

**STADT.
CITY.
VILLE.
BONN.**

DA 30-30

Bedarfe für Unterkunft und Heizung

Herausgeber:

Die Oberbürgermeisterin der Bundesstadt Bonn

Amt 50 / Presseamt

Januar 2021

DA 30-30, Bedarfe für Unterkunft und Heizung (Stand.06.01.2021)

Einleitung

Diese Dienstverordnung regelt die Gewährung von Leistungen für die Bedarfe der Unterkunft und Heizung nach dem SGB II, SGB XII und AsylbLG. Ziel ist eine einheitliche Bearbeitung sowohl im Jobcenter Bonn als auch im Amt für Soziales und Wohnen.

Hierfür werden neben der Dienstverordnung verschiedene Vorlagen zur Verfügung gestellt.

Die Ausführungen der Arbeitshilfe „Bedarfe der Unterkunft und Heizung gem. § 22 SGB II“ des Ministeriums für Arbeit, Integration und Soziales NW (MAIS), **6. Auflage, Stand 01.09.2013** (www.mags.nrw) dienen als Orientierung und wurden daher zum Teil als Textgrundlage übernommen. Die Besonderheiten jedes Einzelfalles sind zu berücksichtigen.

Rechtsgrundlage für die Leistungen für Unterkunft und Heizung sind

- § 22 Sozialgesetzbuch II (SGB II)
- § 35 Sozialgesetzbuch XII (SGB XII)
- § 3 Asylbewerberleistungsgesetz (AsylbLG)

Ausführungen zur Übernahme von Schulden (§ 22 Abs. 8 SGB II/ § 36 SGB XII) sind in der DA 30-32 (Wohnungssicherung) enthalten.

Vereinbarungen zu den Kosten der Unterkunft

Es sind folgende Vereinbarungen zu berücksichtigen:

Kooperations- und Zielvereinbarung zwischen der Bundesstadt Bonn, Amt für Soziales und Wohnen und dem Jobcenter Bonn zu den Leistungen nach § 22 SGB II sowie

Ausführungsregelungen zur Kooperations- und Zielvereinbarung, die auch für die Bearbeitung von Leistungen nach dem SGB XII und AsylbLG im Amt für Soziales und Wohnen gelten.

(Jobcenter siehe: D32302-ARGE-Bonn → SGB II → Kapitel 3 - § 20 bis § 35 → § 22 - Kosten der Unterkunft → Rechtsnormen; Regelungen → Zielvereinbarung 50-4

Amt 50 siehe „sozinfo“)

Vereinbarung zwischen der Bundesstadt Bonn, Amt für Soziales und Wohnen, dem Jobcenter Bonn und dem Deutschen Mieterbund Bonn/Rhein-Sieg/Ahr e.V.

(Jobcenter siehe: D32302-ARGE-Bonn → SGB II → Kapitel 3 - § 20 bis § 35 → § 22 - Kosten der Unterkunft → Mieterberatung – Mieterbund

Amt 50 siehe „sozinfo“)

Inhalt

Verzeichnis der Tabellen (wird sukzessive vervollständigt)	5
I. Bedarfe für die Unterkunft und Heizung	6
I.1. Definition der Unterkunft	6
I.2. Allgemeines	6
I.2.1. Bedarfsgemeinschaft mit verschiedenen Anspruchsgrundlagen	6
I.2.2. Aufteilung der Bedarfe nach Kopfteilen	6
I.2.3. Besondere Unterkunftsformen	6
I.3. Voraussetzung für die Anerkennung von Bedarfen	7
I.3.1. Tatsächliche Nutzung	7
I.3.2. Private Nutzung	8
I.3.3. Tatsächliche Aufwendungen	8
I.4. Bestandteile der Bedarfe für Unterkunft und Heizung	9
I.4.1. Bei Mietobjekten:	9
I.4.2. Bei selbst bewohntem Wohneigentum:	11
I.5. Im Ausnahmefall zu berücksichtigende Bedarfe	11
II. Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft (Bruttokaltmiete)	13
II.1. Abstrakte Angemessenheit	13
II.2. Konkrete Angemessenheit (Prüfung des Einzelfalles)	15
II.2.1. Abweichen von der Referenzmiete	15
II.2.2. Tatsächliche Verfügbarkeit angemessenen Wohnraums	16
III. Bedarfe für Heizung und zentrale Warmwasserbereitung	17
III.1. Allgemeines	17
III.2. Umfang der Bedarfe	17
III.3. Angemessenheit der Bedarfe - Allgemeines	17
III.3.1. Bedarfe für Heizung	18
III.3.2. Bedarfe für zentrale Warmwasserversorgung	18
III.3.3. Vorprüfung bei gemeinsamer Abrechnung von Heizung und Warmwasser	18
III.4. Angemessenheit der Bedarfe für Heizkosten	19
III.4.1. Nichtprüfungsgrenze Öl, Gas, Fernwärme	19
III.4.2. Nichtprüfungsgrenze für Heizarten, die nicht im Heizspiegel erfasst sind	20
III.4.3. Unterjährige Nutzungszeiträume	20
III.4.4. Verbrauchsermittlung:	21
III.4.5. Umrechnung bei abweichender Mengeneinheit	21
III.4.6. Gemeinsame Abrechnung mit Kosten dezentraler Warmwasseraufbereitung:	21
III.4.7. Verbundene Abrechnung mit Energiekosten:	21
III.5. Angemessenheit der Bedarfe für Einmalleistungen/ Selbstversorger	22
III.5.1. Brennstoffversorgung - Allgemeines	22
III.5.2. Vorabbeurteilung	23
III.5.3. Nachbeurteilung	24
III.5.4. Anschaffung von Einzelöfen	25
III.6. Überschreitung der Nichtprüfungsgrenze/Einzelfallprüfung	26
III.7. Bedarfe für Warmwasserversorgung	27
III.7.1. Angemessenheit der Bedarfe für zentrale Warmwasserversorgung	27
III.7.2. Folgen unangemessenen Warmwasserverbrauchs	28
III.7.3. Mehrbedarf bei dezentraler Warmwassererzeugung	28
IV. Nebenkostenabrechnung/Jahresabrechnung der Nebenkosten	30
IV.1. Allgemeines	30
IV.2. Bedarfszeitpunkt bei Nachforderungen	30
IV.3. Rückzahlungen und Guthaben	32
V. Kostensenkungsverfahren bei Bruttokaltmiete und Heizkosten	34
V.1. Allgemeines	34
V.2. Unmöglichkeit und Unzumutbarkeit der Kostensenkung	35
V.2.1. Unmöglichkeit:	35

DA 30-30, Bedarfe für Unterkunft und Heizung (Stand.06.01.2021)

V.2.2.	Unzumutbarkeit	35
V.3.	Kostensenkungsaufforderung	36
V.3.1.	Temporäre Übernahme unangemessener Kosten	37
V.3.1.2.	Überschreitung der Nichtprüfungsgrenze Heizkosten	38
V.4.	Durchführung der Kostensenkung	38
VI.	Bedarfe für Unterkunft und Heizung bei selbst bewohntem Wohneigentum	39
VI.1.	Allgemeines	39
VI.2.	Berücksichtigungsfähige Aufwendungen (Unterkunftsbedarf)	39
VI.2.1.	Berücksichtigung von Tilgungsleistungen	40
VI.2.2.	Bedarfe für unabweisbare Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur	40
VI.3.	Heizkosten	42
VII.	Renovierungskosten	43
VII.1.	Allgemeines	43
VII.2.	Besondere Voraussetzungen der einzelnen Renovierungsarten	43
VII.2.1.	Einzugsrenovierung	43
VII.2.2.	Auszugsrenovierung	43
VII.2.3.	Schönheitsreparaturen	44
VII.3.	Allgemeingültige Voraussetzungen	44
VII.3.1.	Renovierungsverpflichtung	44
VII.3.2.	Erforderlichkeit	45
VII.3.3.	Angemessenheit der Kosten	45
VIII.	Zusicherung zur Berücksichtigung der Aufwendungen für die neue Unterkunft	48
VIII.1.	Allgemeines	48
VIII.2.	Nicht erforderlicher Umzug innerhalb des Stadtgebietes (Vergleichsraum)	49
VIII.3.	Umzug einer leistungsberechtigten Person unter 25 Jahren	50
VIII.3.1.	Schwerwiegende soziale Gründe (§ 22 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 SGB II)	50
VIII.3.2.	Eingliederung in den Arbeitsmarkt (§ 22 Abs. 5 Satz 2 Nr. 2 SGB II)	51
VIII.3.3.	sonstige Gründe (§ 22 Abs. 5 Satz 2 Nr. 3 SGB II)	52
VIII.3.4.	Entbehrlichkeit der Zusicherung (§ 22 Abs. 5 Satz 3 SGB II)	52
VIII.3.5.	Leistungsausschluss (§ 22 Abs. 5 Satz 5 SGB II)	52
IX.	Kosten des Wohnungswechsels	53
IX.1.	Allgemeines	53
IX.2.	Wohnungsbeschaffungskosten	54
IX.3.	Umzugskosten	54
IX.4.	Übernahme von Mietkautionen als Darlehen	55
X.	Direktzahlungen an den Vermieter oder das Versorgungsunternehmen (§ 22 Abs. 7 SGB II / § 35 Abs. 1 SGB XII)	56
XI.	Unterstützungsleistungen	57
XI.1.	Allgemeines	57
XI.2.	Beratung zur Selbsthilfe	57
XI.2.1.	Beratungshilfe	57
XI.2.2.	Prozesskostenhilfe	57
XI.2.3.	Kostenübernahme für Unterstützung durch Mietervereine	58
XI.3.	Abtretung von mietrechtlichen Ansprüchen	58
XI.4.	Umgang mit Mietminderungen	58
Anhang: Beträge der letzten 5 Vorjahre		59
	Richtwerte/Referenzmieten:	59
	Heizkostenwerte	60
	Regelsatzanteile für Haushaltsenergie / davon Kochfeuerung, Beträge der Vorjahre:	64
	Mehrbedarf Warmwasser	65

Verzeichnis der Tabellen (wird sukzessive vervollständigt)

Tabelle III-1: Werte Vorprüfung bei gemeinsamer Abrechnung von Heizung und Warmwasser	19
Tabelle III-2: Werte für Nichtprüfungsgrenze Heizung	19
Tabelle III-3: Nichtprüfungsgrenze Pellets	20
Tabelle III-4: Unterjährige Nutzungszeiträume.....	20
Tabelle III-5: Regelsatzanteile für Haushaltsenergie/davon Kochfeuerung	22
Tabelle III-6: Verbrauchswerte für Vorabbewilligung Einzelöfen	23
Tabelle III-7: zugrunde liegende Verbrauchswerte	23
Tabelle III-8: Verbrauchswerte für Vorabbewilligung Brennstofftank.....	24
Tabelle III-9: Kosten für Nichtprüfungsgrenze Einzelöfen	25
Tabelle III-10: Verbrauchswerte für Nichtprüfungsgrenze Brennstofftank	25
Tabelle III-11: Mehrbedarf bei dezentraler Warmwassererzeugung.....	28

I. Bedarfe für die Unterkunft und Heizung

Bedarfe für Unterkunft und Heizung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit diese angemessen sind (§ 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II).

I.1. Definition der Unterkunft

Als „Unterkunft“ sind alle baulichen Anlagen oder Teile definiert, die geeignet sind, vor den Unbilden der Witterung zu schützen und einen Raum für Privatheit zu gewährleisten¹. Dies sind daher neben „normalen“ Wohnungen/Eigenheimen, z. B. auch Not-/Obdachlosenunterkünfte², Frauenhäuser³ (siehe I.2.3), Hotel-/ Pensionszimmer⁴, Schiffe und Wohnwagen bzw. Wohnmobile⁵. Auch ein [Lagerraum](#) kann unter bestimmten Voraussetzungen als Teil der Unterkunft gelten.

I.2. Allgemeines

I.2.1. Bedarfsgemeinschaft mit verschiedenen Anspruchsgrundlagen

Bezieht eine Bedarfsgemeinschaft Leistungen nach verschiedenen Anspruchsgrundlagen, ist nach Absprache zwischen den Sachbearbeitern eine einheitliche Entscheidung zu treffen.

Bei Zuständigkeitswechsel ist die zuerst getroffene Entscheidung bindend, sofern kein neuer Sachverhalt vorliegt.

I.2.2. Aufteilung der Bedarfe nach Kopfteilen

Wird eine Unterkunft von mehreren Personen gemeinsam genutzt, sind die gesamten Kosten (Grundmiete, kalte Betriebskosten und Heizkosten) gleichmäßig pro Kopf aufzuteilen. Dies hat regelmäßig unabhängig vom Alter, der Nutzungsintensität oder der Zugehörigkeit zur Bedarfsgemeinschaft zu erfolgen.⁶

Abweichung vom Kopfteilprinzip lt. BSG⁷:

Im entschiedenen Fall wurde für ein Mitglied der Bedarfsgemeinschaft aufgrund einer Sanktion vorübergehend (3 Monate) kein Mietanteil mehr geleistet. Sofern dieser Anteil von der sanktionierten Person nicht anderweitig aufgebracht werden kann, entsteht für die restlichen Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft eine Bedarfsunterdeckung. In dieser Situation ist vom Kopfteilprinzip abzuweichen und der KdU-Anteil der sanktionierten Person dem Bedarf der restlichen Bedarfsgemeinschaft zuzurechnen und zu berücksichtigen.

I.2.3. Besondere Unterkunftsformen

Lagerraum:

Ist der angemietete Wohnraum so klein, dass Lagerraum zur angemessenen Unterbringung von persön-

¹ BSG, [Urteil vom 17.06.2010, Az.: B 14 AS 79/09 R.](#)

² Bundesverwaltungsgericht (BVerwG), [Urteil vom 12.12.1995, Az.: 5 C 28/93.](#)

³ LSG Nordrhein-Westfalen (LSG NRW), [Urteil vom 23.02.2010, Az.: L 1 AS 36/09.](#)

⁴ SG Augsburg, [Urteil vom 23.03.2009, Az.: S 9 AS 187/09.](#)

⁵ BSG, [Urteil vom 17.06.2010, Az.: B 14 AS 79/09 R.](#)

⁶ BSG, [Urteil vom 23.11.2006, Az.: B 11b AS 1/06 R.](#); BSG, [Urteil vom 31.10.2007, Az.: B 14/11b AS 7/07 R.](#)

⁷ Vgl. BSG, [Urteil vom 23.05.2013, Az.: B 4 AS 67/12 R.](#)

DA 30-30, Bedarfe für Unterkunft und Heizung (Stand.06.01.2021)

lichen Gegenständen des Betroffenen erforderlich ist, kann ein Anspruch auf Leistungen für einen solchen bestehen.⁸ Dies gilt auch für Personen ohne angemieteten Wohnraum.⁹ Die Entscheidung ist im Einzelfall zu treffen, wesentliche Aspekte hierbei sind z. B.:

- die eingelagerten Gegenstände müssen in einer nachvollziehbaren Relation zum Lebensschnitt des Betroffenen stehen (persönlichen Grundbedürfnissen oder dem Wohnen dienen, erhaltenswert sein, keine unangemessenen Gegenstände wie Luxusausstattung¹⁰ oder vorrangig einzusetzende Vermögenswerte)
- Selbsthilfemöglichkeiten müssen ausgeschöpft sein (z. B. kostenloses Unterstellen, Entsorgung oder Verkauf unangemessener Gegenstände zur Reduzierung von Lagerraum und für dessen Finanzierung)
- die zu erwartenden Lagerkosten müssen gemessen am Wert der eingelagerten Güter wirtschaftlich sein (Höhe und Dauer).

Die Kosten für die Unterkunft und einen Lagerraum dürfen in der Gesamtsumme die Angemessenheitsgrenze nicht überschreiten. Aus einer bisherigen, ggfls. auch längeren, Kostenübernahme erwächst kein Anspruch auf unbegrenzte Übernahme. Es ist darauf zu achten, die Bewilligung nicht unbefristet zu erteilen.

Frauenhaus:

Bedarfe für Unterkunft für den Aufenthalt im Frauenhaus werden direkt mit dem Frauenhaus abgerechnet.

Bei Aufnahme einer auswärtigen Frau in ein Bonner Frauenhaus sind die Regelungen des § 36a SGB II (Kostenerstattungsverfahren) zu beachten.

I.3. Voraussetzung für die Anerkennung von Bedarfen

Bedarfe für Unterkunft und Heizung werden bei Erfüllung der drei nachstehenden Voraussetzungen anerkannt:

I.3.1. Tatsächliche Nutzung

Maßgeblich ist, dass ein aktueller Unterkunftsbedarf tatsächlich gedeckt wird.

Unzulässige Nutzung

Die **Annahme** bau-, ordnungs- oder steuerrechtlicher Verstöße durch Mieter oder Vermieter führt nicht zu einer Leistungsveragung.

Die Deckung des Unterkunftsbedarfs hat Vorrang vor der Ahndung solcher Vergehen; der Sozialleistungsträger hat insbesondere nicht die Aufgaben einer Sonderordnungsbehörde wahrzunehmen.¹¹

Ob eine Mitteilung etwaiger Verstöße (auch des Vermieters) an andere Stellen zulässig ist, bestimmt sich nach § 71 SGB X. Hieraus ergibt sich keine Mitteilungsbefugnis an das Bauordnungsamt. Eine Anzeigepflicht gegenüber der Finanzbehörde besteht nur, wenn nach § 116 Abgabenordnung Tatsachen bekannt sind, die auf eine Steuerstraftat schließen lassen. Die Vermutung der Steuerhinterziehung (z.B. von Mieteinnahmen) erfüllt diesen Tatbestand nicht.

⁸ BSG, [Urteil vom 16.12.2008, Az.: B 4 AS 1/08 R](#); Bayerisches Landessozialgericht (Bayer. LSG), [Urteil vom 28.11.2012, Az.: L 11 AS 79/09 ZVW](#).

⁹ LSG NRW, [Beschluss vom 26.01.2017, Az.: L 7 AS 2508/16 B ER](#)

¹⁰ SG Düsseldorf, [Beschluss vom 26.05.2008, Az.: S 42 AS 68/08 ER B](#)

¹¹ BSG, [Urteil vom 17.06.2020, Az.: B 14 AS 79/09 R](#).

DA 30-30, Bedarfe für Unterkunft und Heizung (Stand.06.01.2021)

Liegt allerdings eine (bau)ordnungsrechtliche **Nutzungsuntersagung** vor, sind keine Leistungen zu gewähren.¹² (s.a. I.3.3)

Vorübergehende Abwesenheit:

Die tatsächliche Nutzung entfällt nicht schon bei gelegentlicher Abwesenheit¹³. Die Regelungen der örtlichen Zuständigkeit sind zugrunde zu legen.

Allerdings ist der Leistungsausschluss gem. § 7 Abs. 4 SGB II zu beachten:

Ist der Unterkunftsbedarf übergangsweise anderweitig gedeckt, kommt, z. B. bei kurzer Haftstrafe, eine Übernahme der Unterkunfts-kosten als Wohnungserhaltungsbedarf allenfalls nach dem SGB XII in Betracht.¹⁴ Bei nicht nur kurzzeitiger Haftstrafe kommen nur bei aufgelaufenen Schulden Leistungen zur Sicherung einer angemessenen Unterkunft und damit zur Vermeidung drohender Wohnungslosigkeit (§ 22 Abs. 8 SGB II) bei Haftentlassung in Betracht¹⁵.

Mehrere Unterkünfte:

Bei mehreren genutzten Unterkünften wird i.d.R. nur eine anerkannt. Es ist darauf abzustellen, welche der Wohnungen überwiegend genutzt wird.¹⁶

Eine evtl. Ausnahme kann sich für doppelte Mietkosten bei Umzug ergeben (s. [Ziffer IX.2](#)). Im SGB II sind Aufwendungen für eine Zweitwohnung bei Aufnahme einer Erwerbstätigkeit in größerer Entfernung vorrangig im Rahmen der Einkommensanrechnung bei den mit dem Einkommen verbundenen notwendigen Ausgaben gem. § 6 Abs. 1 Nr. 3 ALG II V zu berücksichtigen.

I.3.2. Private Nutzung

Aufwendungen für gewerblich genutzte Räume sind nicht als Unterkunfts-kosten anzuerkennen, auch wenn dort tagsüber der ausschließliche Aufenthalt liegt.

I.3.3. Tatsächliche Aufwendungen

Aufwendungen für Unterkunft und Heizung müssen

- a) tatsächlich entstehen¹⁷ und es muss
- b) eine ernsthafte und wirksame Zahlungsverpflichtung gegeben sein

Ausnahme:

!!!! Für leistungsberechtigte Personen nach dem 4. Kapitel SGB XII kann sich nach § 42a Abs. 3 SGB XII auch ohne mietvertragliche Verpflichtung die Anerkennung von Bedarfen für Unterkunft und Heizung ergeben. !!!!

zu a)

Keine Kosten entstehen, wenn

- Unterkunft unentgeltlich gewährt wird oder werden muss (z. B. bei dinglich gesichertem Wohnrecht, Aufnahme bei Freunden ohne Untermietverhältnis).

¹² LSG NW, [Entscheidung vom 23.04.2018, Az.: L 7 AS 2162/17 B ER](#); BSG, [Urteil vom 17.06.2020, Az.: B 14 AS 79/09 R](#)

¹³ vgl. BSG, [Urteil vom 19.10.2010, Az.: B 14 AS 50/10 R](#).

¹⁴ BVerwG, [Urteil vom 22.12.1998, Az.: 5 C 21.97](#).

¹⁵ Berlitz in: LPK-SGB II, § 22 Rdnr. 18.

¹⁶ Bayer. LSG, [Urteil vom 01.07.2010, Az.: L 11 AS 442/09](#).

¹⁷ BSG, [Urteil vom 14.04.2011, Az.: B 8 SO 18/09 R](#); BSG, [Urteil vom 18.02.2010, Az.: B 14 AS 32/08 R](#).

DA 30-30, Bedarfe für Unterkunft und Heizung (Stand.06.01.2021)

- bei Haushaltsgemeinschaft i.S.d. § 9 Abs. 5 SGB II/§ 39 Satz 1 SGB XII (3. Kapitel) die Unentgeltlichkeit vermutet werden kann¹⁸.

zu b)

Es ist grundsätzlich ein tatsächlich abgeschlossener Mietvertrag erforderlich. Dieser muss nicht zwingend in Schriftform vorliegen (Formfreiheit).¹⁹ In jedem Fall ist aber ein kritisches Hinterfragen der Ernsthaftigkeit des Mietvertrages geboten.

