht kurzfristig zur Verfügung, so dass ein Darlehen für die Mietkaution erforderlich wird, ist zu verlangen, dass der Anspruch zur Sicherung des Darlehens an den Leistungsträger abgetreten wird.

**22.7.63
Einsatz
vorheriger
Mietkaution**

▷ SGB II

⇒ § 42a SGB II

Bei der Entscheidung über die Gewährung einer Mietkaution als Darlehen sind die Voraussetzungen des § 42a Abs. 1 SGB II zu prüfen, d.h. eine vorrangige Vermögensverwertung und eine Bedarfsdeckung auf andere Weise. Dabei ist zu berücksichtigen, dass nach § 551 Abs. 2 BGB die Mietkaution in drei gleichen monatlichen Raten gezahlt werden kann.

**22.7.64
§ 42 a SGB II**

Bei mehreren Personen in einer Bedarfsgemeinschaft kann ein Darlehen auch gemeinsam an diese vergeben werden (§ 42 a Abs. 1 Satz 2 SGB II). Minderjährige oder volljährige Kinder sollten i.d.R. nicht in die Darlehensvergabe einbezogen werden, um diese nicht mit den Darlehensverpflichtungen der Eltern zu belasten. An die Personen in einer Bedarfsgemeinschaft mit der Regelbedarfsstufe 2 ist ein Darlehen für eine Mietkaution dagegen im Regelfall gemeinsam zu vergeben.

**22.7.65
Mehrere
Darlehens-
nehmer**

Mehrere Darlehensnehmer gelten als Gesamtschuldner im Sinne des BGB. Das bedeutet, dass jeder einzelne Darlehensnehmer bis zur vollständigen Tilgung des Darlehens grundsätzlich zur Rückzahlung des Darlehens in voller Höhe verpflichtet ist.

Während des Bezugs von Leistungen nach dem SGB II wird das Darlehen für die Mietkaution durch monatliche Aufrechnung in Höhe von 10 % der maßgeblichen Regelleistung getilgt. Darüber ist ein schriftlicher Bescheid zu erteilen (§ 42 a Abs. 2 SGB II).

**22.7.66
Aufrechnung
zur Tilgung**

Eine Aufrechnung ist nur bei demjenigen möglich, der auch Darlehensnehmer ist. Wenn das Darlehen an mehrere Personen vergeben wurde, bezieht sich der Aufrechnungsbetrag auf 10 % des maßgeblichen Regelbedarfes aller Darlehensnehmer.

Bei Rückzahlung durch den Vermieter wird das Darlehen sofort in Höhe des noch nicht getilgten Darlehensbetrages fällig (§ 42 a Abs. 3 SGB II). Das gleiche gilt bei Beendigung des Leistungsbezuges (§ 42 a Abs. 4 SGB II). Über die Rückzahlung des noch ausstehenden Betrages soll eine Vereinbarung getroffen werden, wobei die wirtschaftlichen Verhältnisse des Darlehensnehmers zu berücksichtigen sind.

**22.7.67
Fälligkeit der
Rückzahlung**

Treffen mehrere Ansprüche bzw. mehrere Aufrechnungen zusammen, sind § 42 a Abs. 6 und § 43 Abs. 3 SGB II zu beachten.

**22.7.68
Zusammen-
treffen mehre-
rer Aufrech-
nungen**

▷ **SGB XII**

SGB XII: Nach schriftlicher Vereinbarung im Einvernehmen mit dem Darlehensnehmer kann eine monatliche Tilgung erfolgen. Höhe des Tilgungsbetrages: bis zu 10 % der an die gesamte Instandsgemeinschaft zu zahlenden Regelleistung. Widerspricht der Hilfeempfänger dieser Regelung, ist nach bisheriger Rechtsprechung eine Aufrechnung bzw. monatliche Einbehaltung zur Tilgung des Darlehens nicht möglich!

**22.7.69
Abweichungen
SGB XII**

Im Übrigen können die Regelungen des SGB II entsprechend angewandt werden.

7.4.4 Genossenschaftsanteile

➔ § 22 Abs. 6 SGB II

➔ § 35 Abs. 2 Satz 4 SGB XII

Genossenschaftsanteile sind vergleichbar mit Mietkautionen, so dass die Regelungen für Mietkautionen entsprechend gelten.

**22.7.70
wie Mietkaution**

⇒ siehe „Mietkautionen“

Zur Höhe der Genossenschaftsanteile gibt es keine gesetzliche Begrenzung. Überschreiten die Genossenschaftsanteile jedoch das Dreifache des monatlichen Mietzinses, gehören sie nicht zum notwendigen Lebensunterhalt, solange es möglich ist, angemessenen Wohnraum auch ohne Übernahme dieser hohen Kosten zu erhalten. Bei besonders günstigem Wohnraum können auch höhere Genossenschaftsanteile anerkannt werden.

**22.7.71
Höhe der
Leistung**

Dies gilt auch dann, wenn eine in sich abgeschlossene Wohnung in einer Einrichtung angemietet werden soll, in der zusätzlich Gemeinschaftsräume zur Verfügung stehen und über einen gesonderten Vertrag vom Einrichtungsträger Betreuungsleistungen erbracht werden. Im Einzelfall kann allerdings dann eine Übernahme der Genossenschaftsanteile erfolgen, wenn

**22.7.71a
Wohnungen in
Einrichtungen**

- kein entsprechender angemessener Wohnraum im sozialen Umfeld verfügbar ist, oder
- die Differenz zwischen tatsächlichen (unter der jeweiligen Mietobergrenze liegenden) und angemessenen Unterkunftskosten über einen Zeitraum von 12 Monaten höher ist als die Differenz zwischen der Höhe der Genossenschaftsanteilen und des Betrages, der der dreifachen Höhe der Nettokaltmiete entspricht.

Dabei ist zu beachten, dass die Anmietung einer Wohnung mit Betreuungsleistungen medizinisch erforderlich sein muss.

Die Gewinnausschüttung (Dividende) erfolgt jährlich im Nachhinein. Die Dividende ist an den Leistungsträger abzutreten und vorrangig zur Tilgung des gewährten Darlehens für die Mietkaution einzusetzen (§ 42a Abs. 6 SGB II).

**22.7.72
Dividenden**

7.4.5 Mieterdarlehen

- ➔ § 22 Abs. 6 SGB II
- ➔ § 35 Abs. 2 Satz 4 SGB XII

Beim Mieterdarlehen beteiligen sich die Mieterinnen und Mieter durch ein zinsloses Mieterdarlehen mit langer Laufzeit an der Wohnung, wodurch die monatliche Mietbelastung sinken soll, ähnlich wie Genossenschaftsanteile. Mieterdarlehen können zu den Wohnungsbeschaffungskosten gehören, wenn ohne Übernahme dieser Kosten keine angemessene Unterkunft zu erhalten ist. Die Höhe ist nicht auf 3 Monats-Kaltmieten begrenzt und wird vor dem Einzug fällig. Überschreitet das Mieterdarlehen jedoch das Dreifache des monatlichen Mietzinses, gehören sie nicht zu den angemessenen Wohnungsbeschaffungskosten, solange es möglich ist, angemessenen Wohnraum auch ohne Übernahme dieser hohen Kosten zu erhalten.

**22.7.80
Mieterdarlehen**

Die Regelungen zu Mietkautionen gelten entsprechend.

⇒ siehe „Mietkautionen“

7.4.6 Maklergebühren / Maklercourtage

- ➔ § 22 Abs. 6 SGB II
- ➔ § 35 Abs. 2 Satz 4 SGB XII

Seit dem 1. Juni 2015 muss derjenige die Maklercourtage bezahlen, der den Makler beauftragt hat (sog. „Bestellerprinzip“). Wird eine Wohnung im Auftrag des Vermieters vermittelt, muss also dieser die Maklercourtage zahlen und eine Leistung gem. SGB II/ XII an den Mieter scheidet aus.

**22.7.90
Vorausset-
zungen**

In besonders gelagerten Ausnahmefällen können die Kosten für eine Beauftragung eines Maklers durch den Leistungsberechtigten als Mieter übernommen werden, wenn der Leistungsberechtigte wegen Behinderung/Krankheit oder Hilflosigkeit nicht selbst in der Lage ist, eine Wohnung zu suchen und auch keine entsprechende Hilfe von Angehörigen, Verwandten oder Bekannten erhalten kann.

Dabei ist zu beachten, dass auch in diesen Fällen eine Zahlungsverpflichtung des Mieters nicht besteht, wenn die Wohnung bereits im Datenbestand des Maklers

vorhanden war und der Makler nicht ausschließlich für den Mieter tätig geworden ist. Erforderlich ist außerdem ein konkreter schriftlicher Auftrag an den Makler. Die Maklergebühr wird erst bei Abschluss eines Mietvertrages fällig.

Sofern die Maklergebühren bzw. Courtagen in diesen Ausnahmefällen übernommen wurden, gehören diese zu den Wohnungsbeschaffungskosten. Eine vorherige Zusicherung ist erforderlich.

Bei der Entscheidung auf Übernahme oder Nichtübernahme dieser Gebühren handelt es sich um eine Ermessensentscheidung, so dass die Ausübung des Ermessens zweifelsfrei in dem Bescheid zum Ausdruck zu bringen ist.

Sofern im Einzelfall die Übernahme einer Maklercourtage erfolgt, wird diese als Beihilfe gewährt.

Vertragsausfertigungsgebühren sind nicht erstattungsfähig.

8 Sonderregelung U 25

⇒ § 22 Abs. 5 SGB II

Das **SGB XII** enthält keine entsprechende Regelung. In vergleichbaren Fällen sollten Betroffene aber mit Hinweis auf den Nachrang der Sozialhilfe ebenfalls grundsätzlich auf die elterliche Wohnung verwiesen werden.

**22.8.1
Keine entsprechende
Regelung im
SGB XII**

8.1 Anwendbarkeit § 22 Abs. 5 SGB II

Personen, die jünger als 25 Jahre sind, können nur unter erschwerten Voraussetzungen umziehen. Nach einem Umzug werden für diesen Personenkreis Leistungen für die Kosten der Unterkunft nur dann erbracht, wenn die Zusicherung (§ 34 SGB X) über die Leistungserbringung vor Abschluss des Mietvertrages erteilt wurde.

**22.8.2
Erfordernis
Zusicherung
vor Abschluss
Mietvertrag**

Eine Zusicherung ist nicht erforderlich

- für Personen, die am 17. Februar 2006 nicht mehr zum Haushalt der Eltern gehörten (§ 68 Abs. 2 SGB II).
- für U 25, die/der verheiratet sind oder waren
- für U 25, die mit einem eigenen Kind zusammenleben. Die Hilfesuchenden bilden in diesem Fall eine eigene Bedarfsgemeinschaft (100 % Regelleistung).
- für Personen, die bereits in einer eigenen Wohnung lebten und wirtschaftlich auf eigenen Füßen standen
- wenn eine Wohnungsnahme ohne Auszug/Umzug erfolgt.
- für U 25, die im Zeitpunkt des Umzugs keine Leistungen beantragt oder erhalten haben.

**22.8.3
Keine
Zusicherung
erforderlich**

⇒ siehe aber Missbrauchsklausel gem. § 22 Abs. 5 S. 4 SGB II

Achtung: Bei Auszug/Umzug ist eine Zusicherung nach § 22 Abs. 2 SGB II jedoch auch für diesen Personenkreis erforderlich.

8.2 Verpflichtung zur Zusicherung

Eine Zusicherung muss erteilt werden, wenn

- ein Verweis auf die elterliche Wohnung aus schwerwiegenden sozialen Gründen nicht angebracht ist,
- die angestrebte Unterkunft zur Eingliederung in den Arbeitsmarkt erforderlich ist oder
- ein sonstiger, ähnlich schwerwiegender Grund vorliegt.
- (§ 22 Abs. 5 Satz 2 SGB II)

Zur Auslegung der unbestimmten Rechtsbegriffe können die Empfehlungen des Deutschen Vereins herangezogen werden.

⇒ Empfehlungen des Deutschen Vereins zu § 22 Abs. 2 a SGB II vom 06.12.2006 (AF III DV 37/06).

Übliche Generationenkonflikte stellen keinen Grund für eine Zusicherung dar. Es ist sowohl Eltern als auch Jugendlichen zuzumuten, auf ein gedeihliches Zusammenleben hinzuwirken und notwendige Kompromisse einzugehen. Bei den beengten Platzverhältnissen in der Wohnung der Eltern ist ein strenger Maßstab anzulegen. Es ist auch U 25 die gemeinsame Nutzung eines Zimmers mit jüngeren gleichgeschlechtlichen Geschwistern durchaus zumutbar.

Wenn die Voraussetzung nach Satz 2 vorliegen, kann vom Erfordernis der Zusicherung abgesehen werden, wenn es den Betroffenen aus wichtigem Grund nicht zumutbar war, die Zusicherung einzuholen. Die Anforderungen sind eng auszulegen und beschränken sich auf Not- und Krisensituationen, die eine sofortige Reaktion erfordern (§ 22 Abs. 5 Satz 3 SGB II).

Beispiel: schwerwiegende Straftaten, Misshandlungen

8.3 Voraussetzung „angemessene Kosten der Unterkunft“

Voraussetzung für die Erteilung der Zusicherung ist auch, dass die Kosten der Wohnung angemessen sind. Dabei sind die gleichen Mietobergrenzen maßgeblich wie beim Personenkreis der über 25jährigen Leistungsberechtigten. Für eine Begrenzung der Unterkunftskosten ist keine gesetzliche Grundlage ersichtlich.

📖 LSG Schleswig-Holstein, Beschluss vom 14.11.2014, L 3 AS 92/12

8.4 Missbrauchsklausel

⇒ §§ 22 Abs. 5 Satz 4 SGB II

Ziehen U25 vor Beantragung von Leistungen nach dem SGB II in eine Unterkunft in der Absicht, die Voraussetzungen für die Gewährung der Leistungen herbeizuführen, entfällt der Anspruch auf Kosten für Unterkunft und Heizung.

Beispiel: U 25 zieht ohne eigene Einkünfte aus, und die Eltern konnten absehbar nur vorübergehend den Lebensunterhalt finanzieren.

22.8.4
Verpflichtung
zur Zusicherung

22.8.5
Empfehlungen
Deutscher
Verein

22.8.6
Absehen vom
Erfordernis der
Zusicherung

22.8.7
Angemessene
KdU

22.8.8
Missbrauchs-
klausel

8.5 Verfahren

8.5.1 Zuständigkeit/ Rechtsnatur der Zusicherung

⇒ Zur Zuständigkeit siehe „Kapitel „Umzug/ Wohnungswechsel“

**22.8.9
Zuständigkeit**

⇒ Zur Rechtsnatur der Zusicherung siehe Punkt 7 Umzug/ Wohnungswechsel

**22.8.10
Rechtsnatur der
Zusicherung**

8.5.2 Rechtsfolgen einer fehlenden Zusicherung

Ohne Zusicherung werden für die angemietete Unterkunft bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres dauerhaft keine Leistungen erbracht. Statt der Regelleistung für Alleinstehende wird nur die Regelleistung für erwerbsfähige volljährige Angehörige gewährt (80 %; § 20 Abs. 3 SGB II). Schließlich entfällt auch ein Anspruch auf Leistungen für die Erstausrüstung einer Wohnung (§ 24 Abs. 6 SGB II).

**22.8.11
Rechtsfolgen**

8.5.3 Hinweis im Bescheid

Wird eine Zusicherung erteilt, ist im Bescheid folgender Hinweis aufzunehmen: “Die Zusicherung der Kostenübernahme gilt für die Wohnung (Adresse einfügen).“

**22.8.12
Zusatz im
Bescheid**

9 Zahlungen an Dritte

⇒ § 22 Abs. 7 SGB II

⇒ § 35 Abs. 1 Satz 2 ff. SGB XII

Grundsätzlich sind die Kosten für Unterkunft und Heizung an den Leistungsberechtigten zu zahlen. Auf Antrag der Leistungsberechtigten sind (Ist-Regelung, kein Ermessen!) die Kosten an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte, z.B. Energieversorger zu leisten. Ein Beratungsgespräch mit den Antragstellern erscheint sinnvoll, um damit einhergehende Probleme deutlich zu machen, insbesondere die Aufgabe der wirtschaftlichen Selbständigkeit.

**22.9.1
Auf Antrag**

Die Kosten für Unterkunft und Heizung sollen an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte gezahlt werden, wenn die zweckentsprechende Verwendung durch den Leistungsberechtigten nicht sichergestellt ist. Beispiele dafür, wann diese Voraussetzungen vorliegen, ergeben sich direkt aus dem Gesetz:

**22.9.2
Soll-Regelung
bei nicht
zweckent-
sprechender
Verwendung**

➤ § 22 Abs. 7 Satz 3 SGB II

➤ § 35 Abs. 1 Satz 4 SGB XII

Bei der schriftlichen Mitteilung, die Leistungen wegen nicht zweckentsprechender Verwendung durch die Leistungsberechtigten an einen Dritten auszuzahlen, handelt es sich um einen belastenden Verwaltungsakt, der u.a. eine Anhörung erfordert.