Bei Verträgen zwischen Angehörigen ist kein Fremdvergleich zu Verträgen mit Personen, die nicht miteinander verwandt sind, vorzunehmen. Entscheidend ist alleine, ob eine zivilrechtlich wirksame Vereinbarung getroffen wurde und auch tatsächlich gelebt wird.²⁰

Keine ernsthafte bzw. wirksame Zahlungsverpflichtung besteht bei

- zum Schein abgeschlossenem Mietvertrag i.S.d. § 117 BGB.²¹
So ist z. B. ist bei dauerhaft gestundeten Mietforderungen nicht von der Ernsthaftigkeit der Mietforderung auszugehen.²²
- einem Mietvertrag, der gem. § 134 BGB nichtig ist, weil er gegen ein gesetzliches Verbot verstößt. Entschieden wurde dies zur Nutzung eines vermieteten Gartenhauses in einer Kleingartenkolonie.²³
Auch wenn durch die zuständige Ordnungsbehörde die Nutzung zu Wohnzwecken untersagt wurde, wird der Mietvertrag von § 134 BGB erfasst.²⁴ (s.a. I.3.1 - Verbot der Nutzung)
Eine fehlende Untermieterlaubnis schließt eine Leistungsgewährung hingegen nicht aus.²⁵

I.4. Bestandteile der Bedarfe für Unterkunft und Heizung

Begriffsbestimmungen im Sinne dieser DA

Nettokaltmiete	= Grundmiete
Bruttokaltmiete	= Grundmiete + Betriebskosten (kalt)
Warmmiete	= Grundmiete + Betriebskosten + Heiz-/Warmwasserkosten
Nebenkosten	= Betriebskosten + Heiz-/Warmwasserkosten

Zu den Unterkunftskosten zählen im Einzelnen die nachfolgenden Aufwendungen:

I.4.1. Bei Mietobjekten:

- Vertraglich vereinbarter Mietzins (Grundmiete oder Nettokaltmiete)

Staffelmietverträge

Eine Staffelmietvereinbarung ist gemäß § 557a BGB rechtmäßig, wenn

- die Miete für mindestens ein Jahr unverändert bleibt,
- die Erhöhung jeweils in einem Geldbetrag ausgewiesen wird (eine alleinige prozentuale Angabe ist unwirksam).

¹⁸ Mecke in Eicher/Spellbrink, SGB II, § 9 Rdnr. 64.

¹⁹ vgl. BSG, [Urteil vom 07.05.2009, Az.: B 14 AS 31/07 R.](#)

²⁰ LSG BW, [Urteil vom 21.11.2012, Az.: L 2 AS 5209/11.](#)

²¹ LSG Baden-Württemberg (LSG BW), [Urteil vom 21.11.2012, Az.: L 2 AS 5209/11.](#)

²² LSG Baden-Württemberg (LSG BW), [Urteil vom 21.11.2012, Az.: L 2 AS 5209/11.](#)

²³ LSG BB, [Entscheidung v. 08.03.2006, Az.: L 19 B 42/06 AS ER](#)

²⁴ Luik in Eicher/Luik, SGB II, § 22 Rdnr. 35.

²⁵ LSG Niedersachsen-Bremen, [Entscheidung v. 22.06.2006, Az.: L 8 AS 165/06 ER](#)

DA 30-30, Bedarfe für Unterkunft und Heizung (Stand.06.01.2021)

Während der Laufzeit der Staffelmietvereinbarung sind Mieterhöhungen aus anderen Gründen (Modernisierung, Vergleichsmieten) ausgeschlossen.

- Angemessene Kosten für Unterbringung und Einlagerung von Hausrat und Möbeln
- Nutzungsentschädigungen (z.B. bei Weiternutzung einer Wohnung nach Ende des Mietvertrages)
- Beiträge bei Genossenschaftswohnungen
- Schönheitsreparaturen, soweit sie vertraglich geschuldet sind ([siehe Ziff. VII.](#))
- Nebenkosten:

Nebenkosten

Aufwendungen für folgende Zweckbestimmungen können gemäß § 556 Abs. 1 BGB i.V.m. § 2 Betriebskostenverordnung im Mietvertrag auf den Mieter umgelegt werden.

Vertraglich nicht ausdrücklich benannte Betriebskosten sind nur dann umlagefähig, wenn der Mietvertrag eine entsprechende Öffnungsklausel enthält oder durch mindestens dreijährige Zahlung die Umlage stillschweigend als Bestandteil des Mietvertrages anerkannt wurde.

Zu den kalten Betriebskosten zählen alle Positionen mit Ausnahme der § 2 Nr. 4-6 BetrKVO:

- die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks, (§ 2 Nr. 1 BetrKV)
- die Kosten der Wasserversorgung, (§ 2 Nr. 2 BetrKV)
- die Kosten der Entwässerung, (§ 2 Nr. 3 BetrKV)
- die Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage, oder des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage, der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a, oder der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten, (§ 2 Nr. 4 BetrKV)
- die Kosten des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage, oder der eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a, oder der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten, (§ 2 Nr. 5 BetrKV)
- die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen, (§ 2 Nr. 6 BetrKV)
- die Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs, (§ 2 Nr. 7 BetrKV)
- die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung, (§ 2 Nr. 8 BetrKV)
- die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung, (§ 2 Nr. 9 BetrKV)
- die Kosten der Gartenpflege, (§ 2 Nr. 10 BetrKV)
- die Kosten der Beleuchtung, (§ 2 Nr. 11 BetrKV)
- die Kosten der Schornsteinreinigung, (§ 2 Nr. 12 BetrKV)
- die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung, (§ 2 Nr. 13 BetrKV)
- die Kosten für den Hauswart, (§ 2 Nr. 14 BetrKV)
- die Kosten des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage oder des Betriebs der mit einem Breitbandnetz verbundenen privaten Verteilanlage, (§ 2 Nr. 15 BetrKV)
- die Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege, (§ 2 Nr. 16 BetrKV)
- sonstige Betriebskosten (§ 2 Nr. 17 BetrKV)

Zu den sonstigen Betriebskosten gehören alle Nebenkosten, die von § 2 Nr. 1 bis 16 BetrVK nicht erfasst sind und weder Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungskosten oder Verwaltungskosten sind. Diese Kosten müssen im Mietvertrag exakt bezeichnet werden.

Beispiel Rauchwarnmelder

1. Kosten für Leasing oder Miete sind den Anschaffungs- und Instandhaltungskosten gleichzusetzen. Eine Umlage über die Betriebskosten ist somit unzulässig.

2. Wartungskosten

Wartungskosten sind nur dann als Betriebskosten umlagefähig, wenn die Betriebsbereitschaft der

DA 30-30, Bedarfe für Unterkunft und Heizung (Stand.06.01.2021)

Rauchwarnmelder vom Vermieter sicherzustellen ist. Liegt die Verpflichtung beim Mieter, entstehen dem Vermieter hierfür keine umlagefähigen Kosten.

Aufgrund Änderung der BauO NW ab 01.01.2019 ergibt sich folgende Situation:

Bis 31.12.2018:

Wartungskosten zählen im Regelfall nicht zu den Betriebskosten. Nach § 49 Abs. 7 BauO NRW ist die Betriebsbereitschaft von Rauchwarnmeldern durch den Mieter selbst sicherzustellen, so dass dem Vermieter hierfür keine umlagefähigen Kosten entstehen.

In folgenden Ausnahmesituationen ist eine Umlage aber zulässig:

- Der Eigentümer hat die Verpflichtung zur Sicherstellung der Betriebsbereitschaft bereits bis zum 31.03.2013 selbst übernommen (§ 49 Abs. 7 BauO NRW)
- Die Umlage der Wartungskosten wurde im Mietvertrag ausdrücklich vereinbart und dadurch die Verpflichtung zur Sicherstellung der Betriebsbereitschaft in eine Kostentragungspflicht umgewandelt.

Ab 01.01.2019:

Nach [§ 47 Abs. 3 BauO NW](#) ist „die Betriebsbereitschaft von Rauchwarnmeldern durch den Mieter selbst sicherzustellen, es sei denn die Eigentümerin oder der Eigentümer übernimmt diese Verpflichtung selbst“.

Hier kommt es also auf die entsprechende mietvertragliche Verpflichtung an.

I.4.2. Bei selbst bewohntem Wohneigentum:

- übliche Nebenkosten
- Schuldzinsen
- Sonstige Abgaben und Steuern (z.B. Grundsteuer, dauernde Lasten, sonstige öffentliche Abgaben, Erbbauzinsen)
- Kosten für den Erhaltungsaufwand

Einzelheiten zu den erstattungsfähigen Kosten werden im [Abschnitt VI.](#) (Bedarfe für Unterkunft und Heizung bei selbst bewohntem Wohneigentum) dargestellt.

I.5. Im Ausnahmefall zu berücksichtigende Bedarfe

Keine „originären“ Bedarfe der Unterkunft sind

- Garagen- oder Stellplatzmiete
- Betreuungspauschalen
- Private Haftpflichtversicherung, wenn sie vertraglich geschuldet ist ²⁶
- von der Regel- oder Mehrbedarfsleistung umfasste Bedarfe wie Energiekosten (Haushaltenergie, Warmwasser dezentral), Möblierung, Verköstigung

Sind in der Miete derartige Kosten enthalten, sind sie grundsätzlich nicht zu berücksichtigen bzw. aus den Unterkunfts-kosten herauszurechnen. Abzustellen ist in diesem Fall auf den tatsächlichen Kostenanteil, soweit dieser ausgewiesen ist. Für den Fall, dass die Kosten nicht ausgewiesen sind, wird auf die §§ 5 und 6 des Regelbedarfs-Ermittlungsgesetzes (RBEG) unter Berücksichtigung der jeweils aktuellen Einkommens- und Verbraucherstichprobe (EVS) verwiesen.

²⁶ Landessozialgericht Hamburg (LSG HH), [Urteil vom 09.08.2012, Az.: L 4 AS 367/10.](#)

DA 30-30, Bedarfe für Unterkunft und Heizung (Stand.06.01.2021)

Ausnahmen hiervon ergeben sich allerdings nach der Rechtsprechung bei bestimmten vertraglichen Regelungen. Sind die Aufwendungen im Mietvertrag nämlich so vereinbart, dass

- die Unterkunft ohne sie nicht anmietbar ist oder
- die Kostenhöhe nicht zur Disposition der Leistungsberechtigten steht (z.B. Energiekosten in Pauschal- oder Inklusivmiete)

stellen sie einen unausweichlichen Kostenfaktor der Wohnung und somit tatsächliche Aufwendungen im Sinne des 22 Abs. 1 Satz 1, 1. HS SGB II / § 35 Abs. 1 Satz SGB XII dar (inhaltlich so in LSG BWB, Urteil vom 04.12.2014, AZ.: L 7 SO 2474/14; BSG, Urteil vom 24.02.2016, B 8 SO 13/14 R; BSG, Urteil vom 14.04.2011, B 8 SO 19/09 R).

Diese tatsächlichen Aufwendungen fließen in die Angemessenheitsprüfung nach [Ziff. II](#), ein.

Selbsthilfeverpflichtung

Zählt die Garagenmiete zu den berücksichtigungsfähigen tatsächlichen Unterkunfts-kosten, soll der Mieter den Stellplatz oder die Garage untervermieten, um seiner Selbsthilfeverpflichtung zur Kostensenkung nachzukommen. Vorausgesetzt eine solche ist zulässig (Mietvertrag/ Einverständnis des Vermieters).

Hinweis zur Leistungsgewährung im SGB XII: Abweichende Regelsatz-/ Mehrbedarfsfestsetzung

Da durch die Berücksichtigung von Haushaltsenergie und/oder Verköstigungsanteilen bei den Unterkunfts-kosten ein bereits durch die Regelbedarfe umfasster konkreter Bedarf gedeckt wird, ist in diesen Fällen gem. § 27 a Abs. 4 Satz 1 SGB XII eine abweichende Regelsatzfestsetzung vorzunehmen.²⁷ Entsprechend ist bei Berücksichtigung von Aufwendungen für die dezentrale Warmwasserbereitung der Mehrbedarf gem. § 30 Abs. 7 2. HS SGB XII abweichend (ggf. auf 0,-- €) festzusetzen. Eine Aussage zur abweichenden MB-Bemessung für das SGB II wird an dieser Stelle nicht getroffen, da es sich hierbei um eine Leistung der Bundesagentur für Arbeit handelt.

Bei Berücksichtigung von Möblierungskosten ist dies nicht erforderlich, da der Regelsatz hierfür nur einen hypothetisch anfallenden Bedarf deckt.²⁸

Schadensersatzansprüche

Schadensersatzansprüche des Vermieters z.B. wegen Beschädigung der Mietsache sind nicht als Unterkunfts-kosten anzuerkennen. Diese Ansprüche des Vermieters entstehen nur aus Anlass des Mietverhältnisses, aber nicht für die Unterkunft.

²⁷ BSG, [Urteil vom 24.02.2016, AZ B8 SO 13/14](#), RZ 22 und LSG BWB, [Urteil vom 04.12.2014, AZ.: L 7 SO 2474/14](#)

²⁸ BSG, [Urteil vom 20.09.2012, AZ. B 8 SO 4/11 R](#)

II. Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft (Bruttokaltmiete)

Der Angemessenheitsbegriff ist ein unbestimmter Rechtsbegriff und damit gerichtlich voll überprüfbar.²⁹ Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Angemessenheit für die Unterkunftsbedarfe (Grundmiete zzgl. kalter Betriebskosten) und für die Heizkosten getrennt zu prüfen ist.³⁰

Die Angemessenheit wird in mehreren Schritten ermittelt.³¹

II.1. Abstrakte Angemessenheit

Die Feststellung der abstrakt angemessenen Kosten der Unterkunft mündet in der sog. Referenzmiete. Nach ständiger Rechtsprechung des BSG muss diese auf Basis bestimmter Kriterien im Rahmen eines „schlüssigen Konzepts“ ermittelt werden. **Die Referenzmiete für das Stadtgebiet Bonn ergibt sich aus dem von Amt 50-4 erstellten Konzept zur Ermittlung des Richtwertes in der jeweils aktuellen Fassung (Anlage 1).**

Wesentliche Eckpunkte sind der Vergleichsraum (= insgesamt homogener Wohn- und Lebensbereich im Zuständigkeitsgebiet), die Wohnungsgröße (lt. BSG Wohnraumgröße für Wohnberechtigte im sozialen Mietwohnungsbau) und die Rahmenbedingungen der Wohnungsqualität (Ausstattung, Lage und Bau-substanz für einfache und grundlegende Bedürfnisse).

- Für den örtlichen Zuständigkeitsbereich des Amtes für Soziales und Wohnen und das Jobcenter Bonn ergibt sich als Vergleichsraum das gesamte Stadtgebiet Bonn.

- In Anwendung der seit dem 01.01.2010 in Nr. 8.2 der Wohnraumnutzungsbestimmungen (WNB) ange-setzten Werte werden die folgenden Wohnflächen zugrunde gelegt³²:

1-Personen-Bedarfsgemeinschaft:	50 m ²
2-Personen-Bedarfsgemeinschaft:	65 m ²
3-Personen-Bedarfsgemeinschaft:	80 m ²
4-Personen-Bedarfsgemeinschaft:	95 m ²
(für jedes weitere Mitglied der Bedarfsgemeinschaft jeweils 15 m ² mehr)	

Die in den Nr. 8.2 WNB vorgesehenen Erhöhungen der Wohnungsgröße wegen personenbezogener Merkmale (z.B. bei rollstuhlfahrenden Schwerbehinderten, Alleinerziehenden mit einem oder mehreren Kindern ab vollendetem 6. Lebensjahr) führen nicht generell zur pauschalen Erhöhung der angemessenen Quadratmeterzahl.^{33 34}

Zu berücksichtigen sind entsprechende persönliche Merkmale ggf. bei der konkreten Angemessenheit. (siehe [II.2.1](#))

Die sich ergebende Referenzmiete bestimmt sich nach der so genannten Produkttheorie.³⁵ Hiernach

²⁹ BSG, [Urteil vom 19.10.2010, Az.: B 14 AS 2/10 R](#); BSG, [Urteil vom 07.11.2006, a.a.O.](#).

³⁰ Breitzkreuz in Beck'scher Online-Kommentar Sozialrecht, § 22 SGB II, Rdnr. 9.

³¹ BSG, [Urteil vom 22.08.2012, Az.: B 14 AS 13/12 R](#); BSG, [Urteil vom 07.11.2006, a.a.O.](#).

³² BSG, [Urteil vom 16.05.2012, Az.: B 4 AS 109/11 R](#); Erlass des Ministeriums für Arbeit, Integration und Soziales des Landes Nordrhein-Westfalen vom 25.05.2012.

³³ Erlass des Ministeriums für Arbeit, Integration und Soziales des Landes NRW vom 22.01.2013.

³⁴ BSG, [Urteil vom 22.08.2012, Az.: B 14 AS 13/12 R](#) und BSG, [Urteil vom 11.12.2012, Az.: B 4 AS 44/12 R](#).

³⁵ BSG, [Urteil vom 07.11.2006, Az.: B 7b AS 18/06 R](#); BSG, [Urteil vom 27.02.2008, Az.: B 14/7b AS 70/06](#); BSG, [Urteil vom 02.07.2009, Az.: B 14 AS 36/08 R](#); BSG, [Urteil vom 20.08.2009, Az.: B 14 AS 41/08 R](#); BSG, [Urteil vom](#)

DA 30-30, Bedarfe für Unterkunft und Heizung (Stand.06.01.2021)

kann der Leistungsempfänger zu Gunsten oder zu Lasten eines Kriteriums (z.B. Wohnungsgröße) abweichen, wenn er dies bei dem anderen Kriterium (z.B. Mietpreis) ausgleicht. Entscheidend ist die Gesamtsumme, da es allein auf die Kostenbelastung des Leistungsträgers ankommt.³⁶

Hinweis: Mindestgrößen

Im Hinblick auf eine dauerhafte Wohnraumversorgung sind bei der Prüfung der konkreten Angemessenheit auch die Mindestgrößen zu beachten. Wird die Mindestgröße unterschritten, kann unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Einzelfalles die Wohnungsgröße noch als angemessen anerkannt werden, wenn sichergestellt ist, dass weder familiengerechtes Wohnen gefährdet ist noch der Wohnraum überbelegt wird.

Insbesondere bei Einpersonenhaushalten, die die Wohnfläche von 35 qm unterschreiten, ist darauf zu achten, dass keine Mietpreisüberhöhung besteht und keine Wuchermiete gefordert wird. Im Zweifel ist Amt 50-41/Mietpreisüberhöhung einzuschalten.

Personen im Haushalt	Angemessene Mindest-Wohnfläche (qm)	Personen im Haushalt	Angemessene Mindest-Wohnfläche (qm)
1	35	6	87,5
2	45,5	7	98
3	56	8	108,5
4	66,5	9	119
5	77		

Die Referenzmiete hat weder Abgeltungswirkung noch eine tatsächlich begrenzende Wirkung. Vielmehr bietet sie eine Orientierung und berechnet sich wie folgt:

$$\begin{array}{c}
 \text{abstrakt angemessene Quadratmeterzahl} \\
 \times \\
 \text{abstrakt angemessener Quadratmeterpreis} \\
 = \\
 \text{Referenzmiete}
 \end{array}$$

Referenzmiete für das Stadtgebiet Bonn

Durch das Konzept zur Ermittlung des Richtwertes werden ab 01.12.2020 folgende Referenzmieten festgestellt:

Personen im Haushalt	Referenzmiete Bruttokaltmiete (GM+BK)	Personen im Haushalt	Referenzmiete Bruttokaltmiete (GM+BK)
1	547 €	6	1 200 €
2	658 €	7	1 364 €
3	785 €	8	1 529 €
4	910 €	9	1 683 €
5	1 049 €		zu den <u>Referenzmieten der Vorjahre</u>

[22.09.2009, Az.: B 4 AS 18/09 R.](#)

³⁶ BSG, [Urteil vom 07.11.2006, Az.: B 7b AS 18/06 R.](#)

Zusammenwohnen mehrerer Personen (keine Bedarfsgemeinschaft)

Wenn mehrere Personen zusammenleben, ohne eine Bedarfsgemeinschaft zu bilden (beispielsweise Wohngemeinschaft, Kind über 25 Jahre wohnhaft bei den Eltern), ist die Abgrenzung der Begriffe Bedarfsgemeinschaft / Wohngemeinschaft zu beachten.

Unter einer Wohngemeinschaft ist das Zusammenleben mehrerer unabhängiger, meist nicht verwandter Personen in einer Wohnung zu verstehen. Von einer Wohngemeinschaft ist aber nach der Rechtsprechung des BSG auch dann auszugehen, wenn Verwandte, die keine Bedarfsgemeinschaft i.S. des § 7 Abs. 3 SGB II bilden, eine Wohnung gemeinsam nutzen.³⁷

Lebt eine leistungsberechtigte Person in einer bloßen Wohngemeinschaft, ist bei der Bestimmung der angemessenen Wohnungsgröße allein auf sie als Einzelperson abzustellen.³⁸

Im Rahmen der Beratung sollte jedoch von den Leistungsträgern stets darauf hingewiesen werden, dass es sich hierbei um Höchstgrenzen handelt. Ggf. sollte auf die Anmietung einer kleineren Wohnung hingewirkt werden.

II.2. Konkrete Angemessenheit (Prüfung des Einzelfalles)

Die tatsächlichen Unterkunftskosten der Bedarfsgemeinschaft sind mit der ermittelten abstrakten Referenzmiete zu vergleichen. Übersteigen die tatsächlichen Kosten die Referenzmiete, so muss eine weitere Prüfung der konkreten Angemessenheit unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Einzelfalles erfolgen.

Die Umstände des Einzelfalles sind im Rahmen einer Prognoseentscheidung zu berücksichtigen. Da die Leistungen nach dem SGB II auf einen vorübergehenden Leistungsbezug angelegt sind, bleibt eine Kostensenkungsaufforderung zu einem späteren Zeitpunkt auf Grund einer geänderten Prognose möglich.³⁹

II.2.1. Abweichen von der Referenzmiete

In diesem Fall werden Unterkunftskosten, die die Referenzmiete übersteigen, als angemessen anerkannt.

Dies ist streng zu unterscheiden von der Prüfung der Unmöglichkeit oder Unzumutbarkeit von Kostensenkungsmaßnahmen ([siehe Ziff. V.2](#)). In diesem Fall bleiben die tatsächlichen Kosten bei Überschreiten der Referenzmiete unangemessen.

Gründe für die Anerkennung einer abweichenden Referenzmiete können sein:

- **Anerkennung eines erhöhten Wohnflächenbedarfs**
Eine generelle bzw. pauschale Erhöhung der angemessenen Wohnungsgröße scheidet wie unter Punkt II.1 beschrieben aus. Vielmehr ist ein Raummehrbedarf nur zu berücksichtigen, wenn dieser auch tatsächlich „gedeckt“ ist. So kann z.B. bei Rollstuhlfahrenden aufgrund des besonderen Zuschnittes einer konkreten Wohnung ein Wohnflächenmehrbedarf berücksichtigt und als Referenzmiete der Wert für die nächst größere Haushaltsgröße zugrunde gelegt werden.
- **Besondere Wohnformen**
 - Betreutes Wohnen, PflegewohngemeinschaftenAnerkannte Objekte des Betreuten Wohnens für Menschen mit Behinderung und für suchtmittelab-

³⁷ BSG, [Urteil vom 07.05.2009, Az.: B 14 AS 14/08 R.](#)

³⁸ vgl. BSG, [Urteil vom 18.06.2008, Az.: B 14/11b AS 61/06 R.](#)

³⁹ [BT-Drs. a.a.O.](#)

DA 30-30, Bedarfe für Unterkunft und Heizung (Stand.06.01.2021)

hängige Menschen sind in der Anlage 2 „Adressen Betreutes Wohnen“ zusammengefasst. Die Kosten der Unterkunft für diese Wohnungen wurden durch das Amt für Soziales und Wohnen gegenüber dem jeweiligen Träger anerkannt und sind auch bei Überschreiten der Referenzmiete als angemessen zu bewerten.

- Unterbringung in einer Unterkunft für Obdachlose oder in einem Frauenhaus.

Die anzuerkennenden Unterkunftsbedarfe ergeben sich aus Anlage 3 „Unterkunftsbedarfe in Obdachlosenunterkünften und Frauenhäusern“.

II.2.2. Tatsächliche Verfügbarkeit angemessenen Wohnraums

Gibt es konkret keine verfügbaren Wohnungen, die den Angemessenheitskriterien entsprechen, müssen die tatsächlichen Unterkunfts-kosten übernommen werden, bis geeigneter Wohnraum zur Verfügung steht.⁴⁰

Durch die bei 50-4 erfolgende regelmäßige Wohnungsmarktbeobachtung wird aber die Verfügbarkeit angemessener, freiwerdender Wohnungen bereits überwacht.

Die Darlegungslast, dass angemessener Wohnraum konkret nicht zur Verfügung steht, trifft zunächst die leistungsberechtigte Person. Einen substantiierten Vortrag kann der Leistungsträger durch Vorlage entsprechender Angebote widerlegen.

⁴⁰ BSG, [Urteil vom 07.11.2006, Az.: B 7b AS 18/06 R.](#)

III. Bedarfe für Heizung und zentrale Warmwasserbereitung

III.1. Allgemeines

Nach § 35 Abs. 4 SGB XII werden Bedarfe für Heizung und zentrale Warmwasserversorgung in tatsächlicher Höhe anerkannt, soweit sie angemessen sind. In § 22 Abs. 1 SGB II werden zwar nur die Bedarfe für Unterkunft und Heizung benannt, die Aufwendungen für die zentrale Warmwasserversorgung sind hierin aber miterfasst.

Von der für den Rechtskreis des SGB XII in § 35 Abs. 4 Satz 2 und 3 SGB XII eingeräumten Möglichkeit der Pauschalierung wird kein Gebrauch gemacht.

Die Prüfung der Angemessenheit und Begründung bei Überschreitung der Nichtprüfungsgrenze ist in der Akte zu dokumentieren.

III.2. Umfang der Bedarfe

Zu den Bedarfen für die Heizung und zentrale Warmwasserversorgung zählen

- die tatsächlichen Energiekosten
 - monatliche Abschläge an den Energieversorger oder Vermieter
 - Forderungen aus der Jahresabrechnung
 - Einmalleistungen während der Heizperiode
- Grund- und Zählergebühren,
- die mietrechtlich geschuldeten Kosten für Wartung (Instandhaltung ist immer Sache des Vermieters, § 535 Abs. 1 BGB) und die
- Kosten für Betriebsstrom der Heizanlage.

Kostenschätzung Betriebsstrom

Wenn die tatsächlichen Kosten nicht separat ausgewiesen sind, ist eine Schätzung nach den in der mietrechtlichen Rechtsprechung anerkannten Methoden zulässig (siehe auch BSG, Urteil vom 03.12.2015, AZ.:B 4 AS 47/14 R).

Hiernach kann ein Anteil von 5% der reinen Brennstoffkosten (der Heizung, ohne Grundgebühr) als Aufwand für den Betriebsstrom geschätzt werden.

Machen die LE geltend, dass dieser Betrag nicht ausreicht und wird der Verbrauchswert der elektrischen Vorrichtung der Heizungsanlage angegeben, ist alternativ folgende Berechnung möglich:

Verbrauchswert der elektrischen Vorrichtung der Heizungsanlage in kWh * durchschnittliche Betriebszeit (16 Std./Tag * 212 Tage für Oktober bis April) * Verbrauchspreis / kWh).

- Kosten für die Anschaffung von Öfen

III.3. Angemessenheit der Bedarfe - Allgemeines

Die am Einzelfall orientierte Angemessenheitsprüfung der Bedarfe für Heizung und Warmwasserversorgung hat grundsätzlich getrennt von der Angemessenheit der Unterkunftskosten (Bruttokaltmiete) zu erfolgen.⁴¹

Von der für den Rechtskreis des SGB II durch § 22 Abs. 10 SGB II eingeräumten Möglichkeit der Bildung einer Gesamtangemessenheitsgrenze wird kein Gebrauch gemacht.

⁴¹ BSG, [Urteil vom 02.07.2009, Az.: B 14 AS 36/08 R](#); BSG, [Urteil vom 20.08.2009, Az.: B 14 AS 41/08 R](#); BSG, [Urteil vom 22.09.2009, Az.: B 4 AS 08/09 R](#).

DA 30-30, Bedarfe für Unterkunft und Heizung (Stand.06.01.2021)

III.3.1. Bedarfe für Heizung

Die Höhe der Heizkosten ist von zahlreichen Faktoren abhängig. Relevant werden bei der Prüfung der Angemessenheit beispielsweise:⁴²

- Bauzustand der Wohnung,
- Lage der Wohnung im Haus (z.B. Anzahl der Außenwände), Deckenhöhe,
- Wärmeisolierung des Gebäudes und der Fenster,
- Wirkungsgrad und Wartungszustand der Heizungsanlage,
- Meteorologische Daten (Zahl der Heiztage, absolute Außentemperaturen),
- ggf. erhöhter Heizbedarf für bestimmte Personengruppen (Alter, Behinderung, Kleinkinder).

Zur Vereinfachung werden quadratmeterbezogene Richtwerte (abstrakte Nichtprüfungsgrenze) herangezogen, deren Überschreitung einen Anhaltspunkt für die Unangemessenheit der Heizkosten bilden und die nach Maßgabe des Einzelfalles anzupassen sind.⁴³

Sofern entsprechende Daten vorhanden sind, ist die Nichtprüfungsgrenze vorrangig anhand des Energieverbrauches zu ermitteln:

abstrakt angemessene Wohnungsgröße

x

Verbrauchswert der rechten Spalte („zu hoch“) des jeweils aktuellen Heizspiegels für Deutschland

III.3.2. Bedarfe für zentrale Warmwasserversorgung

Die Angemessenheit ist anhand der verbrauchten Warmwassermenge in m³ zu überprüfen. Die Verbrauchswerte sind in der Nebenkostenabrechnung, zumindest bei den großen Abrechnungsunternehmen, in der Aufstellung der persönlichen Ables- oder Verbrauchswerte aufgeführt.

Durch die Überprüfung der Angemessenheit nach dem Verbrauch in m³ wird ausschließlich der vom Mieter selbst beeinflussbare Verbrauch an warmem Wasser beurteilt.

III.3.3. Vorprüfung bei gemeinsamer Abrechnung von Heizung und Warmwasser

Nach der Rechtsprechung (Ergänzung Fußnote zu B 14 AS 6/17 R vom 07.12.2017) sind die Bedarfe der Warmwasserversorgung als Teil des Bedarfs für Heizung zu übernehmen, sofern die Aufwendungen insgesamt nicht als unangemessen anzusehen sind.

Hierdurch wird eine Gesamtbetrachtung und somit ein Ausgleich zwischen Heiz- und Warmwasserversorgungsbedarf ermöglicht.

Aufgrund der unterschiedlichen Prüfansätze für die Bedarfe der Heizung (Nichtprüfungsgrenze) und der Warmwasserversorgung (Angemessenheitswert) kann zwar keine einheitliche Nichtprüfungsgrenze festgelegt werden. Ergibt sich bei der Prüfung der Einzelbedarfe aber eine Überschreitung des jeweils zugrunde zu legenden Wertes, wäre eine Kostensenkung nicht vertretbar, solange der Gesamtwert des Heizspiegels für Heizung und Warmwasser lt. Tabelle III-1 unterschritten ist.

Eine entsprechende Vorprüfung dient somit der Reduzierung des Streitrisikos aber auch der Abkürzung des Bearbeitungsverfahrens.

Werden die Werte des Heizspiegels überschritten, ist die getrennte Prüfung für Heizung (Ziff. III.4) und Warmwasserversorgung (Ziff.III.7) erforderlich.

⁴² a.A.: LSG NRW, [Urteil vom 14.05.2012, Az.: L 19 AS 2007/11](#).

⁴³ Berlitz in: LPK SGB II, § 22 Rdnr. 50.

DA 30-30, Bedarfe für Unterkunft und Heizung (Stand.06.01.2021)

Tabelle III-1: Werte Vorprüfung bei gemeinsamer Abrechnung von Heizung und Warmwasser
(Anteil Warmwasser 1,60 € bzw. 24 kWh)

Heizart	Gebäudefläche in qm	kWh/Jahr		€/Jahr	€/Monat
Öl-Sammel- heizung	100 - 250	243		18,11	1,51
	251 - 500	240		17,61	1,47
	501 - 1000	237		17,11	1,43
	über 1000	235		16,71	1,39
Erdgas	100 - 250	245		17,01	1,42
	251 - 500	234		15,81	1,32
	501 - 1000	224		14,71	1,23
	über 1000	217		14,01	1,17
Fernwärme	100 - 250	237		22,61	1,88
	251 - 500	223		21,01	1,75
	501 - 1000	210		19,71	1,64
	über 1000	202		18,81	1,57

(Auszug <https://www.heizspiegel.de/fileadmin/hs/heizspiegel/heizspiegel-2020/heizspiegel-2020.pdf>)
Die Werte der Vorjahre sind dem Anhang zur DA zu entnehmen.

III.4. Angemessenheit der Bedarfe für Heizkosten

III.4.1. Nichtprüfungsgrenze Öl, Gas, Fernwärme

Mit dem Heizspiegel für Deutschland 2020 wurden für das Abrechnungsjahr 2019 unter Abzug der Anteile der Warmwasserbereitung folgende Werte ermittelt:

Tabelle III-2: Werte für Nichtprüfungsgrenze Heizung

Heizart	Gebäudefläche in qm	Energie- verbrauch kWh/Jahr	Kosten (wenn der Ener- gieverbrauch nicht zu ermitteln ist)	
			€/Jahr	€/Monat
Öl-Sammel- heizung	100 - 250	219	16,51	1,38
	251 - 500	216	16,01	1,33
	501 - 1000	213	15,51	1,29
	über 1000	211	15,11	1,26
Erdgas	100 - 250	221	15,41	1,28
	251 - 500	210	14,21	1,18
	501 - 1000	200	13,11	1,09
	über 1000	193	12,41	1,03
Fernwärme	100 - 250	213	21,01	1,75
	251 - 500	199	19,41	1,62
	501 - 1000	186	18,11	1,51
	über 1000	178	17,21	1,43

(aus: <https://www.heizspiegel.de/fileadmin/hs/heizspiegel/heizspiegel-2020/heizspiegel-2020.pdf>)
Die Werte der Vorjahre sind dem Anhang zur DA zu entnehmen.

DA 30-30, Bedarfe für Unterkunft und Heizung (Stand.06.01.2021)

III.4.2. Nichtprüfungsgrenze für Heizarten, die nicht im Heizspiegel erfasst sind

Wärmepumpe:

Mit dem Heizspiegel 2019 werden erstmals auch Daten für die Beheizung mittels Wärmepumpe veröffentlicht. Bei Bedarf können die entsprechenden Werte über den obigen Link abgerufen werden. Zu beachten ist, dass in den Beträgen Anteile für die Warmwasserbereitung in Höhe von 9,6 kWh bzw. 2,10 € enthalten sind.

Nachtstrom und Elektroheizung

Bei Nachtstrom und Elektroheizung ist der kWh-Verbrauch entsprechend Fernwärme zugrunde zu legen. Diesen drei Heizarten ist gemeinsam, dass sie keine nennenswerten Anlagenverluste haben. Als Grundkosten sind nur die für den Nachtstrom zusätzlich entstehenden Kosten (z. B. SWB: „fester Leistungspreis“) zu berücksichtigen.

Nahwärme

Bei Nahwärme sind die Verbrauchswerte für Fernwärme zu Grunde zu legen. Es handelt sich um dieselbe Technik, der Unterschied besteht in der Länge des Transportwegs. Damit ist der Übergang zwischen Nah- und Fernwärme fließend.

Pellets

Pelletheizungen werden vorwiegend in Neubauten oder sanierten Altbauten anzutreffen sein. Ausgehend von den Voraussetzungen für die Inanspruchnahme von Fördermitteln wird angenommen, dass der Heizwärmebedarf einen Wert von 130 kWh / m² / Jahr bei allen Gebäudegrößen nicht übersteigt. Sofern sich aus der Aktenlage oder der Abrechnung ergibt, dass auf einen niedrigeren Energiestandard modernisiert wurde, ist dieser zu Grunde zu legen.

Die Nichtprüfungsgrenze wird auf Basis des Energiebedarfs von 130 kWh unter Berücksichtigung durchschnittlicher Brennstoffkosten in Höhe von 0,05 € / qm / Jahr zuzüglich der abgerechneten Heiznebenkosten wie folgt festgelegt:

Tabelle III-3: Nichtprüfungsgrenze Pellets

abstrakt angemessene Wohnflächen in qm	50	65	80	95	110	125	140
Brennstoffkosten in €	325,00	422,50	520,00	617,50	715,00	812,50	910,00
zzgl. Heiznebenkosten	z.B. Betriebsstrom, Schornsteinfeger, Wartungskosten in Höhe der abgerechneten Kosten						

III.4.3. Unterjährige Nutzungszeiträume

Die Nichtprüfungsgrenze bezieht sich auf den Durchschnittsverbrauch eines gesamten Jahres. Bei nur anteiliger Nutzung im Abrechnungszeitraum liegen die Heizkosten naturgemäß im Sommer niedriger, im Winter höher. Daher ist bei der Abrechnung für einen Teil-Jahreszeitraum ein Anteil entsprechend der Gradtagszahlen nach der VDI 2067 zu Grunde zu legen:

Tabelle III-4: Unterjährige Nutzungszeiträume

Monat	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12
‰	170	150	130	80	40	13,33	13,33	13,33	30	80	120	160

DA 30-30, Bedarfe für Unterkunft und Heizung (Stand.06.01.2021)

Beispiel:

- Nutzungszeitraum: Oktober bis Dezember
- Nichtprüfungsgrenze für ein Jahr: 1.350 €
- Ermittlung der Nichtprüfungsgrenze für den Nutzungszeitraum:
 $80 + 120 + 160 = 360 \rightarrow 360/1000 * 1.350 \text{ €} = 486 \text{ €}$

III.4.4. Verbrauchsermittlung:

In der Nebenkostenabrechnung ist der individuelle Energieverbrauch nicht immer direkt für die jeweilige Wohneinheit ablesbar (z.B. bei Verteilung nach Einheiten). In diesem Fall ist der Energieverbrauch durch Vergleich der Mietereinheiten zu den Gesamteinheiten zu ermitteln. Hierzu stehen auf dem Server von 50-2 sowie in der JC-Ablage entsprechende Musterabrechnungen zur Verfügung.

Werden die Heizkosten entgegen den Vorschriften der HeizkostenV nicht verbrauchsabhängig abgerechnet und hat der Vermieter keinen Ausnahmetatbestand nach § 11 HeizkostenV dargelegt, hat der Mieter nach § 12 HeizkostenV das Recht, den auf ihn entfallenden Anteil der Kosten um 15 % zu kürzen. Bei der Bedarfsermittlung ist daher nur der gekürzte Betrag zu berücksichtigen. Der Mieter ist mit dem Bescheid zur Nebenkostenabrechnung aufzufordern, seinen Vermieter entsprechend zu informieren.

III.4.5. Umrechnung bei abweichender Mengeneinheit

Wird der Energiebezug in einer anderen Einheit angegeben, gelten folgende Umrechnungsregeln, sofern sich aus der Abrechnung kein abweichender Umrechnungsfaktor/ Brennwert ergibt:

1 MWh	=	1.000 kWh
Joule: 1 kWh	=	3.600.000 Joule = 3.600 KJ = 3,6 MJ = 0,0036 Giga-Joule
1 Liter Heizöl	=	10 kWh
1 m ³ Gas	=	10 kWh

III.4.6. Gemeinsame Abrechnung mit Kosten dezentraler Warmwasseraufbereitung:

1. Bei gemeinsamer Abrechnung von Heizkosten und Kosten der dezentralen Warmwasseraufbereitung ist der Rechnungsbetrag um den Anteil für die Kosten der Warmwasseraufbereitung in Höhe des gewährten Mehrbedarfes zu reduzieren.
2. Liegt der Energieverbrauch der gesamten Abrechnung über der Nichtprüfungsgrenze, ist zur Überprüfung der Angemessenheit der Heizkosten der reine Heizenergieverbrauch wie folgt zu ermitteln:

Rechnungsbetrag
./.. Mehrbedarf Warmwasser (dezentral)
./.. Grundgebühr
= Verbrauchskosten
: Verbrauchspreis

= kWh-Verbrauch Heizung /Jahr

III.4.7. Verbundene Abrechnung mit Energiekosten:

Wenn bei Elektro- oder Gasheizung Kosten für **Haushaltsenergie oder Kochfeuerung** über den gleichen Zähler abgerechnet werden und dadurch nicht separat zu ermitteln sind, ist ein Abzug bei den zu gewährenden Heizkosten nicht vorzunehmen, soweit der Gesamtverbrauch noch im Rahmen der Angemessenheit liegt. Bei Leistungen nach dem SGB XII ist allerdings eine abweichende Regelsatzbemessung gem. § 27 a Abs. 4 SGB XII vorzunehmen (siehe auch [Ziff. 1.5.](#))

Ergibt sich in der Summe ein unangemessener Verbrauch, ist wie folgt vorzugehen:

DA 30-30, Bedarfe für Unterkunft und Heizung (Stand.06.01.2021)

1. Zur Ermittlung des Heizenergieverbrauchs ist der Rechnungsbetrag um die im Regelsatz enthaltenen Anteile für die Haushaltsenergie/Kochfeuerung zu bereinigen. Aus dem verbleibenden Betrag ist anschließend anhand der Grunddaten der Abrechnung der Heizenergieverbrauch zu ermitteln:

Rechnungsbetrag
 ./ Energiekostenanteile im Regelsatz
 ./ Grundgebühr
 = Verbrauchskosten
 : Verbrauchspreis
 = kWh-Verbrauch Heizung/Jahr

2. Liegt der so ermittelte Verbrauch über der Nichtprüfungsgrenze, ist der Rechnungsbetrag abzgl. der Energiekostenanteile zu berücksichtigen und das Kostensenkungsverfahren bzgl. der Heizkosten einzuleiten (s. Ziff. III.6).

Liegt dieser Verbrauch unterhalb der Nichtprüfungsgrenze, ist der Rechnungsbetrag unter Berücksichtigung der Verbrauchskosten für den maximal angemessenen Heizenergiebedarf zu übernehmen.

Tabelle III-5: Regelsatzanteile für Haushaltsenergie/davon Kochfeuerung

Regelbedarfsstufe (ab 01.01.2021)	Ab 01/2021	2020	2019	2018
Rb-Stufe 1: 446 €	36,20 € / 8,63 €	36,44 € / 8,68 €	35,72 € / 8,51 €	35,05 € / 8,35 €
Rb-Stufe 2: 401 €	32,54 € / 7,75 €	32,82 € / 7,82 €	32,19 € / 7,67 €	31,52 € / 7,51 €
Rb-Stufe 3: 357 €	28,97 € / 6,90 €	29,11 € / 6,94 €	28,58 € / 6,81 €	27,99 € / 6,67 €
Rb-Stufe 4: 373 €	18,91 € / 4,51 €	19,45 € / 4,63 €	19,12 € / 4,56 €	18,76 € / 4,47 €
Rb-Stufe 5: 309 €	13,70 € / 3,26 €	14,07 € / 3,35 €	13,82 € / 3,29 €	13,55 € / 3,23 €
Rb-Stufe 6: 283 €	8,00 € / 1,91 €	8,75 € / 2,09 €	8,59 € / 2,05 €	8,41 € / 2,00 €

Die Beträge der Vorjahre sind dem Anhang zur DA zu entnehmen.

III.5. Angemessenheit der Bedarfe für Einmalleistungen/ Selbstversorger

III.5.1. Brennstoffversorgung - Allgemeines

Wird der notwendige Brennstoff von der leistungsberechtigten Person selbst beschafft (z.B. Heizöl, Kohle oder Holz) und wird folglich keine Abrechnung durch einen Versorger oder Vermieter erstellt, sind die notwendigen Kosten als Einmalleistung zu übernehmen.

Hierdurch ist der während der Heizperiode (Oktober bis April) tatsächlich entstehende Bedarf (tatsächliche Heizkosten) zu decken. Der Anspruch entsteht nicht stichtagsbezogen zum 01.10. eines Jahres, sondern bedarfsbezogen während der Heizperiode zum Zeitpunkt des Verbrauchs der vorhandenen Restbestände. Vom LB ist darzulegen, ab wann der Bedarf nicht mehr gedeckt ist. Eine separate Antragstellung ist folglich entbehrlich.

Vor jeder Bewilligung und Nachbewilligung sind Nachweise (Rechnungen; soweit vorhanden Zählerstand) über die Verwendung der zuletzt gewährten einmaligen Leistung vorzulegen.

DA 30-30, Bedarfe für Unterkunft und Heizung (Stand.06.01.2021)

Wurde das Heizmaterial bereits vor dem aktuellen Bewilligungszeitraum beschafft, wird dem Leistungsberechtigten kein Ersatz seiner Aufwendungen gewährt.⁴⁴ Soweit für den Kauf noch Ratenzahlungen zu leisten sind, kommt allenfalls eine Schuldenübernahme nach § 22 Abs. 8 SGB II/§ 36 SGB XII in Betracht.

Erfassungshinweis für das Jobcenter:

Leistungen für die Anschaffung von Brennstoffen sind in Allegro unter „Kosten der Unterkunft“ (Leistung nach § 22 Abs. 1 SGB II) je nach Auszahlungsmodus als „Heizkosten einmalig“ oder „Heizkosten laufend“ zu erfassen und mit einer schlüssigen Bemerkung (z. B. Brennstoffbedarf Heizperiode 2018/2019) zu versehen.

III.5.2. Vorabbewilligung

Die Höhe der zu übernehmenden Kosten richtet sich nach dem voraussichtlichen Bedarf während des Bewilligungszeitraums. Eine mehrmonatige Bevorratung mit Heizmaterial ist nicht systemwidrig, da nach § 41 Abs. 3 SGB II / § 44 Abs. 3 SGB XII Leistungen sollen in der Regel für einen Bewilligungszeitraum von zwölf Monaten gewährt werden. Auch bei Leistungsberechtigten nach dem 3. Kapitel SGB XII können Einmalleistungen aus Wirtschaftlichkeitsgründen für mehrere Monate gewährt werden, wenn absehbar ist, dass Bedürftigkeit während des gesamten Zeitraums bestehen wird.

Für den voraussichtlich entstehenden Bedarf ergibt sich die Höhe der Leistung aus dem Produkt der tatsächlichen, maximal der abstrakt angemessenen Wohnfläche mit dem durchschnittlichen Energieverbrauch/den durchschnittlichen Kosten. Diese Durchschnittswerte wurden aus den Daten des Heizspiegels für Deutschland (Spalte „mittel“) hergeleitet und sind in den Tabellen III-6 bis III-8 zusammengefasst.

Wird anhand der Vorjahresabrechnungen ein abweichender Bedarf schlüssig geltend gemacht und nachgewiesen, kann für die Vorabbewilligung alternativ dieser Bedarf bis zur Höhe der Nichtprüfungsgrenze (siehe III.5.3) berücksichtigt werden.