**22.9.3
Belastender
Verwaltungsakt**

(§ 22 Abs. 7 Satz 4 SGB II / § 35 Abs. 1 Satz 5 SGB XII)

Hinweis: In den Bescheid ist der Zusatz aufzunehmen, dass der Leistungsberechtigte bei nicht ausreichendem Anspruch selbst für den Ausgleich des Differenzbetrages sorgen muss.

**22.9.4
Zusatz im
Bescheid**

Aus der Umstellung der Zahlungsempfänger können diese keine eigenen Rechte gegenüber dem Jobcenter bzw. dem Sozialhilfeträger herleiten.

**22.9.5
Keine eigenen
Rechte der
Zahlungsempfänger**

📖 LSG Nordrhein-Westfalen, Beschluss vom 24.03.2014, L 19 AS 2329/13

10 Schulden/ Pfändung von Genossenschaftsanteilen/ Mitteilungen der Amtsgerichte

⇒ § 22 Abs. 8 SGB II

⇒ § 36 Abs. 1 SGB XII

Die Vorschrift des SGB II und des SGB XII sind bis auf die Regelungen zur Form der Leistungsgewährung und zum Vermögenseinsatz wortgleich.

**22.10.1
Abgrenzung
SGB II / SGB XII**

10.1 Voraussetzungen der Hilfestellung

a) Leistungen für Unterkunft und Heizung

Aus der Formulierung „sofern Leistungen für Unterkunft und Heizung erbracht werden“ ergibt sich, dass die Vorschrift nur für Empfänger/innen laufender Leistungen nach dem SGB II gilt. Wenn kein laufender Leistungsbezug vorliegt und ausschließlich die Übernahme von Mietschulden beantragt wird, ist dies nach dem SGB XII abzuwickeln, auch wenn es sich um Antragsteller/innen handelt, die eigentlich den Erwerbsfähigen im Sinne des SGB II zuzuordnen wären (§ 21 Satz 2 SGB XII).

Stromschulden fallen nur dann unter § 22 Abs. 8 SGB II, wenn eine Hilfe nach § 24 Abs. 1 SGB II nicht möglich ist.

⇒ Hinweise der Agentur zu § 24 SGB II, Ziffer 24.3

b) Sicherung der Unterkunft/ Behebung einer vergleichbaren Notlage

Ziel der Vorschrift ist insbesondere die Verhütung drohender Obdachlosigkeit. Weiterhin kommt eine Hilfe in vergleichbaren Notlagen in Betracht. Dies ist der Fall, wenn die Lebensführung der Hilfesuchenden so empfindlich beeinträchtigt wird, dass existenzielle Grundbedürfnisse nicht mehr gedeckt werden können, z.B. wenn ein Abstellen der Heizung im Winter droht, Wasser abgedreht werden soll oder eine Stromsperre bevorsteht und gleichzeitig keine andere Möglichkeit besteht, warme Mahlzeiten zuzubereiten.

**22.10.2
Sicherung der
Unterkunft
oder vergleich-
bare Notlage**

c) Die Hilfe ist notwendig

Notwendig ist eine Hilfe, wenn durch sie die Notlage beseitigt oder verhindert werden kann und wenn keine Selbsthilfemöglichkeit besteht. Erklärt sich z. B. ein Vermieter oder ein Energieversorgungsunternehmen mit einer Ratenzahlung einverstanden, kann die Notlage aus eigenen Kräften überwunden werden.

**22.10.3
Hilfe
notwendig**

d) Die Hilfe ist gerechtfertigt

In folgenden Fällen könnte eine Hilfe z. B. nicht gerechtfertigt sein:

**22.10.4
Hilfe gerecht-
fertigt**

- Missbrauchsfälle, z. B. wenn die Miete von vornherein im Vertrauen auf die Leistung bewusst nicht gezahlt wurde,
- Die Wohnung kann auch durch die Mietschuldenübernahme auf Dauer nicht erhalten werden,
- Die Beibehaltung der bisherigen Wohnung liegt nicht im Interesse des Mieters und des Jobcenters bzw. des SGB XII-Trägers, z. B. wenn die Wohnung zu teuer ist.
- im SGB XII: Keine Bereitschaft zur Rückzahlung

e) Es ist kein vorrangig einzusetzendes Vermögen vorhanden

**22.10.5
Einsatz
Vermögen**

▷ SGB II

Der Grundfreibetrag für volljährige Personen in der Bedarfsgemeinschaft gem. § 12 Abs. 2 Nr. 1 SGB II ist vorrangig einzusetzen (§ 22 Abs. 8 Satz 3 SGB II).

▷ SGB XII

Der vorrangige Einsatz des Vermögens ist zwar in § 36 SGB XII nicht ausdrücklich festgelegt, aber dennoch im Rahmen der Ermessensausübung bzw. bei der Prüfung, ob eine Hilfe notwendig ist, zu berücksichtigen.

10.2 Soll-Regelung bzw. Kann-Vorschrift

Sind die o.a. Voraussetzungen erfüllt, sollen die Schulden übernommen werden, wenn sonst Wohnungslosigkeit einzutreten droht. „Soll“ bedeutet, dass bei Vorliegen der Voraussetzungen grundsätzlich eine Verpflichtung zur Hilfestellung besteht. Nur in besonders begründeten Ausnahmefällen scheidet ein Anspruch auf Hilfe aus (§ 22 Abs. 8 Satz 2 SGB II/ § 36 Abs. 1 Satz 2 SGB XII).

**22.10.6
Soll-Regelung**

Drohende Wohnungslosigkeit liegt vor, wenn

- bereits eine Räumungsklage anhängig ist
- oder nach einer fristlosen Kündigung eine Räumungsklage droht
- und auch ein Umzug in eine andere Wohnung nicht möglich oder zumutbar ist.

**22.10.7
Drohende
Wohnungs-
losigkeit**

📖 BSG, Urteil vom 17.06.2010, B 14 AS 58/09 R

📖 LSG Schleswig-Holstein, Beschl. v. 20.11.2012, L 3 AS 201/12 B ER

Bei einer fristgemäßen Kündigung ist noch nicht von drohender Wohnungslosigkeit im Sinne des Satzes 2 auszugehen, so dass keine Verpflichtung zur Übernahme der Schulden besteht, sondern im Rahmen der Ermessensausübung über die Hilfestellung zu entscheiden ist.

**22.10.8
Fristgerechte
Kündigung**

Sind die Voraussetzungen der Soll-Regelung nicht erfüllt, ist die Hilfestellung in das Ermessen des Trägers gestellt. Bei der Ermessensausübung können folgende Gesichtspunkte eine Rolle spielen:

**22.10.9
Kann-Regelung**

- Folgen der Ablehnung der Hilfe
- Möglichkeit der Aufnahme eines Darlehens auf dem freien Kapitalmarkt
- Möglichkeit, Hilfe von Verwandten oder Bekannten zu erhalten
- Bereitschaft des Hilfesuchenden, nach seinen Kräften mitzuwirken, die Notlage zu

- überwinden und unabhängig von der Hilfe zu werden
- Ursachen der Notlage (ständige Lebensführung über den Einkommensverhältnissen? Wurden bereits vorher Hilfen in entsprechenden Notlagen gewährt, ggf. sogar wiederholt?)
- Gebot der familiengerechten Hilfe (besondere Bedürfnisse von Kindern oder Kranken im Haushalt?)
- Insbesondere bei Energieschulden: alternative Möglichkeiten, die existenziellen Grundbedürfnisse wie die Zubereitung der Mahlzeiten oder die das Beheizen der Wohnung sicherzustellen

Die Ausübung des pflichtgemäßen Ermessens setzt also eine sehr eingehende Sachverhaltsaufklärung voraus! Bei der Entscheidung über die Übernahme der Mietschulden kommt dem Gesichtspunkt der Vermeidung von Obdachlosigkeit besondere Bedeutung zu, zu berücksichtigen sind bei der Ermessensabwägung aber auch die Gründe für das Entstehen der Notlage und die Bereitschaft der Hilfesuchenden an der Beseitigung der Notlage mitzuwirken.

Die Ermessensausübung ist zumindest in kurzer Form im Bescheid darzulegen.

10.3 Form der Hilfestellung

▷ SGB II

Geldleistungen sollen als Darlehen erbracht werden (§ 22 Abs. 8 Satz 4 SGB II).

Die Ausführungen im Kapitel Mietkautionen zu § 42 a SGB II gelten entsprechend.

⇒ Mietkautionen, § 42 a SGB II

Abweichend wird das Darlehen jedoch nur den Personen gewährt, die den Mietvertrag unterzeichnet haben.