III.5.2.1. Brennstoffe für Einzelöfen

Den für Einzelöfen ermittelten Werten liegt der Energieverbrauch von Fernwärmeheizungen zu Grunde. Da bei beiden Heizsystemen die „abgenommene“ Energie ohne weitere Anlagenverluste in Heizenergie umgewandelt wird, sind die Verbrauchswerte ähnlich einzustufen.

Aufgrund der Vielzahl möglicher und auch zu mischender Brennstoffe ist eine valide Benennung benötigter Brennstoffmengen, zumindest bei Festbrennstoffen, im Voraus oft nicht möglich. Nach Preisrecherche sind die Kosten pro Kilowattstunde aber für alle Brennstoffe für Einzelöfen vergleichbar. Die Bewilligung für den voraussichtlich entstehenden Bedarf kann daher nach Kosten vorgenommen werden.

Tabelle III-6: Verbrauchswerte für Vorabbewilligung Einzelöfen

Gebäudegröße in qm	100 - 250	251 - 500	501 - 1.000	> 1.000
kWh/qm/Jahr	111	104	98	95
€/qm/Jahr	6,66	6,24	5,88	5,70
€/qm/Monat Heizperiode	0,95	0,89	0,84	0,81

Tabelle III-7: zugrunde liegende Verbrauchswerte

⁴⁴ BSG, [Urteil vom 07.11.2006, Az.: B 7b AS 40/06 R](#); BSG, [Urteil vom 16.05.2007, Az.: B 11b AS 39/06 R](#).

DA 30-30, Bedarfe für Unterkunft und Heizung (Stand.06.01.2021)

	Gebäudegröße in qm	100-250	251 - 500	501 - 1.000	> 1.000
	kWh/qm/Jahr	111	104	98	95
Ölofen Liter/qm	Jahr	11,1	10,4	9,8	9,5
	Monat Heizperiode	1,6	1,5	1,4	1,4
Gasofen Liter/qm	Jahr	16,9	15,8	14,9	14,4
	Monat Heizperiode	2,4	2,3	2,1	2,1

III.5.2.2. Brennstoffe für Heizsysteme, die mit einem selbstversorgten Brennstofftank verbunden sind

Auf Grund der Brennstoffversorgung über ein Leitungssystem ergeben sich Anlagenverluste wie bei einem zentralen Heizsystem. Daher ist hier die Leistung auf Grundlage der Heizspiegel-Verbrauchswerte des jeweiligen Energieträgers zu ermitteln.

Tabelle III-8: Verbrauchswerte für Vorabbewilligung Brennstofftank

	Gebäudegröße in qm	100-250	251-500	501-1000	>1000
Heizöl	kWh/qm/Jahr	138	135	131	129
Liter/qm	Jahr	13,8	13,5	13,1	12,9
	Monat Heizperiode	2,0	1,9	1,9	1,8
Gas	kWh/qm/Jahr	133	126	119	115
Liter/qm	Jahr	20,2	19,1	18,1	17,5
	Monat Heizperiode	2,9	2,7	2,6	2,5

III.5.3. Nachbewilligung

Sofern die vorab bewilligte Leistung nicht für die gesamte Heizperiode ausreicht, sind Nachbewilligungen für den voraussichtlich ab Nachbewilligung bis zum Ende der Heizperiode entstehenden Bedarf bis zur Nichtprüfungsgrenze möglich.

Soweit möglich, erfolgt die Gewährung auf Basis von Brennstoffmengen. Hierdurch ist sichergestellt, dass der benötigte Brennstoff zum jeweils aktuellen Preis angeschafft werden kann. Vom LB ist plausibel darzulegen, zu welchem Preis er die benötigte bzw. bewilligungsfähige Menge beschaffen kann. Notwendige Zusatzkosten, wie z. B. Lieferpauschale, sind ebenfalls zu übernehmen.

Bei notwendiger Nachbewilligung bis zur Nichtprüfungsgrenze sind immer die Verbrauchsmengen zu Grunde zu legen. Hiervon ausgenommen sind lediglich die Festbrennstoffe, da aufgrund der vielfältigen Kombinationsmöglichkeiten verschiedener Brennstoffe keine einheitliche Menge vorgegeben werden kann.

DA 30-30, Bedarfe für Unterkunft und Heizung (Stand.06.01.2021)

Tabelle III-9: Kosten für Nichtprüfungsgrenze Einzelöfen

	Gebäudegröße in qm	100-250	251-500	501-1000	>1000
	kWh/qm/Jahr	213	199	186	178
Kohleofen €/qm	Jahr	12,78	11,94	11,16	10,68
	Monat Heizperiode	1,83	1,71	1,59	1,53
Ölofen Liter/qm	Jahr	21,3	19,9	18,6	17,8
	Monat Heizperiode	3,0	2,8	2,7	2,5
Gasofen Liter/qm	Jahr	32,4	30,2	28,3	27,1
	Monat Heizperiode	4,6	4,3	4,0	3,9

Tabelle III-10: Verbrauchswerte für Nichtprüfungsgrenze Brennstofftank

	Gebäudegröße in qm	100-250	251-500	501-1000	>1000
	Heizöl	kWh/qm/Jahr	219	216	213
Liter/qm	Jahr	21,9	21,6	21,3	21,1
	Monat Heizperiode	3,1	3,1	3,0	3,0
Gas	kWh/qm/Jahr	221	210	200	193
Liter/qm	Jahr	33,6	31,9	30,4	29,3
	Monat Heizperiode	4,8	4,6	4,3	4,2

III.5.4. Anschaffung von Einzelöfen

Der Bedarf für Einzelöfen fällt nicht unter die Erstausrüstung für die Wohnung nach § 24 Abs. 3 Satz 1 SGB II / § 31 Abs. 1 Satz 1 SGB XII, sondern ist Bestandteil der Bedarfe für Unterkunft und Heizung wenn der Ofen zur (Wieder-)Herstellung der Wohnbarkeit der Wohnung erforderlich ist.—Urteil LSG Rheinland-Pfalz, Beschluss vom 28.11.2012, Az. L 6 AS 573/12 B ER--. Voraussetzung für die Kostenübernahme ist die mietvertragliche Regelung, dass die Versorgung der Mietsache mit Wärme für Raumbeheizung nicht durch den Vermieter erfolgt. Die Möglichkeit zur Beheizung an sich muss jedoch durch den Vermieter gegeben sein (z. B. vorhandener Kaminanschluss).

Umfang und Höhe der im Einzelfall notwendigen Leistung sind durch die leistungsberechtigte Person darzulegen. Hierfür sollen, insbesondere wenn der Bedarf neben dem Ofen weitere Leistungen (z. B. Anschluss/Montage, Lieferung, Schornsteinfeger) umfasst, 3 Angebote eingereicht werden. Darauf kann verzichtet werden, wenn die Kosten durch eine einfache Recherche (z. B. Internetpreisvergleich bei Baumärkten) ermittelt werden können.

Die angemessene Leistungshöhe ist durch die Sachbearbeitung festzustellen.

DA 30-30, Bedarfe für Unterkunft und Heizung (Stand.06.01.2021)

Als Orientierungswert kann für Feststofföfen (z.B. Kohle, Brikett, Holz ein Preis von 85 € (gebraucht) / 170 € (neu) und für Ölöfen von 160 € (gebraucht) / 320 € (neu) dienen. Eine Leistung für einen neuen Ofen ist nur bei unabweisbarem Bedarf (z. B. keine Übernahme des Ofens des Vormieters) zu gewähren.

Hinzu kommen notwendige Zusatzkosten für Anschlussmaterial oder Lieferung. Bei Ersatzbeschaffungen ist davon auszugehen, dass Anschlussmaterialien vorhanden sind.

Erfassungshinweis für das Jobcenter:

Die Gewährung von Öfen ist als Leistung nach § 22 Abs. 1 SGB II unter „Kosten der Unterkunft“ als „Heizkosten einmalig“ in Allegro zu erfassen und mit einer schlüssigen Bemerkung (z. B. Erstbeschaffung Kohleofen xxx-Str.) zu versehen.

III.6. Überschreitung der Nichtprüfungsgrenze/Einzelfallprüfung

Durch die Nichtprüfungsgrenze wird nicht die Angemessenheit festgestellt, sondern ein Überschreiten der Nichtprüfungsgrenze gilt als Indiz für die Unangemessenheit (BSG, Urteil vom 12.06.2013, Az.: B 14 AS 60/12 R, RdNr 23).

Liegen die tatsächlichen Heizkosten über der ermittelten Nichtprüfungsgrenze und ist der Mehrverbrauch auf unwirtschaftliches Heizverhalten zurückzuführen, so ist der Leistungsträger nicht zur Übernahme der unangemessenen Mehrkosten verpflichtet.

Es obliegt den hilfebedürftigen Leistungsberechtigten vorzutragen, warum die tatsächlichen Aufwendungen dennoch als angemessen anzusehen sind.

Eine weitere Überprüfung ist danach nur erforderlich, wenn **plausible Gründe vorgetragen und belegt werden** (Widerlegung des Anscheinsbeweises).

Diese Einzelfallprüfung ist jedoch entbehrlich, wenn von vorneherein feststeht, dass bei Überschreiten der Nichtprüfungsgrenze keine Kostensenkungsmaßnahmen gefordert werden können (siehe [Zif. V.2](#)).

Als mögliche Gründe für eine im Einzelfall „angemessene“ Überschreitung der Nichtprüfungsgrenze kommen beispielhaft in Betracht:

- persönliche Gründe
 - Krankheit oder Behinderung (ggf. ist ein Attest zu verlangen oder eine amtsärztliche Begutachtung zu veranlassen),
 - ggf. bei pflegebedürftigen Personen.
- bauliche/sonstige Gründe
 - Außergewöhnliche Umstände (Lage der Wohnung im Gebäude, unbeheizte Nachbarwohnungen, mangelhafte Dämmung o.ä.),
 - Außergewöhnliche, unvorhersehbare Preisausschläge bei Energiekosten,
 - Besondere Witterungsumstände.

Bewertung von Gründen

Falls Gründe für einen über der Nichtprüfungsgrenze liegenden Heizbedarf geltend gemacht werden, ist festzustellen, ob der **Bedarf im konkreten Einzelfall** nicht bereits durch die Nichtprüfungsgrenze (Spalte „zu hoch“) abgedeckt ist. Diese gesteht den leistungsberechtigten Personen bereits einen um mehr als 50% über dem durchschnittlichen Verbrauch (Spalte „mittel“) liegenden Heizbedarf zu. Es ist daher davon auszugehen, dass nur bei Zusammentreffen mehrerer Faktoren eine Überschreitung noch als angemessen bewertet werden kann, denn für folgende Einzelaspekte gilt:

- bauliche Gründe

Negativfaktoren wie der für die Ermittlung der Referenzmiete zugrunde gelegte Wohnungsstandard am unteren Marktsegment sind nach Feststellung des Bundessozialgerichtes durch die Ermittlung der

DA 30-30, Bedarfe für Unterkunft und Heizung (Stand.06.01.2021)

Nichtprüfungsgrenze anhand der Spalte „zu hoch“ bereits berücksichtigt. Auch eine Überschreitung der Nichtprüfungsgrenze, die die leistungsberechtigte Person aufgrund schlechter Bausubstanz nicht beeinflussen kann, gilt als unangemessen und unwirtschaftlich und berechtigt den Leistungsträger zur Forderung von Kostensenkungsmaßnahmen, in diesem Fall durch Umzug (BSG-Urteil vom 12.06.2013 B 14 AS 60/12 R, RZ 27 ff.).

Zum weiteren Vorgehen hierzu siehe [Ziff. V](#).

- erhöhtes Wärmebedürfnis aus gesundheitlichen Gründen

Pro Grad Celsius erhöht sich der Heizenergiebedarf um rund 6 %. Ausgehend von einer durchschnittlichen Raumtemperatur von 20 °C (lt. Heizspiegel empfohlen: Küche 18°, Wohn-/ Kinderzimmer 20-21°, Bad während der Nutzung 21-24°, Schlafzimmer 16-18°) ist erkennbar, dass allein ein erhöhter Wärmebedarf bereits über die Nichtprüfungsgrenze abgedeckt ist.

Treffen mehrere Faktoren zusammen (z.B. erhöhter Wärmebedarf und schlechte Bausubstanz), könnte sich im Rahmen der Einzelfallprüfung ein höherer angemessener Bedarf ergeben, als pauschal über die Nichtprüfungsgrenze abgedeckt ist.

Denn der Energiebedarf aufgrund schlechter Bausubstanz ist zwar bereits mit der Nichtprüfungsgrenze abgegolten, Spielraum für einen weiteren zusätzlichen Bedarf aus gesundheitlichen Gründen ist dann unter Umständen aber nicht mehr gegeben. Bei **plausibler** Darlegung mehrerer Gründe (z.B. konkrete Aussagen zum Wohnungszustand, ärztliches Attest mit individuellem Wärmebedarf in °C), ist im Rahmen einer energetischen Beratung zunächst der wohnungsspezifische Energiebedarf festzustellen. Über den Sozialen Dienst kann eine Vermittlung an die passende Beratungsstelle erfolgen.

Ergibt diese energetische Prüfung einen Energiebedarf oberhalb der Nichtprüfungsgrenze, ist allein aufgrund dessen bereits Unangemessenheit gegeben, so dass ein erhöhtes Wärmebedürfnis nicht mehr entscheidungserheblich ist. Wird die Nichtprüfungsgrenze noch unterschritten kann eine prozentuale Erhöhung entsprechend dem nachgewiesenen erhöhten Wärmebedarf noch als angemessen anerkannt werden.

III.7. Bedarfe für Warmwasserversorgung

III.7.1. Angemessenheit der Bedarfe für zentrale Warmwasserversorgung

III.7.1.1. Bei Abrechnung nach individuellem Verbrauch in m³

Zurzeit kann ein Warmwasserbedarf von 10,51 m³ pro Person pro Jahr als angemessen anerkannt werden.

Dieser Bedarf wurde nach den folgenden Kriterien ermittelt:

- durchschnittlicher Kaltwasserverbrauch pro Kopf pro Jahr lt. Statistischem Bundesamt (destatis):
 $127 \text{ l} * 365 \text{ Tage} = 46.355 \text{ l} / 46,355 \text{ m}^3$ (Stand 2018)
- Aufschlüsselung nach der jeweiligen Verwendung lt. Umweltbundesamt (Körperpflege, Baden, Duschen 36 %, Spülen 6 % des Gesamtwasserverbrauchs):
 $46,355 \text{ m}^3 * 42 \% = 19,47 \text{ m}^3$
- Mischungsverhältnis von Heißwasser und Kaltwasser auf Körpertemperatur 37°C (bei einer üblichen Anlagentemperatur von 60°C und einer Temperatur des zufließenden Kaltwassers von 10° C liegt das Verhältnis bei 54 % Heißwasser zu 46 % Kaltwasser):
 $19,47 \text{ m}^3 * 54 \% = 10,51 \text{ m}^3$

Ergeben sich aus der Abrechnung abweichende Anlagenwassertemperaturen, verändert sich das Mischungsverhältnis. Eine individuelle Berechnung ist über <https://rechneronline.de/chemie-rechner/temperaturen-mischen.php> möglich.

In besonders gelagerten Einzelfällen kann ein erhöhter Warmwasserverbrauch als angemessen anzuerkennen sein, z.B. bei medizinisch bedingtem und nachgewiesenem hohem Warmwasserbedarf.

DA 30-30, Bedarfe für Unterkunft und Heizung (Stand.06.01.2021)

III.7.1.2. Bei Abrechnung ohne individuelle Verbrauchsermittlung

Werden die Heizkosten entgegen den Vorschriften der HeizkostenV nicht verbrauchsabhängig abgerechnet und hat der Vermieter keinen Ausnahmetatbestand nach § 11 HeizkostenV dargelegt, hat der Mieter nach § 12 HeizkostenV das Recht, den auf ihn entfallenden Anteil der Kosten um 15 % zu kürzen. Bei der Bedarfsermittlung ist daher nur der gekürzte Betrag zu berücksichtigen. Der Mieter ist mit dem Bescheid zur Nebenkostenabrechnung aufzufordern, seinen Vermieter entsprechend zu informieren.

Ist die Abrechnung ohne konkrete Verbrauchserfassung z.B. nach qm Wohnfläche, Anzahl von Personen oder Wohneinheiten zulässig, sind die Kosten der Warmwasserbereitung durch die Leistungsempfänger/innen nicht zu beeinflussen, so dass ihnen kein unangemessenes Verhalten vorgeworfen werden kann. Ein wirksames Kostensenkungsverfahren kann daher nicht durchgeführt werden, so dass auf eine Angemessenheitsprüfung zu verzichten ist.

III.7.1.3. Gemischte Aufbereitung

Sofern die Warmwasserbereitung sowohl zentral als auch dezentral erfolgt, kann eine Aufteilung für die Aufbereitung im Bad (Körperpflege, Baden, Duschen) mit 9,01 m³ = 85,71 % sowie in der Küche (Spülen) mit 1,50 m³ = 14,29 % erfolgen.

Der auf die zentral erwärmte Wassermenge (i.d.R. Bad) entfallende Anteil ist im Rahmen der KdU zu berücksichtigen.

Für den dezentralen Anteil (i.d.R. in der Küche) ist zusätzlich ein Mehrbedarf in entsprechendem Anteil von 14,29 % der maßgeblichen Werte des § 21 Abs. 7 Satz 2 Nrn. 1 bis 4 SGB II / § 30 Abs. 7 Satz 2 Nrn. 1 bis 4 SGB XII zu gewähren.

III.7.2. Folgen unangemessenen Warmwasserverbrauchs

Bei unangemessenem Wasserverbrauch sind zunächst die tatsächlichen Kosten zu berücksichtigen und ein Kostensenkungsverfahren zu prüfen bzw. einzuleiten.

Wenn die Leistung auf den angemessenen Betrag reduziert wird, ist der Bedarf entsprechend der in der Jahresabrechnung verwendeten Berechnung mit dem angemessenen Verbrauch zu ermitteln.

III.7.3. Mehrbedarf bei dezentraler Warmwassererzeugung

Soweit Warmwasser durch eine in der Unterkunft installierte Vorrichtung erzeugt wird (dezentrale Wassererzeugung) wird ein Mehrbedarf nach § 21 Abs. 7 SGB II/§ 30 Abs. 7 SGB XII gewährt.

Ein Kennzeichen der dezentralen Warmwassererzeugung ist, dass die Abrechnung in der Regel durch den Energieversorger erfolgt.

Im Rechtskreis des SGB II handelt es sich bei dem Mehrbedarf nicht um eine kommunale Leistung. Es wird daher auf die fachlichen Hinweise der BA zu § 21 Abs. 7 SGB II verwiesen.

Als Mehrbedarf für dezentrale Warmwasserversorgung sind die folgenden Beträge zu berücksichtigen:

Tabelle III-11: Mehrbedarf bei dezentraler Warmwassererzeugung

	ab 01/2021	2020	2019	2018
Regelbedarfsstufe I:	10,26 €	9,94 € (432 €)	9,75 € (424 €)	9,57 € (416 €)
Regelbedarfsstufe II:	9,22 €	8,95 € (389 €)	8,79 € (382 €)	8,60 € (347 €)
Regelbedarfsstufe III:	---	7,94 € (345 €)	7,80 € (339 €)	7,64 € (332 €)
Regelbedarfsstufe IV:	5,22 €	4,59 € (328 €)	4,51 € (322 €)	4,42 € (316 €)

DA 30-30, Bedarfe für Unterkunft und Heizung (Stand.06.01.2021)

Regelbedarfsstufe V:	3,71 €	3,70 € (308 €)	3,62 € (302 €)	3,55 € (296 €)
Regelbedarfsstufe VI:	2,26 €	2,00 € (250 €)	1,96 € (245 €)	1,92 € (240 €)

[Die Beträge der Vorjahre sind dem Anhang zur DA zu entnehmen](#)

IV. Nebenkostenabrechnung/Jahresabrechnung der Nebenkosten

IV.1. Allgemeines

Regelmäßige Abrechnungsprüfung

Die Betriebs- und Heizkostenabrechnungen sind in allen Leistungsfällen jährlich zu prüfen. Dies gilt nicht, wenn lt. Mietvertrag rechtswirksam eine Pauschalmiete vereinbart ist.

Hierbei ist immer zu kontrollieren, ob die Abrechnung korrekt erstellt wurde. Insbesondere ist darauf zu achten, dass

- nur die nach der BetrKVO zulässigen ([Zif. 1.4.](#)) und mietvertraglich vereinbarten Positionen in die Abrechnung einfließen
- bei Umlage neu entstandener Nebenkosten der Mietvertrag eine Öffnungsklausel enthält
- alle Vorauszahlungen berücksichtigt wurden.

Keine gesonderte Antragstellung

Eine gesonderte Antragstellung zur Übernahme der Jahresabrechnung ist nicht erforderlich. Der Leistungsträger hat von Amts wegen über die Gewährung der Leistungen zu entscheiden, soweit er Kenntnis von der Abrechnung erlangt.

Es ist daher unerheblich, wenn die Nebenkostenabrechnung nicht unmittelbar nach Erhalt eingereicht wird und/oder bereits bezahlt ist. Entsprechend dem Urteil des BSG vom 22.03.2010 (AZ B 4 AS 62/09 R) ist der KdU-Bedarf bereits durch den Erstantrag auf Grundsicherungsleistungen in vollem Umfang erfasst und wird durch eine während des Leistungsbezugs fällige Betriebskostenabrechnung lediglich konkretisiert.

Prüfung Kostensenkungsverfahren Bruttokaltmiete

Bei Überschreitung der Referenzmiete aufgrund unangemessener Betriebskosten ist die Einleitung eines Kostensenkungsverfahrens zu prüfen. Bei unangemessenen verbrauchsabhängig abgerechneten Betriebskosten kann eine Kostensenkung bereits durch wirtschaftliches Verhalten erzielt werden. Dies kommt insbesondere bei einem Wasserverbrauch von über 40 m³/Person in Betracht.

IV.2. Bedarfszeitpunkt bei Nachforderungen

Nach Ablauf der zwölfmonatigen Abrechnungsfrist des § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB verliert der Vermieter seinen Nachzahlungsanspruch.⁴⁵ Macht der Vermieter die Nachzahlung erst nach dieser Frist gegenüber dem Mieter geltend, ist dieser nicht mehr zur Nachzahlung verpflichtet.

Nachforderungen gehören als einmalig geschuldete Zahlungen zum Bedarf im Fälligkeitsmonat. Sie wandeln sich durch nicht fristgerechte Begleichung auch nicht in Schulden.⁴⁶

Dass die fällige Betriebs- und Heizkostenabrechnung bereits vor Geltendmachung beglichen worden ist, lässt ihren Bedarf und den Anspruch auf höhere Leistungen nicht entfallen (BSG, Urt. v. 10.11.2011 - B 8 SO 18/10 R).

Es ist immer auf den Zeitpunkt abzustellen, zu dem der tatsächliche Bedarf besteht.