📖 BSG, Urteil vom 18.11.2014, B 4 AS 3/14

▷ SGB XII

Geldleistungen können als Beihilfe oder als Darlehen erbracht werden (§ 36 Abs. 1 Satz 3 SGB XII). Auch hier ist jedoch im Rahmen der Ermessensausübung im Regelfall ein Darlehen zu gewähren. Die Ermessensausübung muss deutlich gemacht werden. Rechtsgrundlage für eine Aufrechnung ist § 26 Abs. 3 SGB XII. Danach kann bei einer Darlehensvergabe wegen Mietschulden oder Energieschulden, für die bereits laufende Leistungen erbracht worden sind, der Rückzahlungsanspruch des Trägers der Sozialhilfe mit der laufenden Hilfe bis auf das unerlässliche Existenzminimum aufgerechnet werden (25 % der Regelsatzleistung).

10.4 Pfändung in Genossenschaftsanteile

➔ §§ 66, 66a und 67c Genossenschaftsgesetz (GenG)

(Neuregelung seit dem 15.07.2013)

Die Kündigung der Mitgliedschaft in einer Wohnungsgenossenschaft durch einen Gläubiger und damit auch die Pfändung von Genossenschaftsanteilen ist gemäß § 67c GenG in folgenden Fällen ausgeschlossen:

22.10.10
Darlehen nach
SGB II

22.10.11
Beihilfe oder
Darlehen nach
SGB XII

22.10.12
Pfändung in
Genossen-
schaftsanteile

- Die Mitgliedschaft ist Voraussetzung für die Nutzung der Wohnung
und
- die Genossenschafts-/Geschäftsanteile betragen höchstens das Vierfache der monatlichen Nettokaltmiete
oder
- die Genossenschafts-/Geschäftsanteile übersteigen zwar das Vierfache der monatlichen Nettokaltmiete, aber nicht den Betrag von 2.000,00 €
oder
- bei Überschreiten der genannten Höchstbeträge unter Berücksichtigung des § 67c Abs. 2 bzw. § 67b GenG.

Das Gleiche gilt auch für die Kündigung der Mitgliedschaft durch einen Insolvenzverwalter im Rahmen des Insolvenzverfahrens.

10.5 Kündigung von Genossenschaftsanteilen bei Verbraucherinsolvenz

Sind die in Kapitel 10.4 genannten Voraussetzungen nicht erfüllt, ist der Treuhänder berechtigt, im Besitz des Schuldners befindliche Genossenschaftsanteile zu kündigen. Dies kann auch Anteile betreffen, die im Wege der Darlehensgewährung durch den Leistungsträger finanziert wurden, da die Anteile an sich in dem Umfang an den Leistungsberechtigten übergehen, zum dem bereits die Rückzahlung des Darlehens erfolgt ist.

**22.10.13
Rechtsgrund-
lage**

In der Folge fordern die Genossenschaften den erneuten Erwerb von Anteilen bzw. kündigen das Mietverhältnis, so dass die Bewilligung eines (ggf. weiteren) Darlehens zur Finanzierung von Genossenschaftsanteilen oder Wohnraumbeschaffungskosten erforderlich ist. Um dies zu vermeiden, ist bei Bekanntwerden der Vorbereitungsphase eines Insolvenzverfahrens die Rückzahlung des Darlehens auszusetzen, so dass der Leistungsträger Eigentümer der Genossenschaftsanteile bleibt.

**22.10.14
Aussetzung
der Tilgung**

Um für dieses Verfahren die rechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, ist mit dem Bewilligungsbescheid über das Darlehen eine Abtretungserklärung vom Leistungsberechtigten zu unterzeichnen, in der darauf hingewiesen wird, dass die Genossenschaftsanteile in jedem Fall im Eigentum des Leistungsträgers verbleiben, bis das Darlehen vollständig getilgt ist.

**22.10.15
Vollständige
Abtretung**

Vor Ort ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass spätestens nach Beendigung des Insolvenzverfahrens bzw. Auszug aus der Wohnung das Darlehen wieder getilgt wird.

10.6 Mitteilungen der Amtsgerichte

- ⇒ § 22 Abs. 9 SGB II
- ⇒ § 36 Abs. 2 SGB XII

Die Amtsgerichte sind verpflichtet, das Jobcenter bzw. den zuständigen Träger der Sozialhilfe über Räumungsklagen zu informieren.

**22.10.16
Mitteilung des
Amtsgerichts**

Ist eine Mitteilung über Räumungsklagen eingegangen, empfiehlt es sich, unabhängig von einer Antragstellung, von Amts wegen zu ermitteln und im Rahmen der Aufklärungspflicht (§ 13 SGB I) sicherzustellen, dass ggf. durch Gewährung von Hilfen

**22.10.17
Aufklärungs-
pflicht des**

nach SGB II bzw. SGB XII eine evtl. drohende Obdachlosigkeit abgewendet werden kann. Da schriftliche Vorladungen häufig ignoriert werden, sind hier ggf. aufsuchende Hilfen angezeigt. Auf die bestehenden Angebote der Schuldnerberatung und der Wohnungslosenhilfe kann verwiesen werden.

**Leistungs-
trägers**

Gleichzeitig sind die Mietzahlungen zum nächstmöglichen Zeitpunkt direkt an den Vermieter abzuführen (§ 22 Abs. 7 SGB II/§ 35 Abs. 1 SGB XII). Der Leistungsberechtigte ist hierüber zu informieren.

**22.10.18
BGB**

BGB-Vorschriften

Regelungen zu Mietverträgen finden sich in den §§ 535 ff. BGB. Die Möglichkeit zur außerordentlichen Kündigung wegen Mietrückständen ergibt sich aus § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BGB in Verbindung mit § 569 Abs. 3 Nr. 1 BGB.

11 Verschiedenes

11.1 Renovierungen/ Schönheitsreparaturen

11.1.1 Grundsatz

Nach § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB ist grundsätzlich der Vermieter verpflichtet, die Mietsache in vertragsgemäßem Zustand zu halten. Er muss somit Verschlechterungen der Mietsache beseitigen, soweit diese nicht vom Mieter zu vertreten sind. Daher sind Reparaturen und Renovierungen (auch Schönheitsreparaturen) an sich vom Vermieter zu tragen.

**22.11.1.1
Verpflichtung
Vermieter**


Diese gesetzliche Verpflichtung kann aber durch vertragliche Regelungen auf den Mieter übertragen werden. Voraussetzung hierfür ist, dass entsprechende Regelungen im Mietvertrag wirksam sind.

**22.11.1.2
Verpflichtung
Mieter**

⇒ siehe „wirksame Vereinbarung“

Unabhängig von den Regelungen im Mietvertrag besteht keine Pflicht, die Wohnung während der Mietzeit oder bei Auszug zu renovieren, wenn die Wohnung in nicht renoviertem Zustand angemietet worden ist. **Die Beweislast, dass die Wohnung bei Einzug nicht renoviert war, trägt der Mieter! Soweit möglich, sollte daher darauf hingewirkt werden, dass ein Übergabeprotokoll gefertigt wird.**

**22.11.1.2a
Anmietung
einer nicht
renovierten
Wohnung**

 BGH, Urteil vom 18.03.2015, VIII ZR 185/14

11.1.2 Kleinreparaturen

Als Kleinreparaturen gelten solche Reparaturen bzw. Instandhaltungen, die in einer Mietwohnung üblicherweise auch außerhalb von Schönheitsreparaturen anfallen und vom Mieter selbst zu erledigen sind (z. B. die Beseitigung kleinerer Mängel). Kleinreparaturen sind aus dem Regelbedarf zu bestreiten.

**22.11.1.3
Kleinreparatur**

11.1.3 Schönheitsreparaturen lt. Vereinbarung im Mietvertrag

Als Schönheitsreparaturen gelten Arbeiten, die aufgrund der Verschlechterung der Mietsache durch den vertragsgemäßen Gebrauch erforderlich werden (z. B. Ausbleichen von Decken- und Wandfarbe, Vergilben von Fenster und Türlacken).

**22.11.1.4
Definition
Schönheits-
reparatur**

Aufwendungen für Schönheitsreparaturen sind lt. BSG nicht in der Regelleistung enthalten. Es handelt sich vielmehr um einmalige Kosten der Unterkunft iSd. § 22 Abs. 1 SGB II bzw. § 35 Abs. 1 SGB XII, die zu übernehmen sind, sofern die KdU insgesamt angemessen sind.

⇒ § 22 Abs. 1 SGB II bzw. § 35 Abs. 1 SGB XII

📖 BSG, Urteil vom 19.03.2008, B 11b AS 31/06 R

Voraussetzungen für eine Kostenübernahme:

- Die Kosten der Unterkunft sind angemessen

Sofern die Kosten der Unterkunft unangemessen sind und der Mieter bereits aufgefordert wurde, sich um die Absenkung der Kosten zu bemühen bzw. bereits lediglich die angemessenen Kosten berücksichtigt werden, ist die Übernahme der Kosten für Schönheitsreparaturen nicht möglich.

Liegen die Kosten der Unterkunft unter dem jeweiligen Wert für angemessenen Wohnraum ist davon auszugehen, dass die Kosten durch die in größeren Abständen und mit begrenztem Aufwand durchzuführenden Schönheitsreparaturen nicht unangemessen werden.

- Die Vereinbarung im Mietvertrag ist wirksam

Eine Übernahme der Kosten für Schönheitsreparaturen kommt grundsätzlich nur in Betracht, wenn diese vom Mieter auch tatsächlich geschuldet werden. Diese Verpflichtung muss sich aus dem Mietvertrag ergeben.

unwirksame Klauseln in Mietverträgen:

Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes (BGH) sind viele Klauseln in Mietverträgen zu Schönheitsreparaturen unzulässig und unwirksam mit der Folge, dass der Mieter nicht verpflichtet ist, die Arbeiten durchzuführen.

Lt. Rechtsprechung des BGH müssen mietvertragliche Regelungen folgende Voraussetzungen erfüllen:

- a) wirksame Einbeziehung in den Vertrag:
die Klausel darf nicht an ungewöhnlicher Stelle platziert sein bzw. nach dem äußeren Erscheinungsbild des Vertrages muss nicht mit einer solchen Klausel gerechnet werden
- b) inhaltliche Wirksamkeit:
die Klausel darf den Mieter nicht unangemessen benachteiligen
- c) Bestimmtheit:
die Regelung muss so formuliert sein, dass der Umfang der Pflichten ohne Weiteres erfasst werden kann
- d) Abweichung vom gesetzlichen Grundgedanken
der Inhalt der Klauseln darf nicht mit dem wesentlichen Inhalt der Regelung, von der abgewichen wird, unvereinbar sei

22.11.1.5
Rechtsgrund-
lage

22.11.1.6
Angemessene
KdU

22.11.1.7
Wirksame
Vereinbarung

22.11.1.8
Unwirksame
Klauseln

- e) übermäßiger Umfang von Pflichten
die Klausel darf keinen Gegenstand zum Inhalt haben, der nicht unter den Begriff der Schönheitsreparatur fällt

Vor diesem Hintergrund sind nachstehende Regelungen unzulässig und daher unwirksam:

- Starre Fristen, die die Renovierung von einem festen Zeitplan, nicht aber vom tatsächlichen Renovierungsbedarf abhängig machen (z. B. drei Jahre für Küche und Bad, fünf Jahre für andere Räume). Zulässig ist die Formulierung, wenn der Zeitplan durch Begriffe wie „in der Regel“, „üblicherweise“ o. Ä. relativiert wird.
- Unterschreitung der üblichen Renovierungsfristen (ca. drei Jahre für Küche, Bad, Dusche; ca. fünf Jahre für Wohn- und Schlafräume, Flure, Dielen und Toiletten; ca. sieben Jahre für sonstige Nebenräume)
- „Handwerkerklausel“: der Mieter ist nicht verpflichtet, einen Handwerker für die Schönheitsreparaturen zu beauftragen, sondern kann diese auch selbst fachmännisch ausführen
- Regelungen, die während der Mietzeit zu einer Dekoration in einer bestimmten Farbwahl verpflichten
- „Quotenabgeltungsklauseln“ (= Klausel, die den Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses zur Zahlung eines vom Zeitablauf und von der Abnutzung der Wohnung abhängigen Anteils an den Kosten für noch nicht fällige Schönheitsreparaturen verpflichtet)

 BGH, Urteil vom 18.3.2015, Az. VIII ZR 242/13

Diese Aufzählung ist nicht abschließend.

Sofern der Vermieter in derartigen Fällen die Auffassung vertritt, dass der Mieter verpflichtet ist, die Reparaturen zu erledigen, muss sich ggf. der Leistungsempfänger mit seinem Vermieter auseinandersetzen. Die Verantwortlichkeit für die von ihm eingegangenen mietvertraglichen Pflichten liegt im Grundsatz beim Mieter selbst und nicht beim Träger der Grundsicherungsleistungen.

⇒ siehe aber: Sonderfall zivilrechtlich unwirksame Mietvereinbarung

11.1.4 Auszugsrenovierung

Bei einer Auszugsrenovierung handelt es sich um Schönheitsreparaturen, die bei einem Auszug fällig werden. Insofern kommt eine Kostenübernahme nur in Betracht, wenn,

- die entsprechende Vereinbarung im Mietvertrag rechtmäßig ist,
- der Abnutzungszustand der Wohnung eine entsprechende Renovierung erfordert und
- der Wechsel in eine andere Wohnung notwendig ist und zugesichert wurde.

Zusätzlich zu den bereits genannten Punkten sind folgende Klauseln in Mietverträgen unzulässig und daher unwirksam:

- Verpflichtung zur Endrenovierung ohne Rücksicht auf Zeitablauf oder die

**22.11.1.9
Vorausset-
zungen
Auszugs-
renovierung**

**22.11.1.10
Unwirksame
Klauseln bei
Auszugsreno-
vierungen**

Notwendigkeit einer Renovierung. Zulässig ist dagegen eine Regelung, die vorsieht, dass bei Mietende diejenigen Renovierungsarbeiten auszuführen sind, die (wirksam vereinbart) eigentlich während des Mietverhältnisses hätten durchgeführt werden müssen.

- starre Doppelverpflichtung zu regelmäßigen Schönheitsreparaturen und einer Renovierung bei Auszug
- Regelungen, die den Mieter starr verpflichten, bei Auszug Tapeten oder Bodenbelege zu entfernen

Diese Aufzählung ist nicht abschließend.

⇒ siehe Sonderfall zivilrechtlich unwirksame Mietvereinbarung

Sofern eine Auszugsrenovierung mietvertraglich geschuldet ist, sind die Kosten nach § 22 Abs. 1 SGB II bzw. § 35 Abs. 1 SGB XII zu übernehmen.

**22.11.1.11
Rechtsgrund-
lage**

⇒ § 22 Abs. 1 SGB II bzw. § 35 Abs. 1 SGB XII

Kosten für Entrümpelungspersonal sowie die Endreinigung einer Wohnung sind keine Kosten einer Auszugsrenovierung; Entrümpelung und Endreinigung sind aufgrund des Selbsthilfegrundsatzes vom Leistungsempfänger selbst vorzunehmen.

**22.11.1.11a
Entrümpelung,
Endreinigung**

📖 LSG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 12.02.2014, L 18 AS 2908/12

11.1.5 Einzugsrenovierung

Nach der Rechtsprechung des BSG sind die Kosten einer Einzugsrenovierung dann angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 Abs. 1 SGB II bzw. § 35 Abs. 1 SGB XII, wenn die Einzugsrenovierung ortsüblich und erforderlich zur Herstellung des Wohnstandards im unteren Wohnsegment ist.

**22.11.1.12
Vorausset-
zungen
Einzugs-
renovierung**

📖 BSG, Urteil vom 16.12.2008, B 4 AS 49/07 R

Ortsüblichkeit:

Maßstab hierfür ist das untere Wohnsegment. Die Ortsüblichkeit ist im räumlichen Vergleich der Vergleichsmiete zu ermitteln.

**22.11.1.13
Ortsüblichkeit**

📖 BSG, Urteil vom 07.11.2006, B 7b AS 10/06 R;

📖 BSG, Urteil vom 18.06.2008, B 14/7b AS 44/06 R

Es ist demnach zu ermitteln, ob es im räumlichen Vergleichsbereich üblich ist, Wohnungen im unteren Wohnsegment in nicht renoviertem Zustand zu übergeben. Ist das nicht der Fall, weil in nennenswertem Umfang renovierte Wohnungen vorhanden sind, kann keine Kostenübernahme erfolgen.

Erforderlichkeit:

**22.11.1.14
Erforderlichkeit**

Ob eine Einzugsrenovierung erforderlich ist, richtet sich nach dem Ausstattungsstandard im unteren Wohnsegment. Es ist daher lediglich von einem einfachen Ausstattungsgrad auszugehen.

Nach Auffassung des BSG gehört hierzu insbesondere eine Ausstattung der Wohnung mit einem einfachen Wand- und Fußbodenbelag.

Weder im SGB II noch im SGB XII ist ausdrücklich festgelegt, welcher Träger für die Entscheidung über die Hilfestellung zuständig ist. Da der Bedarf für die Einzugsrenovierung am Ort der zu renovierenden Wohnung, also am neuen Wohnort, entsteht, ist die Entscheidung über die Leistungsgewährung vom dortigen Träger zu treffen.