⁴⁵ LSG NRW, [Urteil vom 24.08.2009, Az.: L 20 AS 18/09.](#)

⁴⁶ BSG, [Urteil vom 22.03.2010, Az.: B 4 AS 62/09 R.](#)

DA 30-30, Bedarfe für Unterkunft und Heizung (Stand.06.01.2021)

Besondere Fallkonstellationen

Fallbeschreibung	als KdU-Bedarf zu berücksichtigen	
	Nein	Ja
Fälligkeit der Abrechnung vor dem Leistungsbezug	x	
Fälligkeit der Abrechnung nach dem Leistungsbezug	x	
Nachforderung aufgrund nicht vollständig geleisteter Vorauszahlungen (BSG, <u>Urteil vom 22.03.2010, Az.: B 4 AS 62/09 R, RZ 17, letzter Satz</u>)	x	
Nachforderung für eine nicht mehr bewohnte Wohnung:		
Grundsätzlich nicht übernahmefähig, da Leistungen für eine nicht mehr bewohnte Wohnung nicht der Unterkunftssicherung dienen (BSG, <u>Urteil vom 25.06.2014, Az.: B 14 AS 40/14 R, RZ 15+17</u>).	x	
<p>Ausnahme:</p> <p>es besteht eine existenzsicherungsrechtlich relevante Verknüpfung der Nebenkostennachforderung für die in der Vergangenheit bewohnte Wohnung mit dem aktuellen unterkunftsbezogenen Bedarf. Diese Verknüpfung wird nach der Rechtsprechung begründet wenn:</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Wohnung aufgrund einer <u>Kostensenkungsaufforderung</u> aufgegeben wurde und die leistungsberechtigte Person sowohl im Zeitpunkt der tatsächlichen Entstehung der Aufwendungen als auch im Zeitpunkt der Fälligkeit der Nachforderung im Leistungsbezug stand. Es ist außerdem keine anderweitige Bedarfsdeckung eingetreten (BSG, <u>Urteil vom 20.12.2011, Az.: B 4 AS 9/11 R, RZ 17- 18</u>) - eine <u>Zusicherung</u> hinsichtlich des Umzugs erteilt wurde und sowohl die Entstehung der Nachforderung als auch ihre Fälligkeit einen Zeitraum der ununterbrochenen Hilfebedürftigkeit betrifft (BSG, <u>Urteil vom 13.07.2017, Az.: B 4 AS 12/16 R</u>, ebenso <u>Urteil vom 30.03.2017, Az.: B 14 AS 13/16 R, RZ 15</u>). <p>Diesem gleicht steht ein Übernahmeantrag der vor Vertragsschluss gestellt wurde, der Leistungsträger die Entscheidung aber treuwidrig verzögert hat.</p> <p><u>Kopfteilprinzip</u></p> <p>Hat sich - nach Aufgabe der bisherigen Wohnung - die Zusammensetzung der Bedarfsgemeinschaft geändert, ist der Nachforderungsbetrag nach dem Kopfteilprinzip entsprechend der früheren Bewohnerzahl aufzuteilen. Für die bei Fälligkeit der Abrechnung im Leistungsbezug stehenden Personen ist der auf sie entfallende Anteil bei der Leistungsgewährung zu berücksichtigen (BSG, <u>Urteil vom 30.03.2017, Az.: B 14 AS 13/16 R, RZ 16</u>).</p>		x

IV.3. Rückzahlungen und Guthaben

stellen grundsätzlich Einkommen im Sinne der §§ 11 SGB II / 82 SGB XII dar.

Bei Leistungen nach dem SGB II erfolgt über § 22 Abs. 3 SGB II eine Modifizierung der Anrechnungsregelungen. Hierdurch fließt das Guthaben ausschließlich dem kommunalen Träger, der die Leistung erbracht hat, zu. Würden die Beträge als Einnahmen nach § 11 SGB II berücksichtigt, müssten sie primär auf Leistungen der Bundesagentur angerechnet werden, obwohl die überzahlten Beträge von dem kommunalen Träger erbracht worden sind.⁴⁷

Rückzahlungen und Guthaben, die dem Bedarf für Unterkunft und Heizung zuzuordnen sind, mindern die nach dem Monat der Rückzahlung oder der Gutschrift entstehenden Aufwendungen für Unterkunft und Heizung. Übersteigen die Rückzahlungen oder Guthaben die üblichen Aufwendungen, so kann der überschüssige Teil mit den Aufwendungen in den Folgemonaten verrechnet werden.

Im SGB XII erfolgt die Einkommensanrechnung in voller Höhe auf den Leistungsanspruch des Fälligkeitsmonats. Sofern für den Fälligkeitsmonat bereits Leistungen ohne die Anrechnung erbracht wurde, erfolgt die Anrechnung im Folgemonat. Reicht der Leistungsanspruch nicht aus, ist das Einkommen auf die Folgemonate zu verteilen (§ 82 Abs. 7 SGB XII).

Bei der Aufhebung und Rückforderung von Leistungsbewilligungen ist das Vorliegen der Voraussetzungen der §§ 45, 48 SGB X im Einzelnen sorgfältig zu prüfen.

Verrechnung durch den Vermieter oder Energieversorger

Die Anrechnung erfolgt auch, wenn der Rückzahlungsbetrag z.B. mit der Miete des Folgemonats verrechnet wird.⁴⁸ Die tatsächliche (Aus-)Zahlung unmittelbar an die leistungsberechtigte Person ist nicht erforderlich, um eine Minderung des Leistungsanspruchs auszulösen.

Wird ein Guthaben vom Vermieter jedoch gegen Mietrückstände aufgerechnet, so mindern sich die Aufwendungen für Unterkunftskosten im Folgemonat nicht, wenn der Leistungsberechtigte das Guthaben aus Rechtsgründen nicht realisieren kann.⁴⁹ Dies ist dann der Fall, wenn der Vermieter die Aufrechnung mit Mietrückständen in der Nebenkostenabrechnung ausdrücklich erklärt hat (gem. § 388 BGB). Das Einkommen aus der Abrechnung steht in diesem Fall nicht als bereites Mittel zur Verfügung.

Es sind weitere Konstellationen denkbar, in denen Einkommen aus der Abrechnung nicht als bereite Mittel verfügbar sind und somit nicht angerechnet werden können:

- der Vermieter/Energieversorger verrechnet die Salden aus z.B. Betriebskosten und Heizkosten / Strom und Gas:
Nur ein in der Abrechnung ausgewiesener positiver Gesamtsaldo stellt verfügbares Einkommen dar.
- die bei der Leistungsgewährung berücksichtigte Vorauszahlung wurde nicht vollständig an den Vermieter weitergeleitet, der Saldo der Nebenkostenabrechnung reduziert sich zu Lasten des Leistungsträgers:
Ein fiktiv vom Leistungsträger errechnetes Guthaben stellt kein verfügbares Einkommen dar. Eine Anrechnung ist nur in Höhe des vom Vermieter ausgewiesenen Guthabens möglich. (B 4 AS 159/11 R v. 16.05.2012).
In der Folge sollen die Zahlungen, soweit möglich direkt an den Vermieter/Energieversorger überwiesen werden (§ 22 Abs. 7 Satz 2 SGB II/§ 35 Abs.1 Satz 3 SGB XII).
Gegenüber dem Leistungsbezieher kommt ein Anspruch auf Kostenersatz gem. § 34 SGB II,

⁴⁷ [BT-Drs. 16/1696](#).

⁴⁸ SG Dresden, [Urteil vom 29.06.2010, Az.: S 40 AS 390/09](#).

⁴⁹ BSG, [Urteil vom 16.05.2012, Az.: B 4 AS 132/11 R](#).

DA 30-30, Bedarfe für Unterkunft und Heizung (Stand.06.01.2021)

103 SGB XII in Betracht.

In diesen Fällen ist darauf zu achten, dass die künftigen Vorauszahlungen nicht höher als das Abrechnungsergebnis festgelegt werden. Nur so kann vermieden werden, dass dem Sozialleistungsträger zustehende Guthaben durch Verrechnung mit anderen Forderungen des Vermieters/Energieversorgers untergehen.

Vom Mieter aufgebrachte Vorauszahlungen

Hat der Leistungsberechtigte einen Teil der Nebenkosten (z.B. wegen Unangemessenheit) selbst aus dem Regelbedarf bestritten, steht das Guthaben bis zur Höhe des selbst aufgebrachten Anteiles den Leistungsberechtigten zu.⁵⁰

Beispiel:

geforderte Vorauszahlung:	600,-- €
davon berücksichtigte angemessene Kosten:	500,-- €
= nicht berücksichtigte Vorauszahlung:	100,-- €
Guthaben lt. Abrechnung:	150,-- €

Das Guthaben mindert die tatsächlichen Kosten auf 450,--€, dem Leistungsberechtigten stehen 100,-- €, dem Leistungsträger 50,-- € zu.

Die Ermittlung des dem Leistungsträger zustehenden Guthabens muss für Betriebskosten und Heizkosten getrennt erfolgen.

Gemischte Bedarfsgemeinschaft

In diesem Fall hat eine Anrechnung nach Kopfteilen zu erfolgen. Dabei ist auf die Verhältnisse des jeweiligen Zeitpunktes, in dem die Gutschrift erfolgt, abzustellen. Entscheidend ist insoweit nicht, wie das Guthaben erwirtschaftet wurde, und für welche Zeit die Kosten angefallen sind, sondern allein die Verhältnisse im Zeitpunkt der Berücksichtigung.⁵¹

⁵⁰ LSG NRW, [Urteil vom 01.12.2009, Az.: L 1 AS 64/09](#).

⁵¹ BSG, [Urteil vom 22.03.2012, Az.: B 4 AS 139/11 R](#).

V. Kostensenkungsverfahren bei Bruttokaltmiete und Heizkosten

V.1. Allgemeines

Das Kostensenkungsverfahren und eine temporäre Übernahme unangemessener Unterkunfts-und/oder Heizkosten werden relevant, wenn

- die tatsächlichen Kosten über der Referenzmiete/Nichtprüfungsgrenze liegen,

bei abstrakter Unangemessenheit der Bruttokaltmiete zusätzlich:

- keine Gründe für ein Abweichen von der Referenzmiete vorliegen (siehe Ziff. II.2) und
- angemessener Wohnraum verfügbar ist (siehe Ziff. II.2).

Anmietung kurz vor Leistungsbeginn

Mietet ein Hilfebedürftiger kurz vor Beginn des Leistungsbezugs eine neue Wohnung zu einem unangemessenen Mietzins an, sind die Kosten zu übernehmen.

Ausnahme: Der Hilfebedürftige hatte bei Abschluss des Mietvertrages ihm zurechenbar Kenntnis von der Unangemessenheit der Aufwendungen für die Wohnung. Hinweise auf eine „Bösgläubigkeit“ können sich aus der Höhe der Aufwendungen bzw. aus einem vorherigen Leistungsbezug ergeben. Einer Zusage des Trägers zur Übernahme der Aufwendungen für die „neue“ Wohnung bedarf es vor Leistungsbeginn/Erstantragstellung jedoch nicht.⁵²

Schriftform

Aus Gründen der Rechtssicherheit sind die im Kostensenkungsverfahren vorzunehmenden Informationen schriftlich durchzuführen. Da durch diese Fristen in Gang gesetzt werden, empfiehlt sich die Versendung per PZU um den Zugang nachweisen zu können.

Hinweis zum Bewilligungszeitraum

Eine Änderung der Leistungen ist im laufenden Bewilligungsabschnitt nur unter den Voraussetzungen der §§ 45 ff. SGB X zulässig. Allein der Ablauf der Übergangsfrist stellt aber keinen Aufhebungsgrund dar.

Es ist daher erforderlich, bereits bei der Bewilligung der Leistungen in Fällen mit Überschreitung der Referenzmiete/Nichtprüfungsgrenze den Bewilligungszeitraum entsprechend der Übergangsfrist festzulegen, so dass die Kostensenkung mit dem Folgebescheid vorgenommen werden kann.

Maßnahmen zur Kostensenkung

Eine Kostensenkung kann durch verschiedene Maßnahmen herbeigeführt werden:

- Änderung des Verbrauchsverhaltens bei verbrauchsabhängig abgerechneten Kosten
- Aushandlung eines geringeren Mietzinses mit dem Vermieter
- Untervermietung von Wohnraum
- Umzug

Die Aufforderung darf nur allgemein zur Kostensenkung erfolgen, die konkrete Maßnahme liegt in der Entscheidung des Betroffenen.

Da ein Umzug jedoch weitere Kosten nach sich zieht, ist zu prüfen, ob nicht durch mildere Mittel eine Senkung der Kosten herbeigeführt werden kann.

⁵² BSG, [Urteil vom 17.12.2009, Az.: B 4 AS 19/09 R.](#)

DA 30-30, Bedarfe für Unterkunft und Heizung (Stand.06.01.2021)

V.2. Unmöglichkeit und Unzumutbarkeit der Kostensenkung

An die Auslegung der Tatbestandsvoraussetzungen „Unmöglichkeit“ und „Unzumutbarkeit“ sind strenge Anforderungen zu stellen. Die Berücksichtigung nicht angemessener Bedarfe für die Unterkunft bleibt der durch sachliche Gründe zu rechtfertigende Ausnahmefall. Die Obliegenheit zu Kostensenkungsmaßnahmen bleibt bestehen.

V.2.1. Unmöglichkeit:

Im Einzelfall kann die Kostensenkung für den Hilfebedürftigen rechtlich (z.B. bei Vorliegen eines Zeitmietvertrages und keiner Möglichkeit zur Untervermietung) oder tatsächlich unmöglich sein, so dass das Verfahren auszusetzen ist.

Auf die kündigungsrechtlichen Vorschriften des BGB im Mietrecht und die entsprechende Rechtsprechung, insbesondere des BGH⁵³, wird verwiesen.

V.2.2. Unzumutbarkeit

Ist eine Kostensenkung objektiv möglich, ist zu prüfen, ob diese auch individuell zumutbar ist.

Eine Unzumutbarkeit kann zeitlich befristet (akute Krankheit, schwere Operation) oder unbefristet⁵⁴ vorliegen oder sich nur auf einzelne Arten der Kostensenkung (z.B. Umzug) beziehen.

Allein die typischerweise mit einem Umzug verbundenen Belastungen führen nicht zu dessen Unzumutbarkeit. Hierfür müssen besondere Umstände, wie beispielsweise aktuelle schwere Erkrankung, vorliegen.

Gründe für eine Unzumutbarkeit können sein:

- Gesundheitliche Beeinträchtigungen,
- Pflegebedürftigkeit,
- Behinderungen, insbesondere Gehbehinderungen,
- lange Wohndauer bei älteren Menschen (soweit nicht SGB XII betroffen),
- nur kurzzeitige (absehbare) Hilfebedürftigkeit,
- Menschen, die auf bestimmte soziale Bezüge und Kontakte in ihrem Wohnumfeld angewiesen sind (z.B. suchtkranke Menschen, Versorgung durch Nachbarschaftshilfe),
- Vermeidung von Wohnungslosigkeit,
- Umstände, die die Annahme rechtfertigen, dass eine Eingliederung in Arbeit vom Erhalt des Wohnraums abhängig ist,
- Familien mit Kindern (z.B. Kindern, denen ein mit einem Umzug verbundener Schulwechsel nicht zumutbar ist),
- Unterschreiten der Bruttowarmmiete nach Vergleichsberechnung.

Die Notwendigkeit einer Vergleichsberechnung ergibt sich in Auslegung der Entscheidung des Bundessozialgerichtes (B 14 AS 60/12 R) aus folgenden Gründen:

- bei Unangemessenheit aufgrund schlechter Bausubstanz:

Wird im Rahmen der Einzelfallprüfung nach einer energetischen Beratung festgesellt, dass eine Kostensenkung nur durch einen Umzug herbeigeführt werden kann (siehe Zif. III.3.3: Bewertung von Gründen), muss dieser gem. § 22 Abs. 1 Satz 4 SGB II nicht gefordert werden, wenn er unter Berücksichtigung der bei einem Wohnungswechsel zu erbringenden Leistungen unwirtschaftlich wäre.

⁵³ BGH, [Urteil vom 22.01.2003, Az.: VIII ZR 244/02.](#)

⁵⁴ vgl. LSG NRW, [Urteil vom 08.06.2009, Az.: L 7 B 411/08 AS ER.](#)

DA 30-30, Bedarfe für Unterkunft und Heizung (Stand.06.01.2021)

Neben dieser Wirtschaftlichkeitsprüfung ist nach Auffassung des BSG auch eine Vergleichsberechnung durchzuführen.

- bei Unangemessenheit aus anderen Gründen:

Auch wenn ein Umzug zur Kostensenkung nicht erforderlich ist, steht es den Leistungsberechtigten dennoch frei, diese Möglichkeit der Kostensenkung zu wählen. Ein Umzug in eine Wohnung mit niedrigeren Heizkosten aber einer teureren, noch angemessenen Bruttokaltmiete wäre zulässig, solange sich die Gesamtkosten nicht erhöhen.

Bei Leistungen nach dem SGB XII wäre sogar eine Kostensteigerung unter Ausschöpfung der Angemessenheitsgrenzen zu akzeptieren.

Vor Durchführung eines Kostensenkungsverfahrens ist daher zunächst eine Vergleichsberechnung der tatsächlichen Bruttowarmmiete (einschließlich der Forderung aus Nebenkostenabrechnungen) mit den nach einem möglichen Umzug zu zahlenden angemessenen Kosten vorzunehmen:

Referenzmiete Bruttokaltmiete
+
Heizkosten lt. Nichtprüfungsgrenze mit den Gebäudedaten der bewohnten Wohnung

Wenn nach einer Vergleichsberechnung die tatsächliche Bruttowarmmiete geringer als die bei einem Umzug zu berücksichtigende Bruttowarmmiete ist, können Kostensenkungsmaßnahmen nicht gefordert werden

Eine Überprüfung ist jeweils bei Änderung der Miete oder Abrechnung der Heiz- und/oder Betriebskosten vorzunehmen.

Wirtschaftlichkeitsprüfung

Zeichnet sich ab, dass die erforderliche Kostensenkung nur durch einen Umzug herbeigeführt werden kann, ist dessen Wirtschaftlichkeit zu prüfen, da im Zusammenhang mit dem Neubezug einer Wohnung Folgekosten entstehen können wie z.B.

- Wohnungsbeschaffungskosten (Anzeigen, Makler, soweit tatsächlich notwendig bei Wohnungsmarkthindernissen oder eingeschränkter Selbsthilfekompetenz),
- Umzugskosten,
- neue Mietkaution, soweit nicht eine Kautions aus dem beendeten Mietverhältnis zurückfließt,
- nach § 24 Abs. 3 Nr. 1 SGB II/§ 31 Abs. 1 Nr. 1 SGB XII erforderliche Erstanschaffungen (Einrichtungsgegenstände, die in der vorherigen Wohnung bereits vorhanden waren und im Eigentum des Vermieters standen) und
- ggf. doppelte Mietzinszahlungen für Übergangsmonate, wenn Überschneidungen nachweislich unvermeidbar waren.

V.3. Kostensenkungsaufforderung

Liegen keine Ausnahmetatbestände vor, ist die leistungsberechtigte Person schriftlich zur Kostensenkung aufzufordern. Bei der Aufforderung handelt es sich lediglich um eine Information, der keine Verwaltungsaktqualität zukommt⁵⁵, die jedoch die Frist für Kostensenkungsbemühungen in Gang setzt.

⁵⁵ BSG, [Urteil vom 27.02.2008, Az.: B 14/7b AS 70/06 R](#); BSG, [Urteil vom 02.07.2009, Az.: B 14 AS 36/08 R](#).

DA 30-30, Bedarfe für Unterkunft und Heizung (Stand.06.01.2021)

V.3.1. Temporäre Übernahme unangemessener Kosten

Nach erfolgter Information über die Notwendigkeit von Kostensenkungsmaßnahmen (Kostensenkungsaufforderung) bietet § 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II/§ 35 Abs. 2 Satz 2 SGB XII eine begrenzte Bestandschutzregelung, die die Hilfebedürftigen vor einer abrupten Änderung der Wohnsituation schützen bzw. ihnen die Möglichkeit geben soll, durch Änderung Ihres Verbrauchsverhaltens die Kosten zu senken. Hiernach werden die unangemessenen Kosten vorübergehend erbracht.⁵⁶

V.3.1.1. Bei Unangemessenheit der Bruttokaltmiete

sollen die unangemessenen Kosten in der Regel maximal sechs Monate erbracht werden. Hierbei handelt es sich aber um eine Regel-Höchstfrist, von der im Einzelfall Abweichungen nach oben und unten möglich sind. Die Übernahme unangemessener Unterkunftskosten für den Zeitraum von sechs Monaten soll dabei die Ausnahme bleiben und im Regelfall ist auf eine kürzere Übernahme hinzuwirken.⁵⁷

Hat der Leistungsberechtigte die Kosten nach Ablauf der Frist nicht gesenkt, obwohl ihm dies möglich und zumutbar war, sind als Rechtsfolge der Regelung nur noch die angemessenen Aufwendungen vom Leistungsträger zu übernehmen.

Unterschreiten der 6-Monatsfrist

Abweichungen von der Regelhöchstfrist kommen beispielsweise in folgenden Fällen in Betracht:

- Ablehnung eines durch 50-4 unterbreiteten Angebotes
Durch Abschluss des Mietvertrages für eine günstigere Wohnung wäre die Senkung der Unterkunftskosten bereits ab dem angegebenen Bezugstermin möglich. Somit besteht grundsätzlich ab diesem Zeitpunkt keine Grundlage mehr für die Berücksichtigung unangemessener Kosten. Es sind nur noch die angemessenen Kosten lt. Referenzmiete zu berücksichtigen, es sei denn, es ergeben sich noch berechtigte Gründe der Unmöglichkeit oder Unzumutbarkeit, die im vorangegangenen Kostensenkungsverfahren noch nicht geprüft wurden.
- keine (ausreichenden) Bemühungen, fehlende Nachweisführung oder Weigerung zur Kostensenkung
Aus der Rechtsprechung des BSG ergibt sich, dass weder dem Wortlaut noch dem Sinn und Zweck des § 22 Abs. 1 S. 3 SGB II eine sechsmonatige Schonfrist ohne weitere Begründung zu entnehmen ist. (B 4 AS 30/08 R, RZ31).
Bemüht sich der/die Leistungsberechtigte nicht umfassend um die Senkung der Unterkunftskosten oder werden diese Bemühungen nicht nachgewiesen, mangelt es an dieser notwendigen Begründung, so dass auch dann nur noch die angemessenen Kosten der Unterkunft zu berücksichtigen sind.
Dies ist z.B. dann der Fall, wenn
 - auf das Schreiben „Information über unangemessene KdU“ keine Reaktion erfolgt
 - kein Wohnberechtigungsschein beantragt wird
 - die Kostensenkungsbemühungen nicht nachgewiesen werden oder
 - die Kostensenkungsbemühungen insgesamt unzureichend sind.

Bei Zweifeln an der Glaubwürdigkeit der Nachweisführung kann eine Überprüfung der Bemühungen erfolgen.

⁵⁶ BSG, [Urteil vom 07.11.2006, Az.: B 7b AS 10/06 R](#); LSG NRW, [Beschluss vom 16.03.2011, Az.: L 19 AS 1563/10 B](#).

⁵⁷ BSG, [Urteil vom 19.02.2009, Az.: B 4 AS 30/08 R](#).

DA 30-30, Bedarfe für Unterkunft und Heizung (Stand.06.01.2021)

Gleiches gilt, wenn der/die LE sich ohne anzuerkennenden Grund weigert, sich um die Senkung der Unterkunfts-kosten zu bemühen. Auch in diesem Fall sind die Schritte des Kostensenkungsverfahrens gem. Zif VI durchzuführen.