**22.11.1.15
Zuständigkeit**

11.1.6 Umfang der Kosten

Sofern eine Kostenübernahme für Renovierungen/ Schönheitsreparaturen erforderlich ist, können nur die angemessenen Kosten berücksichtigt werden. Dabei ist die Angemessenheit an einfachsten Ansprüchen zu messen; zugrunde zu legen sind die Kosten, die sich bei Arbeitnehmern aus unteren Einkommensschichten ergeben würden.

**22.11.1.16
Angemessene
Kosten**

📖 SG Hamburg, Beschluss vom 31.07.2006, S 53 SO 31/06

Renovierungsarbeiten sind grundsätzlich selbst durchzuführen. Daher besteht ein Anspruch auf Kostenübernahme lediglich für die Materialkosten und ggf. für Kosten, die für einen Helfer notwendig sind. Können die Arbeiten im Einzelfall aufgrund Krankheit oder Behinderung nachweislich nicht selbst durchgeführt werden und stehen keine Helfer zur Verfügung, kann die Übernahme der Kosten eines Unternehmens erforderlich sein. Hierbei sind drei Kostenvoranschläge vorzulegen.

Kosten für die Beseitigung von Schäden, die der Mieter durch vertragswidrigen Gebrauch selbst verursacht oder zu vertreten hat, können nicht übernommen werden.

**22.11.1.17
Keine
Schadens-
beseitigung**

📖 LSG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 12.02.2014, L 18 AS 2908/12

Zur Ermittlung des erforderlichen Umfangs der Renovierungsarbeiten ist ggf. ein Hausbesuch durchzuführen. Empfehlenswert ist es, für die Höhe der Leistungen regionale Kosten zu ermitteln (Preise für Tapeten und Farbe etc.).

**22.11.1.18
Ermittlung der
notwendigen
Kosten**

11.2 Untermieteinnahmen

Einnahmen aus Untervermietung mindern die Unterkunftskosten, sind also von den Kosten der Unterkunft abzusetzen und nicht als Einkommen zu erfassen.

**22.11.2.1
Untermietein-
nahmen**

Abgrenzung zu Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung:

**22.11.2.2
Abgrenzung zu
Vermietung/
Verpachtung**

Von einer Untervermietung ist z.B. immer dann auszugehen, wenn Leistungsempfänger/innen aufgefordert wurden, ihr Kosten der Unterkunft zu reduzieren und deshalb Teile der Wohnung vermietet wurden. Wird dagegen ein abgeschlossener Wohnraum vermietet, handelt es sich bei den darauf erzielten Mieten um Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung, z.B. zweite Wohnung im Haus.

⇒ Einnahmen Untervermietung bei Eigenheimen

⇒ s. Punkt 3 Kostensenkungsverfahren

11.3 Zweifel an der Hilfebedürftigkeit

Zweifel an der Hilfebedürftigkeit von Hilfeempfänger/inne/n können bestehen, wenn

- der Leistungsträger nur angemessene Kosten anerkennt und
- die Hilfesuchenden den Differenzbetrag finanzieren bzw. die Übernahme von Mietschulden nicht beantragt wird,
- obwohl keine zusätzlichen Mittel, wie z. B. Mehrbedarfszuschläge oder nicht anrechenbare Einkünfte, vorhanden sind und es sich nicht nur um relativ geringfügige Beträge handelt.

Das gleiche gilt, wenn bei Eigenheimen oder Eigentumswohnungen von den Hilfesuchenden regelmäßig Kosten aufgebracht werden, für die keine Hilfen gewährt werden. Es ist dann zu vermuten, dass unvollständige Angaben über die Einkommens- und Vermögensverhältnisse gemacht wurden. Eine Weitergewährung der Leistungen zum Lebensunterhalt kommt nur in Betracht, wenn die Hilfesuchenden die Zweifel an der Hilfsbedürftigkeit ausräumen können.

Fälle, in denen nur angemessene Unterkunftskosten anerkannt werden, sollten daher regelmäßig, erstmalig spätestens nach Ablauf von 6 Monaten, daraufhin überprüft werden, ob die Voraussetzungen für eine Hilfestellung noch weiterhin vorliegen (Anschreiben unter Hinweis auf die Mitwirkungspflichten; Aufforderung schlüssig darzulegen, wie die Kosten bestritten werden, Anforderung von Kontoauszügen für die vergangenen Monate).

📖 BayVGH, Beschluss vom 23.9.1998, FEVS 49/397:

„Es ist im allgemeinen nicht glaubhaft, dass ein Hilfeempfänger dauerhaft bereit und in der Lage ist, die Differenz zwischen den angemessenen und den höheren tatsächlichen Kosten der Unterkunft aus dem Regelsatz zu bestreiten.“

11.4 Inhaftierung

11.4.1 Ausschluss SGB II-Anspruch

Mit jeder Art der (rechtsstaatlichen) Inhaftierung besteht für die inhaftierte Person automatisch ein (vollständiger) Leistungsausschluss nach dem SGB II vom ersten Tage an. Dies betrifft entsprechend auch die Kosten für Unterkunft und Heizung.

➔ § 7 Abs. 4 Satz 1 und 2 SGB II

Zuständig für den Regelbedarf für die inhaftierte Person bleiben in jedem Fall allein die mit der Durchführung des SGB XII beauftragten Stellen (soweit nicht die Voraussetzungen des § 7 Abs. 4 Satz 3 Nr. 2 SGB II vorliegen).

Frühestens bei Vorliegen der Voraussetzungen des § 7 Abs. 4 Satz 3 Nr. 2 SGB II (z.B. bei Freigängern in Beschäftigungsverhältnis auf dem allgemeinen Arbeitsmarkt mit mind. 15 Wochenstunden) kann wieder ein individueller Leistungsanspruch entstehen. Bei einem Zuständigkeitswechsel ist die getroffene Entscheidung des Sozialhilfeträgers in der Regel fortzuführen.

Im Rahmen des SGB XII kommt eine individuelle Übernahme der Unterkunftskosten bei Inhaftierten nur als Ermessensleistung zur Sicherung einer angemessenen Unterkunft und damit zur Vermeidung drohender Wohnungslosigkeit bei

**22.11.3.1
Zweifel an der
Hilfebedürftig-
keit**

**22.11.4.1
Leistungsaus-
schluss
SGB II**

**22.11.4.2
Ausnahme
Leistungsans-
chluss
SGB II**

**22.11.4.3
Ermessens-
leistung
SGB II**

Haftentlassung in Betracht (§ 68 SGB XII).

Je nachdem, ob darüber hinaus noch weitere Personen einer Bedarfsgemeinschaft/ Einsatzgemeinschaft/ Haushaltsgemeinschaft angehören ergeben sich unterschiedliche und wechselnde Fallkonstellationen. Aus Gründen der Kundenfreundlichkeit und zur Verwaltungsvereinfachung sollte bei der Abgrenzung der jeweiligen Zuständigkeiten zur sinnvollen Aufgabenerfüllung wie folgt vorgegangen werden:

11.4.2 Inhaftierte ohne zugehörige Bedarfsgemeinschaft i.S.d. SGB II

Erfasst von der nachfolgenden Regelung sind bei Inhaftierung alleinstehende Personen und Personen bei denen nach der Inhaftierung von einer dauerhaften Trennung zur ehemaligen Bedarfsgemeinschaft nach dem SGB II auszugehen ist. Dies ist dann der Fall, wenn die Voraussetzungen für die Annahme der Beibehaltung der Bedarfsgemeinschaft (s.u.) nicht mehr vorliegen.

**22.11.4.4
Alleinstehende**

Bei derartigen Inhaftierten können die Kosten für Unterkunft (und Heizung) nach Maßgabe des § 36 SGB XII – als Schulden - nur übernommen werden, wenn es sich um erhaltenswerten Wohnraum handelt und die Inhaftierung nur von kurzer Dauer ist (max. für 6 Monate). Wenn die Wohnung ausgesprochen günstig ist und zu erwarten ist, dass der/die Betroffene nach Haftentlassung keine annähernd so günstige Wohnung wieder findet, können die Kosten für Unterkunft im Einzelfall auch für einen längeren Zeitraum übernommen werden; dies ist aktenkundig zu begründen. Auf die Möglichkeit der vorübergehenden Untervermietung der Wohnung zur Vermeidung eigener Unterkunftsauwendungen ist hinzuweisen.

**22.11.4.5
§ 36 SGB XII**

Im Falle der Nichtübernahme ist über eine evtl. Kostenübernahme für die vorübergehende Unterbringung von Möbeln zu entscheiden.