V.3.1.2. Überschreitung der Nichtprüfungsgrenze Heizkosten

Die tatsächlichen (auch unangemessenen) Heizkosten sind so lange zu übernehmen, bis der Hilfebedürftige auf Grund vorherigen Hinweises des Leistungsträgers in der Lage ist, die Heizkosten auf ein angemessenes Maß zu senken.⁵⁸

Dies ist in der Regel ab Beginn des auf die Information folgenden Abrechnungszeitraumes; erst zu diesem Zeitpunkt kann sich ein geändertes Heizverhalten messbar auf die Abrechnung auswirken.

Beispiel:

- August 2012, Abrechnung für Januar bis Dezember 2011:
Information über Unangemessenheit und damit Möglichkeit der Verhaltensänderung
- Januar 2013, Beginn des nächsten Abrechnungszeitraums:
Kürzung der Abschläge
- August 2013, Abrechnung Januar bis Dezember 2012:
letztmalige Übernahme unangemessener Kosten

V.4. Durchführung der Kostensenkung

Die Kostensenkung selbst erfolgt mittels Bescheiderteilung im Rahmen der Leistungsbewilligung über die IT-Verfahren akdn bzw. allegro.

Dabei ist die **Bruttokaltmiete** auf Höhe der Referenzmiete oder den im Einzelfall individuell als angemessen anerkannten Betrag festzusetzen.

Die Höhe der angemessenen **Heizkosten** ist dadurch zu ermitteln, dass in der Jahresabrechnung eine Vergleichsberechnung mit den maximal angemessenen kWh vorgenommen wird.

Werden die Heizkosten nicht nach kWh abgerechnet (z.B. bei Umlage der Brennstoffkosten) sind die angemessenen Kosten anhand der Betragstabelle im Heizspiegel (s. „Höchstbetrag lt. Heizspiegel für Deutschland“) festzulegen.

Bei Anpassung der Referenzmiete/Nichtprüfungsgrenze ist sicherzustellen, dass auch eine Anpassung der gekürzten Leistungen erfolgt.

⁵⁸ SG Dortmund, [Urteil vom 19.11.2007, Az.: S 32 AS 114/07.](#)

VI. Bedarfe für Unterkunft und Heizung bei selbst bewohntem Wohneigentum

VI.1. Allgemeines

Für Leistungsberechtigte, die ein selbst genutztes Hausgrundstück (Eigenheim) oder eine selbst genutzte Eigentumswohnung bewohnen (im Folgenden: Wohneigentum), ergeben sich Besonderheiten bei der Ermittlung der Kosten für Unterkunft und Heizung.

Die Übernahme dieser Bedarfe dient nicht dem Schutz der Immobilie als Vermögensgegenstand, sondern allein dem Schutz der Wohnung im Sinne der Erfüllung des Grundbedürfnisses Wohnen und als räumlicher Lebensmittelpunkt.⁵⁹ Folglich darf keine Privilegierung von Eigentümern gegenüber Mietern erfolgen.⁶⁰⁶¹

Von der vermögensrechtlichen Angemessenheit eines Wohneigentums kann nicht auf die Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft und Heizung geschlossen werden. Die Aufwendungen sind auch bei Wohneigentum nur angemessen, wenn sie die Grenzen der Referenzmiete für den maßgeblichen Vergleichsraum zzgl. Heizkosten nicht überschreiten. Dabei ist der Grundsatz, dass Sozialleistungen nicht zur Vermögensbildung der Leistungsberechtigten beitragen dürfen, in besonderem Maße zu beachten.

VI.2. Berücksichtigungsfähige Aufwendungen (Unterkunftsbedarf)

Anstatt eines Mietzinses ergeben sich die Kosten der Unterkunft aus den mit dem Wohneigentum unmittelbar verbundenen Belastungen. Einen Überblick über die zu berücksichtigenden Bewirtschaftungskosten bietet § 7 Abs. 2 der VO zu § 82 SGB XII. Die dort genannten Bestandteile sind fast vollständig auf das SGB II übertragbar.⁶²

Zu den berücksichtigungsfähigen Bewirtschaftungskosten gehören:

- Schuldzinsen eines Finanzierungskredits
- Betriebskosten
Bzgl. der Berücksichtigung von übernahmefähigen Betriebskosten wird auf die in der JC-Ablage hinterlegten Nebenkostenrechner verwiesen.
- Stromkosten für die Heizungsanlage
- dauernde Lasten (z.B. Erbbauzins)
- Steuern vom Grundbesitz
- Öffentliche Abgaben
- Hierzu zählen die Benutzungsgebühren gem. Abgabenbescheid (Schmutzwasser- und Niederschlagswassergebühren, Abfallentsorgungsgebühren, Straßenreinigungsgebühren)
- Versicherungsbeiträge
- Als Versicherungsbeitrag ist bei Eigenheimen lediglich die Gebäudeversicherung als Pflichtversicherung anzuerkennen. Eine Gebäudehaftpflichtversicherung ist für den Eigenheimbesitzer nicht verpflichtend. Diese Verpflichtung trifft nur einen Vermieter.
Im Hausgeld für Eigentumswohnungen enthaltene Versicherungen sind zu übernehmen, ebenso die sonstigen Positionen.
- der Erhaltungsaufwand gem. § 22 Abs. 2 SGB II (siehe VII.2.2/ Instandhaltung und Reparatur)

⁵⁹ BSG, [Urteil vom 07.11.2006, Az.: B 7b AS 2/05](#); BSG, [Urteil vom 02.07.2009, Az.: B 14 AS 33/08 R.](#)

⁶⁰ BSG, [Urteil vom 02.07.2009, a.a.O.](#)

⁶¹ BSG, [Urteil vom 19.09.2008, Az.: B 14 AS 54/07 R.](#); BSG, [Urteil vom 22.09.2009, Az.: B 4 AS 70/08 R.](#)

⁶² Vgl. Piebenstock, jurisPK-SGB II, § 22, Rdnr. 55; BSG, [Urteil vom 24.02.2011, Az.: B 14 AS 61/10 R.](#)

DA 30-30, Bedarfe für Unterkunft und Heizung (Stand.06.01.2021)

- Bewirtschaftungskosten
Sollten sonstige Ausgaben zur Bewirtschaftung des Haus- und Grundbesitzes geltend gemacht werden, sind diese im Einzelfall nachzuweisen und auf die Notwendigkeit hin zu überprüfen
- von der Wohneigentümersammlung beschlossene Instandhaltungsrücklage
- einmalige Lasten (z.B. Kanalanschlusskosten, Straßenausbaubeitrag)⁶³

Zu den nicht berücksichtigungsfähigen Aufwendungen gehören:

- Beiträge zu Lebensversicherungen für die Finanzierung eines Immobilienerwerbs.
- Instandhaltungspauschalen
- Leibrentenleistungen für den Erhalt der Unterkunft

Im Regelfall sind jedoch nur die Aufwendungen für den zur Eigennutzung bestimmten Teil des Eigentums berücksichtigungsfähig.⁶⁴ Ausgaben für Einliegerwohnungen, Zweitwohnungen oder gewerblich genutzte Räume sind ohne Belang. Die Kosten sind in einem solchen Fall prozentual im Verhältnis der genutzten Flächen aufzuteilen.

VI.2.1. Berücksichtigung von Tilgungsleistungen

Grundsätzlich gilt, dass Tilgungsraten nicht als Bedarf für Unterkunft berücksichtigt werden können, da diese zum Vermögensaufbau der Leistungsberechtigten beitragen.⁶⁵

In neueren Entscheidungen lässt das BSG jedoch mittlerweile unter engen Voraussetzungen eine Berücksichtigung von Tilgungsleistungen im Einzelfall zu.⁶⁶

Eine Übernahme kann daher im Einzelfall erfolgen, wenn

- der Erwerb des Wohneigentums vor Eintritt des Leistungsbezuges erfolgt ist,
- es sich um angemessenes Wohneigentum i.S.d. § 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 SGB II / § 90 Abs. 2 Nr. 8 SGB XII handelt,
- die Tilgungsleistungen zum Erhalt des vor der Verwertung geschützten Wohnungseigentums unvermeidbar sind (Verlust des Eigentums bei Nichtübernahme) und die Finanzierung weitestgehend abgeschlossen ist. Hiervon dürfte bei einer Restschuld von ca. 10 % auszugehen sein.
- die Höhe der Tilgungsleistungen so gering wie möglich gehalten wird und
- die Tilgungsleistungen inklusive Schuldzinsen und aller weiteren (berücksichtigungsfähigen) Kosten (siehe VII.2.) die Kosten für eine angemessene Mietwohnung nicht überschreiten.

Die Entscheidung zur Übernahme von Tilgungsbeträgen trifft in Amt 50 der/die Sachgebietsleiter/in, im JC der/die Teamleiter/in in Abstimmung mit den Experten für Wohneigentum.

VI.2.2. Bedarfe für unabweisbare Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur

(§ 22 Abs. 2 SGB II, gemäß [L 4 SO 42/17, LSG Hamburg 15.02.2018](#) analog im SGB XII)

Nach der gesetzlichen Regelung sind Aufwendungen zur Instandhaltung und Reparatur zu berücksichtigen, wenn⁶⁷

- es sich um ein angemessenes selbst genutztes Wohneigentum i.S.d. § 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 SGB II / § 90 Abs. 2 Nr. 8 SGB XII handelt,

⁶³ Vgl. zum gesamten: Piebenstock, jurisPK-SGB II, § 22, Rdnr. 56.

⁶⁴ BSG, [Urteil vom 29.11.2012, Az.: B 14 AS 36/12 R.](#)

⁶⁵ BSG, [Urteil vom 07.11.2006, Az.: B 7b AS 8/06 R.](#)

⁶⁶ BSG, [Urteil vom 07.07.2011, Az.: B 14 AS 79/10 R.](#)

⁶⁷ Lauterbach in: Gagel, SGB II / SGB III, § 22 SGB II, Rdnr. 89.

DA 30-30, Bedarfe für Unterkunft und Heizung (Stand.06.01.2021)

- sie tatsächlich anfallen (eine sog. Instandhaltungspauschale scheidet damit aus⁶⁸, eine durch die Eigentümerversammlung beschlossene Instandhaltungsrücklage hingegen nicht L 7 AS 1837/12, LSG NW 02.06.2016),
- sie nicht zu einer Verbesserung des Wohnstandards führen (wertsteigernde Maßnahmen),
- sie unabweisbar (besonders dringlich und absolut unerlässlich) und
- angemessen sind.

VI.2.2.1. keine Wertsteigerung

Ob es sich bei einer beabsichtigten Maßnahme um eine erhaltende Reparatur oder eine wertsteigernde Renovierung handelt, ist danach zu unterscheiden, ob sie der Erhaltung oder Wiederherstellung des Wohneigentums in seiner bisherigen Substanz oder aber der Schaffung eines neuen, verbesserten Zustands dient. Größere Erneuerungsarbeiten sind daher nicht grundsätzlich ausgeschlossen.

Bei der Beurteilung ist zu beachten, dass z.B. mit der Ersetzung einer defekten, vormals dem Stand der Technik entsprechenden Anlage durch eine neue, die dem aktuellen Stand der Technik entspricht, zwangsläufig eine gewisse Verbesserung und auch Wertsteigerung verbunden ist. Diese ist dann unbeachtlich, wenn es keine (kostengünstigere) Alternative gibt, um die vormals funktionierende Anlage wiederherzustellen.

VI.2.2.2. Unabweisbarkeit

Unabweisbar sind Maßnahmen, die unmittelbar drohende oder bereits eingetretene Schäden am selbst genutzten Wohneigentum mit daraus folgenden unzumutbaren Beeinträchtigungen der Wohnqualität verhindern oder beseitigen sollen.

VI.2.2.3. Angemessenheit

Eine Anerkennung als Bedarf ist nur möglich, soweit die Aufwendungen „unter Berücksichtigung der im laufenden sowie den darauffolgenden elf Kalendermonaten anfallenden Aufwendungen insgesamt angemessen sind“. Die Unterkunfts aufwendungen für das selbstgenutzte Wohneigentum dürfen die innerhalb von zwölf Monaten insgesamt als angemessen übernahmefähigen Unterkunfts-kosten, die auch bei Mietern berücksichtigt werden können, nicht übersteigen.⁶⁹

Somit ist ein Vergleich zwischen der für ein Jahr angemessenen Referenzmiete und den entstehenden Bedarfen für ein Eigenheim (siehe: VII.2.) zzgl. den Erhaltungsaufwendungen anzustellen. Hierbei ist ggf. bei den berücksichtigungsfähigen Mietkosten ein „Sicherheitsaufschlag“ für einmalige Aufwendungen (wie von den Mietern zu tragende Schönheitsreparaturen) vorzunehmen.⁷⁰

Sofern die sich ergebende Summe unter der Summe der Aufwendungen für Mietwohnungen bleibt, kann bis zur Höhe des Differenzbetrages eine Anerkennung von Aufwendungen für Instandhaltung und Reparaturen erfolgen. Sofern sich kein ausreichender Differenzbetrag ergibt, kommt eine Anerkennung nicht in Betracht. Dies gilt auch, wenn durch vorhergehende Aufwendungen für Reparaturen und Instandsetzung der Differenzbetrag schon bezogen auf einen Jahreszeitraum ausgeschöpft ist.⁷¹

⁶⁸ Piepenstock in: jurisPK-SGB II, § 22, Rdnr. 132.

⁶⁹ [BT-Drs. 17/3404, Seite 98](#).

⁷⁰ Lauterbach in: Gagel, SGB II / SGB III, § 22, Rdnr. 91.

⁷¹ Lauterbach in: Gagel, SGB II / SGB III, § 22, Rdnr. 91.

DA 30-30, Bedarfe für Unterkunft und Heizung (Stand.06.01.2021)

Beispiel:

Im Vergleichsraum des Leistungsträgers ist für einen Drei-Personen-Haushalt eine monatliche Bruttokaltmiete von 700,00 EUR (8400,00 EUR/jährl.) angemessen.

Für das vom Leistungsberechtigten mit seiner Frau und seinem Sohn bewohnte Hausgrundstück fallen monatlich laufende Kosten in Höhe von 300,00 EUR (3600,00 EUR/jährl.) an.

Von der Angemessenheitsgrenze sind die tatsächlichen Aufwendungen abzuziehen. Bleibt ein Differenzbetrag übrig, sind Instandhaltungs- und Reparaturkosten bis zu dieser Summe als angemessen zu berücksichtigen:

$$\begin{array}{r} 8400,00 \text{ EUR (Angemessenheitsgrenze)} \\ - \\ 3600,00 \text{ EUR (tatsächliche Kosten)} \\ = \\ 4800,00 \text{ EUR (übernahmefähige Instandhaltungskosten)} \end{array}$$

VI.3. Heizkosten

Für die Heizkosten gelten die Ausführungen in [Kapitel III.](#) entsprechend.

Da die Quadratmeterzahl zwischen dem nach § 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 SGB II/§ 90 Abs. 2 Nr. 8 SGB XII vermögensrechtlich geschützten Eigenheim und einer nach § 22 Abs. 1 SGB II/§ 35 Abs. 2 SGB XII angemessenen Unterkunft auseinanderfallen können, entstehen im Einzelfall Finanzierungslücken. Diese Fehlbeträge sind aber nicht durch eine Aufstockung der Heizkosten vom Leistungsträger auszugleichen. Dies würde zu einer unzulässigen Besserstellung von Eigentümern gegenüber Mietern führen.

Bei der Angemessenheitsprüfung sind daher die für Mietwohnungen geltenden Wohnflächengrenzen maßgebend. Entscheidend sind die Umstände des Einzelfalles⁷².

Bei Eigentumswohnungen können die Heizkosten im Hausgeld enthalten sein und sind dann für die Ermittlung der kalten Nebenkosten herauszurechnen.

⁷² BSG, [Urteil vom 19.09.2008, Az.: B 14 AS 54/07 R.](#)

VII. Renovierungskosten

VII.1. Allgemeines

Soweit Renovierungskosten mietvertraglich wirksam auf den Mieter übertragen wurden, sind sie im Rahmen des § 22 Abs. 1 SGB II / § 35 Abs. 1 SGB XII als einmalige Nebenkosten im Rahmen der Mietzahlung in tatsächlicher, angemessener Höhe zu übernehmen.⁷³

VII.2. Besondere Voraussetzungen der einzelnen Renovierungsarten

Bei der Prüfung der weiteren Voraussetzungen für eine Kostenübernahme ist zwischen folgenden Fällen zu unterscheiden:

- Einzugsrenovierung
- Auszugsrenovierung
- Schönheitsreparaturen

In jedem Fall müssen zusätzlich die unter [VII.3](#) aufgeführten allgemeingültigen Voraussetzungen zur wirksamen Übertragung der Renovierungspflicht, Erforderlichkeit und Angemessenheit erfüllt sein.

VII.2.1. Einzugsrenovierung

Der Umzug in die Wohnung muss aus leistungsrechtlicher Sicht notwendig ist.

Die Kosten einer vereinbarten Einzugsrenovierung sind als angemessen anzusehen, wenn die Maßnahme

1. erforderlich ist, um die Bewohnbarkeit der Wohnung herzustellen ([VII.3.2](#)),
2. die Einzugsrenovierung ortsüblich ist, weil kein renovierter Wohnraum im unteren Wohnsegment in ausreichendem Umfang zur Verfügung steht und
3. soweit sie der Höhe nach zur Herstellung des Standards einer Wohnung im unteren Wohnsegment erforderlich sind.⁷⁴

Ortsüblichkeit:

In Bonn sind Einzugsrenovierungen nicht grundsätzlich ortsüblich, da jeder Vermieter dies unterschiedlich regelt. Aufgrund der angespannten Lage auf dem Bonner Wohnungsmarkt ist dieser Aspekt für Bonn aber nicht relevant, wenn die sonstigen Voraussetzungen erfüllt sind und keine Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass alternativ eine angemessene, renovierte Wohnung zur Verfügung steht.

Herstellung des Standards einer Wohnung im unteren Wohnsegment:

Außergewöhnliche Renovierungs- und Sanierungsarbeiten sind im Regelfall als nicht erforderlich zu bewerten, da die Verlagerung solcher Arbeiten auf den Mieter marktunüblich ist. Es ist dann vorrangig auf die Anmietung von Wohnraum, bei dem nur die üblichen Maler- und Tapezierarbeiten notwendig sind, zu verweisen. (Hessisches Landessozialgericht, Urteil vom 09.04.2014, L 6 AS 401/11; hier: umfangreiche Wand- und Deckensanierung)

VII.2.2. Auszugsrenovierung

Der Umzug in die angebotene Wohnung und damit der Auszug aus der aktuellen Wohnung muss aus leistungsrechtlicher Sicht notwendig ist.

⁷³ Piepenstock in: jurisPK-SGB II, § 22 Rdnr. 50.

⁷⁴ BSG, [Urteil vom 16.12.2008, Az.: B 4 AS 49/07 R.](#)

DA 30-30, Bedarfe für Unterkunft und Heizung (Stand.06.01.2021)

Trotz unwirksamer oder nicht vorhandener Schönheitsreparaturklausel kann sich für den Mieter bei Auszug im Ausnahmefall eine Renovierungspflicht ergeben. Dies kann auf der Rückbauverpflichtung eingebrachter Sachen wie Bodenbeläge und Deckenplatten oder aus Schadensersatz z. B. bei extremer Farbgestaltung oder unverhältnismäßiger Abnutzung/Beschädigung beruhen. Ein leistungsrechtlicher Unterkuftsbedarf ist in diesen Fällen nicht gegeben.

VII.2.3. Schönheitsreparaturen

Es ist im Einzelfall zu prüfen, inwieweit geltend gemachte Renovierungsarbeiten erforderlich sind, um die Instandhaltung der Wohnung zu gewährleisten ohne gleichzeitig eine Wertsteigerung herbeizuführen.

Zuschläge für Instandhaltungskosten bzw. Schönheitsreparaturen und Abgeltungsquoten lt. Mietvertrag

Im öffentlich geförderten Wohnungsbau darf der Vermieter bei Vorliegen einer unwirksamen Schönheitsreparaturklausel (oder wenn erst gar keine im Mietvertrag vereinbart wurde) durch einseitige Erklärung einen **Zuschlag** (derzeit bis zu 10,32 € / m² / Jahr) zur Kostenmiete verlangen und die Renovierung dann selbst ausführen.

Die Kosten sind als Bestandteil der Grundmiete zu berücksichtigen. Sie gelten als angemessen, solange die gesamte Bruttokaltmiete innerhalb der Referenzmiete ([Zif.II.1.](#)) liegt.

Bietet der Vermieter dem Mieter eine Wahlmöglichkeit zwischen Mietzuschlag und Aufnahme einer Renovierungsverpflichtung in den Mietvertrag an, wird es meist günstiger sein, nachträglich eine wirksame Renovierungsvereinbarung zu treffen.

Im frei finanzierten Wohnungsbau gibt es diesen Zuschlag nicht (die Vergleichsmiete orientiert sich ausschließlich am Markt). Bei Vorliegen einer unwirksamen Renovierungsklausel muss der Vermieter dann auf eigene Kosten renovieren. Der Vermieter hat auch keinen einklagbaren Anspruch auf die nachträgliche Veränderung des Mietvertrags, so dass diese aus leistungsrechtlicher Sicht nicht vorgenommen werden darf.

Auch die Vereinbarung von Abgeltungsquoten für bei Mietende noch nicht fälligen Schönheitsreparaturen ist unwirksam.

VII.3. Allgemeingültige Voraussetzungen

VII.3.1. Renovierungsverpflichtung

Die **Renovierungsverpflichtung** obliegt gemäß § 535 BGB während der gesamten Mietzeit grundsätzlich dem Vermieter. Sie kann aber im Mietvertrag wirksam auf den Mieter übertragen werden.

Für folgende Renovierungsvereinbarungen gilt:	
gleichzeitige Vereinbarung von Einzugs- und Auszugsrenovierung	unwirksam
Vermietung einer unrenovierten Wohnung aber bei angemessenem Ausgleich, z. B. Mietfreiheit für einen bestimmten Zeitraum	wirksam
Verpflichtung zur Auszugsrenovierung, ohne Berücksichtigung der Abnutzung durch den Mieter	unwirksam
starre Fristen ohne Berücksichtigung des tatsächlichen Renovierungsbedarfs (= Zustand) der Wohnung (auch in Verbindung mit der Formulierung „regelmäßig“) aber mit Formulierungen wie „im Allgemeinen“, „in der Regel“ oder „üblicherweise“	wirksam

DA 30-30, Bedarfe für Unterkunft und Heizung (Stand.06.01.2021)

Einschränkung des Mieters in der Art und Weise der Ausführung (z.B. „Raufasertapete“) oder in der Farbwahl (z.B. „weiß“) aber	unwirksam
wenn die Farbwahlklausel ausschließlich für den Zeitpunkt der Rückgabe gilt und dem Mieter einen gewissen Spielraum lässt (z.B. „dezenate farbliche Gestaltung“)	wirksam
Bindung an eine Fachfirma aber	unwirksam
Forderung der fachgerechten Ausführung mit Materialien mittlerer Art und Güte, die für einen möglichst großen Kreis an Interessenten akzeptabel ist und dem Vermieter somit eine schnelle Weitervermietung ermöglicht.	wirksam

Sobald ein Teil der Renovierungsklausel unwirksam ist, verbleibt die Renovierungsverpflichtung vollständig beim Vermieter.

Eine Ablehnung der Leistung ist allerdings nicht zulässig. Es ist zunächst ein Kostensenkungsverfahren einzuleiten (BSG B 14 AS 15/11 R v. 24.11.2011), weil auf einer unwirksamen Vereinbarung beruhende Aufwendungen nicht angemessen sind.

Der/die Leistungsberechtigte ist schriftlich oder zur Niederschrift darüber zu informieren, dass die Renovierungsvereinbarung für unwirksam gehalten wird und dass er/sie den Anspruch gegenüber dem Vermieter zu prüfen und ggf. durchsetzen hat.

Kommt der/die Leistungsberechtigte dieser Aufforderung nicht nach, ist ein „Kostensenkungsbescheid“ in Form eines Ablehnungsbescheides mit Hinweis auf die vorhergegangene Information zu erlassen.

VII.3.2. Erforderlichkeit

Die Arbeiten müssen erforderlich sein, um die Bewohnbarkeit der Wohnung herzustellen/ wiederherzustellen.

An die Herstellung der Bewohnbarkeit der Wohnung sind strenge Maßstäbe zu legen. Eine Leistung ist z.B. dann erforderlich, wenn die Wohnung ohne Tapeten oder Bodenbeläge vermietet wurde.

Sobald im Mietvertrag oder Übergabeprotokoll Tapeten- und Fußbodenbeläge als vorhanden angegeben sind, ist die Wohnung als bewohnbar einzuschätzen. In diesem Fall muss der Mieter die Wohnung bei Auszug auch in diesem Zustand wieder zurückgeben.

Bei Erstbezug im geförderten Wohnungsbau muss die Wohnung mit Tapeten und Fußbodenbelag übergeben werden.

Ist die Wohnung unangemessen groß, kann daraus folgen, dass nur eine Teilrenovierung angemessen ist. Falls die abstrakt angemessene Wohnfläche nach Abzug der Fläche eines abgeschlossenen Raums (außer Küche, Bad) noch überschritten wird, kann dieser Raum unrenoviert bleiben, ohne die nutzbare Wohnfläche unterhalb des Existenzminimums zu beschränken. (Hessisches Landessozialgericht, Urteil vom 09.04.2014, L 6 AS 401/11).

VII.3.3. Angemessenheit der Kosten

Als angemessen sind Kosten anzuerkennen, die zur Herstellung des Standards einer Wohnung im unteren Wohnungssegment erforderlich sind.

Da im Rahmen der Kosten der Unterkunft die tatsächlichen Kosten zu berücksichtigen sind, kommt die Bewilligung einer alles umfassenden Renovierungspauschale für eine Komplettrenovierung nicht in Betracht.

Die **angemessene Leistungshöhe** bestimmt sich nach den im Folgenden aufgeführten Beträgen:

DA 30-30, Bedarfe für Unterkunft und Heizung (Stand.06.01.2021)

VII.3.3.1. Materialkosten

Es sind regelmäßig nur die **Kosten für eine einfache Renovierung** zu übernehmen.

Die Materialkosten wurden auf Grundlage günstiger Baumarktware (keine Sonderangebote) ermittelt, da Sonderangebote nicht jederzeit (z.B. bei einer Renovierung in Zusammenhang mit einem Umzug) verfügbar sind.

Tapeten, Kleister und Farbe

Die Leistung für das Tapezieren mit Raufasertapete und den Anstrich kann als Pauschale gewährt werden, die nach der üblichen Durchschnittsgröße der verschiedenen Raumarten gestaffelt ist:

Raumgröße	
bis 8 qm (Flur, Küche, Bad):	34,-- €
bis 12 qm (Kinderzimmer):	42,-- €
bis 18 qm (Elternschlafzimmer):	52,-- €
bis 24 qm (Wohnzimmer):	59,-- €

Die Beträge setzen sich aus folgenden Einzelpositionen zusammen, die bei Bedarf auch einzeln bewilligt werden können:

Raumgröße	Wand			+ Decke	
	Raufaser tapezieren	+ Anstrich	=	Anstrich	=
bis 8 qm (Flur, Küche, Bad):	21,-- €	10,--€	31,-- €	3,-- €	34,-- €
bis 12 qm (Kinderzimmer):	26,-- €	12,-- €	38,-- €	4,-- €	42,-- €
bis 18 qm (Elternschlafzimmer):	32,-- €	14,-- €	46,-- €	6,-- €	52,-- €
bis 24 qm (Wohnzimmer):	35,-- €	16,-- €	51,-- €	8,-- €	59,-- €

Es kann davon ausgegangen werden, dass eine Raufasertapete 3 Renovierungsmaßnahmen überdauert.

Sofern die Bewilligung einer Pauschale nicht sachgerecht ist (z.B. bei stark abweichenden Raumgrößen, ungünstigem Raumzuschnitt, Bedarf an Farbe weit unter Gebindegröße) oder nur einzelne Materialien benötigt werden, kann die Bedarfsermittlung auch nach individueller Berechnung auf Basis des Materialbedarfs oder der zu renovierenden Fläche erfolgen. Hierfür sind flgd. Daten zugrunde zu legen:

	Preis/Einheit	reicht für
Raufaser:	7,00 €	13,20 m ²
Kleister:	4,30 €	26 m ²
Farbe 10 l:	20,00 €	65 m ²

Bei der Bedarfsermittlung kann auf den Abzug von Fenster- und Türflächen verzichtet werden, um dem LE Spielraum für Verschnitt o.ä. zu belassen.

DA 30-30, Bedarfe für Unterkunft und Heizung (Stand.06.01.2021)

Für Arbeitsmaterial (z.B. Klebeband, Quast, Pinsel, Farbrolle, Abstreifgitter, Abdeckfolie) kann zusätzlich ein Betrag i.H.v. **15,- €** bewilligt werden.

Lackierarbeiten

Sollten im Einzelfall Lackierarbeiten durchgeführt werden müssen, kann eine Pauschale i.H.v. **16,- €** pro Raum gewährt werden. Diese Pauschale umfasst Lackfarbe für 1 Tür, 1 Fenster und Fußleisten.

Wenn eine individuelle Bedarfsermittlung erforderlich ist, sind flgd. Werte zugrunde zu legen:

Lackfarbe	€	reicht für
0,75 l	16,-	8 m ²
2,5 l	34,-	26 m ²

Für das Lackieren von Heizkörpern kann aufgrund der unterschiedlichen Größen kein durchschnittlicher Betrag vorgegeben werden. Hierüber ist im Einzelfall entsprechend der Informationen der Leistungsberechtigten zu entscheiden.

Orientierungsmaß:

ein Rippenheizkörper mit 10 Rippen à 80 cm Höhe und 15 cm Breite hat eine Gesamtfläche von 2,4 qm. Flachheizkörper sind im Regelfall nicht zu lackieren.

Pro Dose Heizkörperlack (0,75 l) mit einer Reichweite von 10 m² können 17,- € bewilligt werden. Für Arbeitsmaterial (z.B. Lackwanne, Lackrolle, Pinsel, Schmirgelpapier) kann zusätzlich ein Betrag in Höhe von **7,- €** bewilligt werden.

Fußbodenbelag

Für einen einfachen Fußbodenbelag incl. Kleber, Leisten und das benötigte Arbeitsmaterial sind pauschal 5,- € pro qm Raumfläche zu berücksichtigen.

VII.3.3.2. Kosten für Hilfskräfte oder für eine Fachfirma

Im Rahmen der Selbsthilfe sind Renovierungsarbeiten in Eigenleistung durchzuführen.

Sollte im besonderen Einzelfall aufgrund der persönlichen Situation eine Unterstützung durch Außenstehende erforderlich sein, kann als Anerkennungsbeitrag bzw. Verpflegungsaufwand für die benötigten **Helfer** ein Betrag von 30,00 € bei Renovierung eines Raumes sowie 15,- € für jeden weiteren Raum gewährt werden.

Ist es den Leistungsberechtigten nicht möglich oder zumutbar die Arbeiten selbst bzw. durch Angehörige und/oder Bekannte durchzuführen und ist die Renovierung durch eine **Fachfirma** unumgänglich, sind grundsätzliche zwei Kostenvoranschläge vorzulegen. Die Kostenvoranschläge sind hinsichtlich der Angemessenheit zu überprüfen. Kostenfaktoren, die durch Eigenarbeiten entfallen können, sind abzusetzen. Ggf. ist der Leistungsberechtigte auf preisgünstigere Alternativen zu verweisen.

VIII. Zusicherung zur Berücksichtigung der Aufwendungen für die neue Unterkunft

VIII.1. Allgemeines

Gegenstand der Zusicherung ist die Übernahme der laufenden Unterkunftskosten für eine konkrete Unterkunft in konkreter Höhe. Die leistungsberechtigte Person hat keinen Anspruch auf eine pauschale Zusicherung für den Umzug in eine beliebige Unterkunft mit angemessenen Kosten⁷⁵. Bei den Zusicherungen handelt es sich um Verwaltungsakte gem. §§ 31, 34 SGB X.

Die Erteilung einer Zusicherung ist keine Anspruchsvoraussetzung⁷⁶, sondern hat lediglich eine Aufklärungs- und Warnfunktion und soll Streitigkeiten über die Angemessenheit vorbeugen. Konsequenz einer unterbliebenen Einholung einer Zusicherung ist, dass kein befristeter Bestandsschutz für unangemessene Kosten gewährt wird. Der Leistungsträger ist zur Zusicherung verpflichtet, wenn die Aufwendungen für die neue Wohnung angemessen sind.

Besonderheiten ergeben sich für nicht erforderliche Umzüge innerhalb des Vergleichsraums im Sinne des § 22 Abs. 1 SGB II und für Umzüge unter 25-Jähriger nach § 22 Abs. 5 SGB II (s. jeweils eigener Abschnitt).

Die Abgabe der Zusicherung gegenüber dem Vermieter wird grundsätzlich von allen beteiligten Abteilungen und dem Jobcenter als verbindlich anerkannt.

Mindestbetrag der Betriebskosten:

Damit hohe Betriebskosten, die zu einer Unangemessenheit der Wohnung führen, nicht durch zu niedrig angesetzte Abschlagszahlungen in die Jahresabrechnung verschoben werden, ist darauf zu achten, dass ein bestimmter Quadratmeterpreis an kalten Betriebskosten nicht unterschritten wird.

Dieser Betrag berücksichtigt nur die zwingend vorkommenden Betriebskostenarten (Gebäudereinigung, Gartenpflege, Hauswart und Aufzug, vgl. Anlage 3 des Konzeptes von 50-4) und ergibt einen Mindestbetrag in Höhe von 1,47 € pro m² und Monat.

Wird dieser Betrag unterschritten oder bestehen Zweifel an der realistischen Festsetzung der Vorauszahlung, kann die Zustimmung zur Anmietung der Wohnung nur erteilt werden, wenn der Antragsteller schlüssig nachweist, aus welchen Gründen die Betriebskostenvorauszahlung so niedrig ist, z.B. durch die Vorjahresabrechnung.

Heizkostenvorauszahlung

Die bei Neuanmietung einer Wohnung vom Vermieter festgelegte Heizkostenvorauszahlung basiert noch nicht auf dem Verbrauchsverhalten des neuen Mieters. Sofern die Kosten der Unterkunft ansonsten angemessen sind, ist die Forderung zunächst in voller Höhe zu berücksichtigen. In der Zusicherung ist darauf hinzuweisen, dass die Angemessenheit der Heizkosten nach Erstellung der Jahresabrechnung überprüft wird und dann bei Überschreiten der Nichtprüfungsgrenze eine Kostensenkung auf die angemessenen Verbrauchskosten erfolgt.

Zustimmung bei Überschreiten der Referenzmiete

Eine Zustimmung bei Überschreitung der Referenzmiete kann erfolgen, wenn die Kosten durch einen Umzug deutlich reduziert werden und trotz der mit dem Wohnungswechsel entstehenden Kosten (Umzugskosten, Doppelmiete etc.) auf Dauer gesehen eine Ersparnis bedeuten. Dies gilt insbesondere bei

⁷⁵ Lauterbach in: Gagel SGB II/SGB III, § 22 Rdnr. 101.

⁷⁶ Lang in: Eicher/Spellbrink, SGG, § 22 NdNr. 66. VA: BSG?

DA 30-30, Bedarfe für Unterkunft und Heizung (Stand.06.01.2021)

Auszug aus Frauenhäusern, sonstigen Einrichtungen oder bei Wohnsitznahme ehem. Nichtsesshafter. Hierdurch ist der Leistungsberechtigte aber nicht von der Verpflichtung befreit, sich weiterhin um angemessenen Wohnraum zu bemühen.

VIII.2. Nicht erforderlicher Umzug innerhalb des Stadtgebietes (Vergleichsraum)

(§ 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II), Hinweis: gilt nur im SGB II!

Ist ein Umzug im Vergleichsraum nicht erforderlich und erhöhen sich die tatsächlichen Kosten, so sind die Leistungen nur bis zur Höhe der bis zum Umzug zu tragenden Aufwendungen zu erbringen.⁷⁷ Dies gilt für Miete sowie Betriebs- und Heizkosten.

Sollten die Heizkosten für die neue Wohnung niedriger sein, werden diese Kosten in tatsächlicher Höhe übernommen, auch wenn dies im Einzelfall zu einer geringeren Gesamtmiete führen sollte. Hieraus folgt, dass der entsprechende Kostenanteil nicht „eingefroren“ und bei der Nebenkostenabrechnung berücksichtigt wird.

Erforderlichkeit

Ein Umzug ist erforderlich, wenn ein plausibler, nachvollziehbarer und verständlicher Grund vorliegt, von dem sich auch ein Nichtleistungsempfänger leiten lassen würde.

Als erforderlich ist ein Umzug beispielsweise anzusehen

- wenn dieser durch den kommunalen Träger veranlasst wurde⁷⁸,
- wegen der Annahme einer konkret benannten Arbeitsstelle an einem anderen Ort⁷⁹ unter Berücksichtigung der noch zumutbaren Pendelzeiten bis 2,5 Stunden täglich bei Vollzeit (nicht jedoch schon bei vager Aussicht auf Verbesserung der Arbeitsmarktposition),
- bei unzureichender Deckung des Unterkunftsbedarfes⁸⁰ (beispielsweise bei unzureichenden sanitären Verhältnissen für die Versorgung eines Kleinkindes⁸¹ bei Familienzuwachs),
- bei ungünstiger Wohnflächenaufteilung und bevorstehender Geburt eines Kindes⁸²,
- bei baulichen Mängeln⁸³ nach erfolgloser Ausschöpfung der Selbsthilfeverpflichtung,
- aus gesundheitlichen Gründen (beispielsweise Belastung durch die Ofenheizung⁸⁴, Eintritt einer Behinderung),
- bei sonstigen dringenden persönlichen und sozialen Gründen (beispielsweise bei Störung des Vertrauensverhältnisses in einer Wohngemeinschaft⁸⁵, zur Herstellung einer ehelichen, eheähnlichen Lebensgemeinschaft oder Lebenspartnerschaft nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz (LPartG), zur persönlichen Pflege eines nahen Angehörigen⁸⁶, bei Trennung/Scheidung, bei Bedrohung durch den

⁷⁷ LSG BW, [Urteil vom 17.07.2008, Az.: L 7 AS 1300/08](#).

⁷⁸ LSG BB, [Beschluss vom 24.04.2006, Az.: L 25 B 119/06 AS ER](#).

⁷⁹ SG Frankfurt/M., [Beschluss vom 18.01.2006, Az.: S 48 AS 20/06 ER](#).

⁸⁰ LSG BW, [Beschluss vom 10.01.2007, Az.: L 13 AS 6057/06 ER-B](#).

⁸¹ OVG Niedersachsen, [Urteil vom 10.02.1987, Az.: 4 B 283/86](#).

⁸² LSG BB, [Beschluss vom 15.12.2006, Az.: L 5 B 1147/06 AS ER](#).

⁸³ LSG Rheinland-Pfalz (LSG RP), [Beschluss vom 30.06.2006, Az.: L 3 ER 120/06 AS](#).

⁸⁴ SG Berlin, [Beschluss vom 04.11.2005, Az.: S 37 AS 10013/05 ER](#).

⁸⁵ SG Lüneburg, [Beschluss vom 19.08.2005, Az.: S 24 AS 472/05 ER](#).

⁸⁶ SG Berlin, [Beschluss vom 06.09.2005, Az.: S 37 AS 8025/05 ER](#).

DA 30-30, Bedarfe für Unterkunft und Heizung (Stand.06.01.2021)

Partner, Ex-Partner oder andere Personen⁸⁷, bei durch besondere medizinische Behandlung gebotener Ortsgebundenheit⁸⁸,

- bei Vorliegen eines rechtskräftigen Räumungsurteils,
- wenn der Antragsteller nach der Eheschließung einen gemeinsamen Hausstand mit seinem Ehepartner gründen will, wie es dem Regelfall und der gesetzlichen Vorgabe des § 1353 BGB entspricht⁸⁹.

Eine kleine Wohnung allein begründet keinen Anspruch auf Umzug in eine (noch angemessene) größere Wohnung.

Dauer der Deckelung/reduzierten Leistung

Grundsätzlich gilt die Deckelung der Unterkunftskosten zeitlich unbegrenzt. Im Einzelfall wird unter dem Gesichtspunkt der Verhältnismäßigkeit aber nach Ablauf einer gewissen Frist zu prüfen sein, ob eine Anpassung der (neuen) Bedarfe für Unterkunft und Heizung vorgenommen werden kann. Hintergrund ist der Gedanke, dass auch in der ursprünglichen Wohnung eine gewisse Kostensteigerung erfolgt wäre.

Keine Kürzung nach Leistungsunterbrechung

Bei einer Leistungsunterbrechung von mindestens einem Monat durch hinreichendes Erwerbseinkommen wirkt die Kürzung gem. § 22 I, S. 2 SGB II nicht fort, selbst wenn die Unterbrechung von Anfang an nur vorübergehend war. Es sind zwingend die tatsächlichen, angemessenen KdU zu berücksichtigen (BSG, Urteil vom 09.04.2014, B 14 AS 23/13 R).

VIII.3. Umzug einer leistungsberechtigten Person unter 25 Jahren

(§ 22 Abs. 5 SGB II), Hinweis: gilt nur im SGB II!

Besonderheit: beim Erstbezug einer eigenen Wohnung ist die Zusicherung Anspruchsvoraussetzung für die Übernahme der Bedarfe diese Wohnung.

Der Leistungsträger ist zur Erteilung der Zusicherung verpflichtet, wenn eine der in § 22 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1-3 SGB II genannten Voraussetzungen erfüllt ist.

Die Entscheidung ob eine Zusicherung zu erteilen ist, wird durch das Fallmanagement/die Arbeitsvermittlung im Rahmen einer Einzelfallberatung getroffen und an den Leistungsbereich zur entsprechenden Umsetzung weitergeleitet.

VIII.3.1. Schwerwiegende soziale Gründe (§ 22 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 SGB II)

Dies ist der Fall, wenn von einer dauerhaft gestörten Eltern-Kind-Beziehung auszugehen ist.⁹⁰ Dies kann der Fall sein, bei

- ständigem Streit einer Schwangeren mit deren Eltern, die die Schwangerschaft ablehnen⁹¹,
- sexuellen bzw. gewalttätigen Übergriffen,
- ständigem Streit über die Lebensführung (z.B. wegen Ablehnung von Homosexualität oder ähnlichen schwerwiegenden Gründen), oder
- einer gestörten Beziehung zum psychisch erkrankten Elternteil.⁹²

⁸⁷ SG Berlin, Beschluss vom 26.04.2005, Az.: S 37 AS 801/05 ER.

⁸⁸ SG Schwerin, Beschluss vom 01.05.2005, Az.: S 10 ER 29/05 AS.

⁸⁹ LSG BB, [Beschluss vom 05.02.2008, Az.: L 10 B 2193/07 AS ER.](#)

⁹⁰ Piepenstock in: jurisPK-SGB II, § 22 Rdnr. 165.

⁹¹ LSG Hamburg, [Beschluss vom 02.05.2006, Az.: L 5 B 160/06 ER AS.](#)

⁹² SG Hamburg, [Beschluss vom 27.03.2006, Az.: S 59 AS 522/06 ER.](#)

DA 30-30, Bedarfe für Unterkunft und Heizung (Stand.06.01.2021)

Dabei ist es unerheblich, von wem die gestörte Eltern-Kind-Beziehung ausgeht bzw. wer diese verursacht hat.

Gelegentlich auftretende persönliche Spannungen sind nicht ausreichend. Der Auszug der oder des jugendlichen Leistungsberechtigten muss praktisch der „letzte Ausweg“ sein.⁹³

Die Regelung entspricht im Übrigen der des § 64 Abs. 1 Satz 2 Nr. 4 SGB III.⁹⁴

Aufgrund der Analogie zu **§ 60 Abs. 2 Nr. 4 SGB III** kann auch die **Kommentierung hierzu** für die Auslegung dieses unbestimmten Rechtsbegriffes herangezogen werden. Hiernach muss es sich um eine dauerhaft gestörte Eltern-Kind-Beziehung handeln oder das körperliche, geistige oder seelische Wohl des [Auszubildenden] Kindes durch die Eltern oder deren Umfeld gefährdet sein (z.B. Alkohol, Drogen, Prostitution, Gewalt, Missbrauch).

Gem. der Kommentierung zu § 1612 BGB können schwerwiegende soziale Gründe weiterhin beispielsweise sein: (Münchner Komm. BGB/Born, § 1612 RdNr. 81 ff.)

- fehlender eigener Wohnraum,
- fehlende Akzeptanz des Freundes oder der Freundin des erwachsenen Kindes oder Erteilung von Hausverbot für diese Personen,
- Herabwürdigung und/oder Gewaltanwendung, insbesondere kleinliche, übertriebene Überwachungsmaßnahmen gegenüber dem Kind
- Tiefgreifende, vom Kind nicht verschuldete Entfremdung, z. B. nach Aufnahme der neuen Lebensgefährtin bzw. des Stiefelternteils durch den Vater in der Wohnung,
- unangemessenes Erziehungsverhalten in Form erniedrigender Behandlung oder körperlicher Züchtigung (bei „tief greifendem Zerwürfnis“ ist es ohne Bedeutung, ob die Eltern oder das Kind die Ursache gesetzt haben; Entfremdung ist verschuldensunabhängig),
- schwere psychische Behinderung der Eltern.

Die schwerwiegenden sozialen Gründe sollten vom jungen Menschen im Einzelfall bei Antragstellung dargelegt und durch Dokumente, eidesstattliche Versicherungen, Zeugenaussagen oder Sachverständigengutachten bewiesen werden.

VIII.3.2. Eingliederung in den Arbeitsmarkt (§ 22 Abs. 5 Satz 2 Nr. 2 SGB II)

Erforderlich ist ein Umzug sowohl zur Aufnahme einer Arbeit als auch zur Teilnahme an einer Maßnahme zur Eingliederung in den Arbeitsmarkt, wenn der Arbeits- oder Ausbildungsplatz für die junge leistungsberechtigte Person von der bisherigen Wohnung aus nicht unter zumutbaren Belastungen erreichbar ist.