**22.11.4.6
Unterbringung
Möbel**

Zuständig sind allein die mit der Durchführung des **SGB XII** beauftragten Stellen.

**22.11.4.7
Zuständigkeit**

➔ **Entsprechendes gilt für Inhaftierte ohne zugehörige Einsatzgemeinschaft i.S.d. SGB XII**

**22.11.4.8
Leistungsbe-
rechtigte nach
SGB XII**

Soweit es darüber hinaus zu Fallkonstellationen kommt, bei denen (später) die Voraussetzungen i.S.d. § 7 Abs. 4 Satz 3 Nr. 2 SGB II vorliegen, soll die einmal getroffene Entscheidung durch die mit der Durchführung des **SGB II** beauftragten Stellen fortgeführt werden.

**22.11.4.9
Fortführung
Entscheidunge
n SGB XII**

11.4.3 Inhaftierte mit zugehöriger Bedarfsgemeinschaft i.S.d. SGB II

Eine weitere Zugehörigkeit zur Bedarfsgemeinschaft ist -insbesondere bei Ehepartnern- dann weiterhin anzunehmen, wenn beide Seiten -Inhaftierte wie Nichtinhaftierte- die erkennbare Absicht haben, die persönliche Verbindung in dem noch möglichen Rahmen aufrechtzuerhalten und nach dem Wegfall des Hindernisses die volle persönliche Gemeinschaft (Bedarfsgemeinschaft) wiederherzustellen.

**22.11.4.10
Bedarfsge-
meinschaften**

In diesen Fällen ist hinsichtlich der KdU eine atypische Bedarfslage vom ersten Tage der Inhaftierung an anzunehmen, die ein Abweichen von der kopfanteiligen Aufteilung der KdU auf alle Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft rechtfertigt. Daher sind vom

**22.11.4.11
Aufteilung der
KdU**

ersten Tage der Inhaftierung an, die KdU allein auf die übrigen Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft anteilig aufzuteilen und führt somit zur alleinigen Zuständigkeit des Jobcenters hierfür. Dies entspricht einerseits der Rechtsprechung des BSG und dient andererseits dazu, zu verhindern, dass notwendige Mittel für die KdU fehlen bzw. ggf. für einen vorübergehenden Zeitraum eine weitere Zuständigkeit nach dem SGB XII (s.o.) begründet werden müsste.

📖 BSG, Urteil vom 19.10.2010, B 14 AS 50/10 R

Ein tatsächlicher Wohnraumbedarf besteht nach der Inhaftierung jedoch nur für die aktuell in der Wohnung verbleibenden Personen, so dass sich die Angemessenheit der Kosten grundsätzlich an den für diese (geringere) Personenanzahl maßgeblichen Richtwerten (s.o.) orientiert. Bei Überschreitung dieser angemessenen Kosten ist grundsätzlich ein Mietsenkungsverfahren einzuleiten, wobei neben den „üblichen“ Prüfung (inkl. der „Regelfrist“ von 6 Monaten) zusätzlich die Dauer der Inhaftierung sowie die oben benannten Gesichtspunkte mit in die Ergebnisfindung einzubeziehen und aktenkundig zu machen sind.

**22.11.4.12
Kostensenkungs-
verfahren**

Zuständig sind allein die mit der Durchführung des **SGB II** beauftragten Jobcenter.

➔ Für den Fall, das nicht erwerbsfähige Inhaftierte vor der Inhaftierung zusammen mit ebenfalls nicht erwerbsfähigen Personen zusammengelebt haben und nach Maßgabe des SGB XII dabei einander oder zumindest einseitig zum Einsatz von Einkommen und Vermögen verpflichtet waren (**Einsatzgemeinschaft i.S.d. SGB XII**), gilt das Vorstehende entsprechend.

**22.11.4.13
Einsatzge-
meinschaften
nach
SGB XII**

Zuständig sind in diesen Fällen jedoch allein die mit der Durchführung des **SGB XII** beauftragten Stellen.

11.5 Mietzahlung bei Heimaufnahme

Sofern Leistungsberechtigte nach dem SGB XII in einem Heim untergebracht werden (Achtung: nicht stationäre Einrichtung anderer Art), kommt (ggf. zusätzlich zu den Kosten für die Heimunterbringung) die Übernahme der Kosten für die bisher genutzt Wohnung in Betracht, wenn folgende Voraussetzungen vorliegen:

**22.11.5.1
Doppelte
Mietzahlung
bei
Heimaufnahme**

- der Auszug aus der Wohnung und die Aufnahme ins Heim waren zu dem Zeitpunkt notwendig
- die Mietzeiträume konnten aufgrund der Notwendigkeit der Heimaufnahme nicht nahtlos aufeinander abgestimmt werden
- der Leistungsberechtigte hat alles ihm Mögliche und Zumutbare getan, um die Aufwendungen für die bisherige Wohnung so gering wie möglich zu halten (z. B. Suche nach einem Nachmieter)

**22.11.5.2
Vorausset-
zungen**

Die Übernahme der Mietkosten ist bis zum mietvertraglichen Ablauf der Kündigungsfrist möglich.

**22.11.5.3
Dauer der
Übernahme**

📖 LSG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 18.02.2010, L 9 SO 6/08

📖 LSG Baden-Württemberg, Urteil vom 22.12.2010, L 2 SO 2078/10

Zuständig für die Mietzahlung der bisherigen Wohnung ist das örtliche Sozialamt, das Leistungen nach dem SGB XII erbracht hat. Neben einem Bescheid über die

**22.11.5.4
Zuständigkeit,
Verfahren**

Einstellung der laufenden Zahlung ist daher ein gesonderter Bescheid über die Bewilligung nur der bisherigen Unterkunftskosten zu erlassen.

Bei Vorlage einer Betriebs- und/ oder Heizkostenabrechnung für die bisher genutzte Wohnung richtet sich die Zuständigkeit danach, ob die Abrechnung ein Guthaben oder eine Nachzahlung ausweist:

**22.11.5.5
Betriebs- und
Heizkosten-
abrechnung**

- Guthaben: das örtliche Sozialamt ist für die Abrechnung zuständig. Das Guthaben wird dort vereinnahmt bzw. mit den noch laufenden Mietzahlungen verrechnet.
- Nachzahlung: für die Übernahme der Nachzahlung ist das Kreissozialamt zuständig, sofern von dort Hilfe zur Pflege für die Heimunterbringung bewilligt wird.

Eine Genehmigung einer Wohnungskündigung durch das Betreuungsgericht ist nicht erforderlich, wenn der geschäftsfähige Betreute die Wohnung selbst kündigt. Mithin können sich Betreuer nur bei geschäftsunfähigen Betreuten bzw. Betreuung mit Einwilligungsvorbehalt darauf zurückziehen, dass der Betreute nicht selbst kündigen konnte und es somit einer betreuungsgerichtlichen Zustimmung bedarf.

**22.11.5.6
Betreuung und
Wohnen**

11.6 Behindertengerechter Wohnraum

Sofern Personen geltend machen, dass sie auf behindertengerechten Wohnraum angewiesen sind, ist dies durch ärztliches Gutachten zu belegen. Ggf. ist eine amtsärztliche Stellungnahme anzufordern.

**22.11.6.1
Ärztliches
Gutachten**

Das schlüssige Konzept des Kreises Segeberg zur Ermittlung von Mietobergrenzen hat die Feststellung angemessener Unterkunftskosten und die Verfügbarkeit behindertengerechter Wohnungen nicht zum Inhalt. Sofern die Notwendigkeit anerkannt ist, in einer behindertengerechten Wohnung zu leben, sind immer dann die tatsächlichen Kosten für Unterkunft und Heizung zu berücksichtigen, wenn kein entsprechender kostengünstigerer Wohnraum verfügbar ist.

**22.11.6.2
Tatsächliche
Kosten**

11.7 Vorrübergehende stationäre Unterbringung während einer Eingliederungsmaßnahme

Bei kurzfristigen sozialtherapeutischen Maßnahmen, bei denen vorrübergehend eine (teil)stationäre Unterbringung erforderlich ist, werden die Therapiekosten und die Kosten für das während einer solchen Maßnahme angemietete Zimmer aus Mitteln der Eingliederungshilfe übernommen. Der Grundsicherungsträger trägt in dieser Zeit weiterhin die Unterkunftskosten für die Wohnung, auch wenn diese in der Zeit nicht genutzt wird.

**22.11.7.3
Unterkunfts-
kosten
während
einer
sozial-
therapeuti-
schen
Maßnahme**

11.8 Besonderheiten bei der Rückforderung von Kosten der Unterkunft

- ➔ § 40 Abs. 4 SGB II
- ➔ § 105 Abs. 2 SGB XII

**22.11.9.1
Bruttokalt-
miete**

Sind die Voraussetzungen der genannten Vorschriften erfüllt, müssen 56 % der Kosten der Unterkunft nicht erstattet werden. Zu erstatten sind also nur 44 % der im Einzelfall berücksichtigten KdU.

Dabei ist auf die jeweils in der Bedarfsberechnung berücksichtigte Bruttokaltmiete (Grundmiete zzgl. Nebenkosten) abzustellen. Die Kosten für Heizung und Warmwasser sind nicht einzubeziehen

Anlage 1: Wohnungstypen und Mietobergrenzen:

		Wohnungstyp I	Wohnungstyp II	Wohnungstyp III	Wohnungstyp IV	Wohnungstyp V	Wohnungstyp VI	Wohnungstyp VII
Anzahl Personen	Maximale Wohnungs- größe	Amt Bad Bramstedt-Land Amt Kaltenkirchen-Land (ohne Alveslohe) Amt Kisdorf	Stadt Bad Bramstedt Stadt Kaltenkirchen	Stadt Bad Segeberg	Amt Boostedt-Rickling Amt Bornhöved Stadt Wahlstedt	Gemeinde Henstedt-Ulzburg Gemeinde Ellerau Gemeinde Alveslohe	Amt Itzstedt Amt Leezen Amt Trave-Land	Stadt Norderstedt
1	52	303,16 €	341,64 €	355,16 €	334,36 €	346,32 €	370,76 €	433,16 €
2	62	466,86 €	401,76 €	400,52 €	393,08 €	411,06 €	488,56 €	531,34 €
3	75	523,50 €	483,00 €	509,25 €	456,00 €	539,25 €	534,00 €	576,75 €
4	85	589,05 €	543,15 €	587,35 €	486,20 €	619,65 €	517,65 €	649,40 €
5	95	603,25 €	561,45 €	699,20 €	532,00 €	974,70 €	603,25 €	770,45 €
jede weitere Person	Einzelfallentscheidung							

Stand: 01.07.2014

Anlage 2: Heizkosten

Preis 100 l / €	Heizungskosten m ² /Monat in €	Preis 100 l / €	Heizungskosten m ² /Monat in €
60,00 - 60,50	1,61	81,00 - 81,50	2,17
60,50 - 61,00	1,62	81,50 - 82,00	2,18
61,00 - 61,50	1,63	82,00 - 82,50	2,19
61,50 - 62,00	1,65	82,50 - 83,00	2,21
62,00 - 62,50	1,66	83,00 - 83,50	2,22
62,50 - 63,00	1,67	83,50 - 84,00	2,23
63,00 - 63,50	1,69	84,00 - 84,50	2,25
63,50 - 64,00	1,70	84,50 - 85,00	2,26
64,00 - 64,50	1,71	85,00 - 85,50	2,27
64,50 - 65,00	1,73	85,50 - 86,00	2,29
65,00 - 65,50	1,74	86,00 - 86,50	2,30
65,50 - 66,00	1,75	86,50 - 87,00	2,31
66,00 - 66,50	1,77	87,00 - 87,50	2,33
66,50 - 67,00	1,78	87,50 - 88,00	2,34
67,00 - 67,50	1,79	88,00 - 88,50	2,35
67,50 - 68,00	1,81	88,50 - 89,00	2,37
68,00 - 68,50	1,82	89,00 - 89,50	2,38
68,50 - 69,00	1,83	89,50 - 90,00	2,39
69,00 - 69,50	1,85	90,00 - 90,50	2,41
69,50 - 70,00	1,86	90,50 - 91,00	2,42
70,00 - 70,50	1,87	91,00 - 91,50	2,43
70,50 - 71,00	1,89	91,50 - 92,00	2,45
71,00 - 71,50	1,90	92,00 - 92,50	2,46
71,50 - 72,00	1,91	92,50 - 93,00	2,47
72,00 - 72,50	1,93	93,00 - 93,50	2,49
72,50 - 73,00	1,94	93,50 - 94,00	2,50
73,00 - 73,50	1,95	94,00 - 94,50	2,51
73,50 - 74,00	1,97	94,50 - 95,00	2,53
74,00 - 74,50	1,98	95,00 - 95,50	2,54
74,50 - 75,00	1,99	95,50 - 96,00	2,55
75,00 - 75,50	2,01	96,00 - 96,50	2,57
75,50 - 76,00	2,02	96,50 - 97,00	2,58
76,00 - 76,50	2,03	97,00 - 97,50	2,59
76,50 - 77,00	2,05	97,50 - 98,00	2,61
77,00 - 77,50	2,06	98,00 - 98,50	2,62
77,50 - 78,00	2,07	98,50 - 99,00	2,63
78,00 - 78,50	2,09	99,00 - 99,50	2,65
78,50 - 79,00	2,10	99,50 - 100,00	2,66
79,00 - 79,50	2,11	100,00 - 100,50	2,67
79,50 - 80,00	2,13	100,50 - 101,00	2,68
80,00 - 80,50	2,14	101,00 - 101,50	2,70
80,50 - 81,00	2,15	101,50 - 102,00	2,71

Stand: 10.04.2013

Anlage 3: Checkliste zur Einzelfallprüfung bei Kosten der Unterkunft über Richtwert

BG-Nr./Az, Name	
------------------------	--

1 Besonderheiten des Einzelfalls

1	Liegen Besonderheiten des Einzelfalls vor, die zu berücksichtigen sind? <small>☞ siehe Bearbeitungshinweis Randziffer 22.2.70</small>
2	<input type="radio"/> ja , und zwar (Bitte erläutern!)
3	Die Besonderheiten des Einzelfalls werden wie folgt berücksichtigt:
4	<input type="radio"/> Es wird ein abweichender Richtwert anerkannt in Höhe von €
5	<input type="radio"/> tatsächliche KdU niedriger als der o. g. abweichende Richtwert ⇒ Die Kosten sind angemessen! zdA!
6	<input type="radio"/> tatsächliche KdU höher als der o. g. abweichende Richtwert ⇒ weiter bei 2)
7	<input type="radio"/> Die tatsächlichen KdU werden dauerhaft anerkannt. ⇒ Die Kosten sind angemessen! zdA!
8	<input type="radio"/> Die tatsächlichen KdU werden vorübergehend anerkannt. ⇒ Wvl. am
9	Begründung für die Entscheidungen in den Zeilen 4, 7 bzw. 8
10	<input type="radio"/> nein , keine Besonderheiten ⇒ weiter bei 2)

2 Unwirtschaftlichkeit eines Umzugs

11	<p>Die KdU können nur durch einen Wohnungswechsel gesenkt werden. Ein Umzug wäre jedoch als unwirtschaftlich anzusehen.</p> <p>☞ siehe Bearbeitungshinweis Randziffer 22.2.71</p>
12	<p><input type="radio"/> ja, aus folgenden Gründen wird von einer Aufforderung zur Senkung der KdU abgesehen: ☞ zdA!</p>
13	<p><input type="radio"/> Die Kosten für den Umzug stehen nicht in Relation zu den Einsparungen. (Bitte erläutern!)</p>
14	<p><input type="radio"/> Leistungen sind absehbar nur vorübergehend zu gewähren. (Bitte erläutern!)</p>
15	<p><input type="radio"/> sonstiges (Bitte erläutern!)</p>
16	<p><input type="radio"/> nein, es ist eine Aufforderung zur Kostensenkung zu fertigen ☞ weiter bei 3)</p>

3 Aufforderung zur Kostensenkung (was ist besonders zu berücksichtigen?)

17	Können die KdU auch anders als durch einen Umzug gesenkt werden? (z.B. Senkung der Verbrauchskosten, Mietnachlass, Untervermietung) ☞ siehe Bearbeitungshinweis Randziffer 22.3.30
18	<input type="radio"/> nein
19	<input type="radio"/> ja
20	Ggf. kurz erläutern:
21	Sind Besonderheiten des sozialen Umfelds, die sich auf die Kostensenkungsaufforderung auswirken, zu berücksichtigen? (z.B. ein eingeschränkter Bereich, in dem eine günstigere Wohnung zu suchen ist) ☞ siehe Bearbeitungshinweis Randziffer 22.3.63
22	<input type="radio"/> nein
23	<input type="radio"/> ja
24	Ggf. kurz erläutern:
25	sonstiges (z.B. zu berücksichtigende Kündigungsfristen)
26	<input type="radio"/> ja (Bitte erläutern!):
27	⇒ Die Aufforderung zur Senkung der KdU erfolgte am Fristende:
28	⇒ Wvl. notiert: Überwachung, ob die Bemühungen des Leistungsberechtigten ausreichend sind (Vorlage der Nachweise 1x im Monat)

, den
(Ort, Datum, Unterschrift)

()