Hierbei darf nicht auf § 140 Abs. 4 SGB III verwiesen werden (§ 121 Abs. 4 SGB III a.F.).⁹⁵

Vielmehr ist § 2 Abs. 1a Nr. 1 des Bundesausbildungsförderungsgesetzes (BAföG) entsprechend heranzuziehen.⁹⁶ Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist es dem Auszubildenden jedenfalls zumutbar, weiterhin bei seinen Eltern zu wohnen, wenn mindestens an drei Wochentagen für den Hin- und Rückweg bei Benutzung der günstigsten Verkehrsverbindungen und unter Einschluss der Wartezeiten nicht mehr als (insgesamt) zwei Stunden aufgewendet werden müssen.⁹⁷

⁹³ vgl. zum gesamten: SG Reutlingen, [Urteil vom 18.12.2007, Az.: S 2 AS 2399/07](#).

⁹⁴ [BT-Drs. 16/688, Seite 14](#).

⁹⁵ LSG Sachsen-Anhalt, [Urteil vom 11.09.2012, Az.: L 5 AS 461/11 B](#).

⁹⁶ BSG, [Urteil vom 02.06.2004, Az.: B 7 AL 38/03 R](#).

⁹⁷ BVerwG, [Urteil vom 17.02.1993, Az. 11 C 10/92](#).

DA 30-30, Bedarfe für Unterkunft und Heizung (Stand.06.01.2021)

VIII.3.3. sonstige Gründe (§ 22 Abs. 5 Satz 2 Nr. 3 SGB II)

Bei dieser Regelung handelt es sich um einen sog. Auffangtatbestand.

Es ist somit ein Vergleich des geltend gemachten Grundes mit den in den Nr. 1 und 2 beschriebenen Grundsätzen anzustellen. Liegen Gründe vergleichbaren Gewichtes vor, ist es angezeigt, die Zusicherung zu erteilen. Ein solcher Grund ist z.B. die Schwangerschaft einer U-25-Jährigen oder der Wunsch, mit der schwangeren Partnerin zusammen zu ziehen. Nach den Umständen des Einzelfalls kann es auch anzuerkennen sein, wenn die Eltern oder ein Elternteil, auch ohne dass schwerwiegende Gründe i.S. der Nr. 1 vorliegen, aus nachvollziehbaren Gründen (starkes Gefühl der Überforderung, Leiden unter einer zu starken Einschränkung in der eigenen Lebensführung, Begründung einer eigenen neuen Partnerschaft) ernsthaft nicht mehr bereit sind, mit dem jungen Erwachsenen weiter in der gemeinsamen Wohnung zu wohnen und diesen nach Abschluss einer Berufsausbildung nachdrücklich auffordern, sich eine eigene Unterkunft zu suchen.⁹⁸ Ein aner kennenswerter Grund kann im Einzelfall auch vorliegen, wenn sich beim Zusammenleben mit den Eltern oder einem Elternteil, die Herstellung einer Privatsphäre für den jungen Leistungsberechtigten als nahezu unmöglich erweist.⁹⁹

VIII.3.4. Entbehrlichkeit der Zusicherung (§ 22 Abs. 5 Satz 3 SGB II)

Vom Erfordernis der (vorherigen) Zusicherung kann im Einzelfall abgesehen werden, wenn es der oder dem Betroffenen aus wichtigem Grund nicht zumutbar war, die Zusicherung einzuholen.

Ein wichtiger Grund für die Unzumutbarkeit der Antragstellung kann sich vornehmlich aus einer besonderen Dringlichkeit des Auszuges etwa in Konfliktsituationen oder bei Gefahr im Verzug ergeben.

VIII.3.5. Leistungsausschluss (§ 22 Abs. 5 Satz 5 SGB II)

Bedarfe für Unterkunft und Heizung werden bei Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, nicht anerkannt, wenn diese vor der Beantragung von Leistungen in eine Unterkunft in der Absicht umziehen, die Voraussetzungen für die Gewährung der Leistungen herbeizuführen.

Das Gesetz verlangt hierbei die "Absicht", Leistungen zu erlangen. Dieses Erfordernis geht damit über die vorsätzliche oder grob fahrlässige Herbeiführung der Hilfebedürftigkeit hinaus und verlangt ein finales, auf den Erfolg (Herbeiführung der Hilfebedürftigkeit) gerichtetes Handeln. Der Auszugswillige muss mithin vom Eintreten der Hilfebedürftigkeit durch den Umzug Kenntnis haben. Der Umzug muss auf dieses Ziel gerichtet sein. Die Herbeiführung der Voraussetzungen für die Leistungsgewährung muss für den Umzug prägendes Motiv gewesen sein. An den Nachweis dieser Absicht werden sind somit hohe Anforderungen zu stellen. Ein fehlender Nachweis geht zu Lasten des Leistungsträgers. Alle Umstände des Einzelfalles und entsprechende Indizien, die für und gegen eine Absicht sprechen, sind hierbei zu beachten. Da es sich hierbei um Umstände handelt, die in der Person des Betroffenen liegen, dürfen die Anforderungen an die Beweisführung dabei nicht überspannt werden¹⁰⁰

Mit dieser Regelung wird ein dauerhafter Leistungsausschluss für die Bedarfe für Unterkunft und Heizung normiert, wenn der Auszug noch vor der Antragstellung stattfindet und die Warnfunktion der Zusicherungserfordernis nicht greift¹⁰¹ und der Auszug in der Absicht erfolgte, dadurch die Voraussetzungen für die Gewährung von Grundsicherungsleistungen zu schaffen.

⁹⁸ Lauterbach in: Gagel, SGB II / SGB III, § 22 Rdnr. 113.

⁹⁹ SG Berlin, [Urteil vom 09.11.2007, Az.: S 37 AS 8402/06](#).

¹⁰⁰ vgl. Landessozialgericht Mecklenburg-Vorpommern (LSG MV), [Urteil vom 21.05.2008, Az.: L 10 AS 72/07](#).

¹⁰¹ [BT-Drs. 16/1696, Seite 25](#).

IX. Kosten des Wohnungswechsels

(§ 22 Abs. 6 SGB II, § 35 Abs. 2 SGB XII)

IX.1. Allgemeines

Die Übernahme von Kosten, die im Zusammenhang mit dem Wohnungswechsel entstehen (Wohnungsbeschaffungs- / Umzugskosten und Mietkaution/Genossenschaftsanteile), liegt im Ermessen des jeweiligen Leistungsträgers und setzt die Erteilung einer vorherigen schriftlichen Zusicherung (§ 34 SGB X) voraus.

Die Zusicherung ist im Regelfall zu erteilen, wenn

- der Umzug durch den kommunalen Träger veranlasst ist, oder
- aus anderen Gründen notwendig ist und
- ohne die Zusicherung eine Unterkunft in einem angemessenen Zeitraum nicht gefunden werden kann.

Der Begriff der Notwendigkeit im SGB XII ist identisch mit dem der Erforderlichkeit im Sinne des § 22 Abs. 1 S. 2 SGB II, [siehe VIII.2.](#)

Eine Versagung kommt in Betracht, wenn die geltend gemachten Kosten unangemessen hoch sind. Denn auch die Kosten für einen Wohnungswechsel müssen sich insgesamt in den Leistungsrahmen einpassen.¹⁰²

Die vorherige Zusicherung ist Anspruchsvoraussetzung zur Übernahme der entstehenden Kosten.

Die Zusicherung muss in jedem Fall erteilt worden sein, bevor die Kosten angefallen sind. Die Kosten fallen an, wenn der jeweilige Vertrag geschlossen wird.

Ausnahme vom Zusicherungserfordernis

Von dem Erfordernis der vorherigen Zusicherung kann im Ausnahmefall abgesehen werden, wenn

- ein Übernahmeantrag zwar vor Vertragsschluss gestellt wurde, der Leistungsträger die Entscheidung aber treuwidrig verzögert hat oder
- der Umzug durch den Leistungsträger veranlasst wurde.
Der Umzug gilt als vom Leistungsträger veranlasst, sobald die leistungsberechtigte Person mit dem 2. Informationsschreiben über die Notwendigkeit der Kostensenkung informiert wurde.

In diesen Ausnahmefällen müssen die sonstigen Voraussetzungen für die Erteilung der Zustimmung im Nachhinein geprüft und erfüllt sein. Allein die nachträgliche Anerkennung der Erforderlichkeit des Umzugs entbindet nicht vom Erfordernis der Zusicherung.

In außergewöhnlich gelagerten Fällen ist eine abweichende Einzelfallentscheidung möglich. Diese Entscheidung ist von dem/der Team-/Sachgruppenleiter/in zu treffen.

Zuständigkeit im SGB XII

Die Zuständigkeit ergibt sich aus §§ 35 und 98 SGB XII.

Da der aufnehmende Träger gem. § 35 Abs. 2 Satz 3 SGB XII vor Abschluss eines Vertrages über eine neue Unterkunft für die Erteilung der Zusicherung zuständig ist und eine Kautionsleistung in der Regel mit diesem Vertrag vereinbart ist, folgt hieraus indirekt auch die Zuständigkeit für die Kautionsleistung.

Für die weiteren Bedarfe bestimmt sich die Zuständigkeit nach der Rechtsprechung aufgrund § 98 SGB XII nach dem Zeitpunkt des Entstehens einer Forderung (Vertragsschluss).

¹⁰² Luik in: Eicher, SGB II, § 22 Rdnr. 200; BSG, [Urteil vom 06.05.2010, Az.: B 14 AS 7/09 R.](#)

IX.2. Wohnungsbeschaffungskosten

Der Begriff Wohnungsbeschaffungskosten ist weit auszulegen und umfasst alle Aufwendungen, die mit einem Unterkunftswechsel verbunden sind.

Hierzu können Kosten gehören für

- einen Makler (nur in Ausnahmefällen)¹⁰³,
- Abstandszahlungen¹⁰⁴
- Unvermeidbare doppelte Mietaufwendungen (streitig ob § 22 Abs. 1 oder Abs. 6¹⁰⁵; Übernahme ggf. auch als Förderung aus dem Vermittlungsbudget gem. § 44 SGB III möglich),
- Kosten für die Bereitstellung von Telefon- und Internetanschluss sowie Nachsendeantrag (BSG, Urteil vom 10.08.2016, Az.: B 14 AS 58/15 R)

Eine Übernahme kommt – unter Berücksichtigung der Grundsätze der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit – nur für unabweisbare und notwendige Kosten in Betracht.

Nicht zu den Wohnungsbeschaffungskosten gehören die Kosten für

- eine Ein- oder Auszugsrenovierung,¹⁰⁶
- Zeitungskäufe, Internetrecherchen und Telefonkosten,¹⁰⁷
- Besichtigungsfahrten
- den Notar beim Erwerb einer Immobilie.¹⁰⁸

IX.3. Umzugskosten

Für pflegebedürftige Personen ab Pflegegrad 1 können Kosten eines Umzugs von der Pflegekasse übernommen werden, wenn die neue Wohnung besser an die Bedürfnisse des Versicherten angepasst ist und dadurch das individuelle Wohnumfeld verbessert wird (§ 40 Abs. 4 SGB XI). In diesem Fall ist der vorrangige Anspruch gegenüber der Pflegekasse geltend zu machen.

Grundsätzlich sind alle im Zusammenhang mit und wegen des Umzuges anfallenden notwendigen Kosten umfasst. Allerdings ist die leistungsberechtigte Person verpflichtet, den Umzug selbst zu organisieren und durchzuführen, um die Kosten im Wege der Selbsthilfe zu minimieren.¹⁰⁹

Zu den Umzugskosten zählen zum Beispiel die Kosten für

- Transport (z.B. Leihwagen einschließlich Versicherungen, Kaution und Benzin)
Pauschale für Fahrzeuge/Transporter:
Montag bis Donnerstag: 110,00 €
Freitag und Samstag: 150,00 €
- Hilfskräfte
Anerkennungsbetrag für benötigte Helfer entsprechend der familiären Situation 50,00 €/Person
- Verpackungsmaterial

¹⁰³ BSG, [Urteil vom 18.10.2010, Az.: B 4 AS 28/09 R.](#)

¹⁰⁴ VGH Baden-Württemberg, [Urteil vom 08.11.1995, Az.: 6 S 3140/94.](#)

¹⁰⁵ vgl. LSG Nordrhein-Westfalen, [Urteil vom 23.02.2010, Az.: L 1 AS 42/08](#); LSG Berlin-Brandenburg, [Beschluss vom 10.01.2007, Az.: L 5 B 1221/06 AS ER.](#)

¹⁰⁶ BSG, [Urteil vom 16.12.2008, Az.: B 4 AS 49/07 R](#); BSG, [Urteil vom 08.10.2011, Az.: B 14 AS 66/11 R.](#)

¹⁰⁷ LSG NRW, [Urteil vom 07.02.2011, Az.: L 19 AS 185/11 B.](#)

¹⁰⁸ BSG, [Beschluss vom 29.03.2012, Az.: B 14 AS 271/11 B.](#)

¹⁰⁹ Luik in: Eicher, SGB II, § 22 Rdnr. 204.

DA 30-30, Bedarfe für Unterkunft und Heizung (Stand.06.01.2021)

- Sperrmüllentsorgung usw..¹¹⁰

Ausnahmsweise können auch Kosten für einen von Dritten durchgeführten Umzug übernommen werden, wenn ein wichtiger Grund gegeben ist. Ein solcher Grund kann gegeben sein aufgrund von

- Behinderung
- Krankheit

Kostenvoranschläge sind grundsätzlich von zwei Umzugsunternehmen vorzulegen. Die Kostenvoranschläge sind hinsichtlich der Angemessenheit zu überprüfen. Kostenfaktoren, die durch Eigenarbeiten entfallen können, sind abzusetzen. Ggf. ist auf preisgünstigere Alternativen zu verweisen.

IX.4. Übernahme von Mietkautionen als Darlehen

Rückzahlung einer selbst aufgebrauchten Kautions

Wird durch den Umzug die Mietkaution für die bisherige Wohnung frei und hat der Leistungsberechtigte diese zuvor aus eigenen Mitteln aufgebracht, stellt der zurückfließende Betrag Vermögen dar. Eine Anrechnung ist nur unter Berücksichtigung der §§ 12 SGB II/90 SGB XII zulässig.

Ermessensentscheidung

Aufgrund der gesetzlichen „Soll“-Bestimmung ist die Mietkaution im Regelfall als Darlehen zu gewähren.

Im SGB II kann aber beispielsweise berücksichtigt werden, ob die für eine vorherige Unterkunft gestellte Kautions zurückbezahlt wurde und damit zur Verfügung steht¹¹¹, so dass kein oder nur teilweiser Bedarf eines Darlehens besteht.

Im SGB II sind die allgemein geltenden Kriterien der Darlehensgewährung aus § 42 a SGB II, insbesondere der vorrangige Einsatz des Schonvermögens sowie der Aufrechnung, zu beachten.

Bewilligung

Die Darlehensbewilligung erfolgt per Bescheid mit Nebenbestimmungen. Das Darlehen wird grundsätzlich nur den mietvertraglich verpflichteten Leistungsberechtigten Personen gewährt.

Bei Leistungen im SGB II ist im Bewilligungsbescheid auch die Aufrechnung gem. § 42 a Abs. 2 SGB II zu erklären.

Gleichzeitig ist ein Abtretungsvertrag in 3facher Ausfertigung (Leistungsträger, Klient, Vermieter) zu erstellen.

Der Vermieter ist über die Abtretung in Kenntnis zu setzen und um schriftliche Bestätigung der Kenntnisnahme zu bitten.

Erst nach Rücklauf dieser Bestätigung erfolgt die Auszahlung der Kautions an den Vermieter.

Rückforderung einer fälligen Kautions

Hierzu wird auf die Arbeitshilfen 01-22 A + B verwiesen.

¹¹⁰ Vgl. zum gesamten: BSG, [Urteil vom 06.05.2010, Az.: B 14 AS 7/09 R](#); LSG NB, [Beschluss vom 08.03.2012, Az.: L 13 AS 22/12 B ER](#).

¹¹¹ LSG BW, [Urteil vom 13.10.2010, Az.: L 3 AS 1173/10](#).

X. Direktzahlungen an den Vermieter oder das Versorgungsunternehmen
(§ 22 Abs. 7 SGB II / § 35 Abs. 1 SGB XII)

Werden Leistungen in den gesetzlich vorgesehenen Ausnahmefällen unmittelbar an den Vermieter oder das Versorgungsunternehmen ausbezahlt, so gilt dies als Anspruchserfüllung gegenüber der leistungsberechtigten Person. Die Auszahlung der Geldleistung an den Dritten (Vermieter) stellt aber keine Sachleistung dar.

Der Leistungsträger ist zur Direktzahlung an den Vermieter verpflichtet, wenn dies von den Betroffenen beantragt wird. Der Antrag kann formlos (auch mündlich) gestellt werden und jederzeit widerrufen werden.

Die Zahlung der anerkannten Bedarfe für Unterkunft und Heizung „soll“ an den Vermieter/Versorger erfolgen, wenn die zweckentsprechende Verwendung nicht sichergestellt ist.

Diese Entscheidung zur Direktzahlung ist ein belastender Verwaltungsakt, vor deren Erlass der Betroffene anzuhören ist.

Ggf. ist die sofortige Vollziehbarkeit des Verwaltungsaktes gem. § 86a Abs. 2 Nr. 5 SGG anzuordnen. Dies muss schriftlich und mit Begründung des besonderen Interesses an der sofortigen Vollziehbarkeit geschehen.

Eine Direktzahlung an den Vermieter soll das Entstehen von Mietschulden verhindern und ist immer dann angebracht, wenn im Einzelfall konkrete Hinweise für einen zweckentfremdeten Gebrauch der Mittel vorliegen wie insbesondere,

- Mietrückstände, die zu einer außerordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses berechtigen,
- Energiekostenrückstände, die zu einer Unterbrechung der Energieversorgung berechtigen,
- konkrete Anhaltspunkte für ein krankheits- oder suchtbedingtes Unvermögen der leistungsberechtigten Person, die Mittel zweckentsprechend zu verwenden,
- konkrete Anhaltspunkte, dass die im Schuldnerverzeichnis eingetragene leistungsberechtigte Person die Mittel nicht zweckentsprechend verwendet.

Rechtsverhältnis zwischen Sozialleistungsträger und Vermieter

Das privatrechtliche Mietverhältnis besteht nur zwischen dem Leistungsempfänger und dem Vermieter. Daraus folgt, dass der Vermieter nur reflexartig begünstigt wird, er aber keinen Anspruch auf eine ermessensfehlerfreie Entscheidung über eine Direktauszahlung hat.

Leitet der Mieter die Leistungen für Unterkunft nicht an den Vermieter weiter, so ist der Vermieter - ebenso wie im Fall der Direktauszahlung - allein auf den Zivilrechtsweg zu verweisen.

Es sollte versucht werden, auf den Vermieter einzuwirken, Änderungen im Mietverhältnis, z.B. den Auszug des Mieters, unverzüglich mitzuteilen. Dabei sind die Grundsätze des Datenschutzes zu berücksichtigen.

XI. Unterstützungsleistungen

XI.1. Allgemeines

Zeigt eine leistungsberechtigte Person leistungsrechtlich relevante Probleme mit dem Mietobjekt/-verhältnis an, so besteht die Verpflichtung des Leistungsträgers, diese Person bei der Durchsetzung ihrer Rechte gegenüber dem Vermieter zu beraten und im Einzelfall zu unterstützen. Entstehende Kosten zur Durchsetzung berechtigter Ansprüche sind von den kommunalen Leistungsträgern als sog. „Annexkosten“ zu den Unterkunftskosten gem. § 22 Abs. 1 SGB II / § 35 SGB XII zu übernehmen.¹¹²

Hierfür müssen die drei folgenden Voraussetzungen erfüllt sein:

- Ein Tätigwerden kann nur im Rahmen der Aufgaben des kommunalen Leistungsträgers (Gewährung von Unterkunftsleistungen, Angemessenheitsprüfung) erfolgen. Insbesondere kann kein Wohnraum geschaffen werden.
- Die Betroffenen müssen von sich aus Mängel offenlegen und bereit sein mit dem Leistungsträger zu kooperieren (Freiwilligkeit).
- Es bedarf einer Ermessensentscheidung bezogen auf den konkreten Einzelfall.

Um festgestellten Missständen wirksam zu begegnen, kann der Leistungsträger auf verschiedene Handlungsmöglichkeiten unter vorrangiger Beachtung der Beratung zur Selbsthilfe verweisen:

XI.2. Beratung zur Selbsthilfe

Nach § 2 Abs. 1 Satz 1 SGB II müssen erwerbsfähige leistungsberechtigte Personen alle Möglichkeiten zur Beendigung und Verringerung ihrer Hilfebedürftigkeit ausschöpfen bzw. sind nach § 2 SGB XII zur Selbsthilfe verpflichtet.

Hierzu kann auch die Pflicht gehören, sich bei Vorliegen offensichtlicher Mietmängel für eine Mietminderung einzusetzen.

Leistungsberechtigte Personen erfüllen regelmäßig die wirtschaftlichen Voraussetzungen zur Gewährung von Beratungs- und Prozesskostenhilfe.

XI.2.1. Beratungshilfe

Zunächst besteht die Möglichkeit bei dem für die leistungsberechtigte Person zuständigen Amtsgericht Beratungshilfe zu erlangen.

Die Beratungshilfe ist Hilfe für die Wahrnehmung von Rechten außerhalb gerichtlicher Verfahren.

Erforderlich ist lediglich ein Antrag, der bei dem Amtsgericht gestellt werden kann. Es ist aber auch möglich, unmittelbar einen Rechtsanwalt mit der Bitte um Beratungshilfe aufzusuchen. Von dort wird der Antrag auf Bewilligung der Beratungshilfe an das Amtsgericht weitergeleitet.

Weitere Informationen sowie ein Antragsformular sind auf der Internetseite www.justiz.de unter dem Menüpunkt „Formulare“ zu finden.

XI.2.2. Prozesskostenhilfe

Kommt es trotz der Beratung durch einen Anwalt zu einem gerichtlichen Verfahren, kann ein Antrag auf Gewährung von Prozesskostenhilfe gestellt werden.

Auf die Kosten einer anwaltlichen Vertretung erstreckt sich die Prozesskostenhilfe dann, wenn das Gericht den Betroffenen einen Rechtsanwalt beordnet. Dies muss jedoch besonders beantragt werden.

¹¹² BSG, Urteil vom 24.11.2011, Az.: B 14 AS 15/11 R.

DA 30-30, Bedarfe für Unterkunft und Heizung (Stand.06.01.2021)

Weitere Informationen, sowie ein Antragsformular sind auf der Internetseite www.justiz.de unter dem Menüpunkt „Formulare“ zu finden.

XI.2.3. Kostenübernahme für Unterstützung durch Mietervereine

Von Seiten der Mietervereine kann eine umfassende Beratung und ggf. Vertretung (auch in gerichtlichen Verfahren) der Betroffenen vorgenommen werden.

Auf die Vereinbarung zwischen der Bundesstadt Bonn, dem Jobcenter Bonn und dem Deutschen Mieterbund Bonn/Rhein-Sieg/Ahr e.V. wird hingewiesen.

XI.3. Abtretung von mietrechtlichen Ansprüchen

Als letzte Möglichkeit kommt zwar auch eine Abtretung mietrechtlicher Ansprüche der Leistungsberechtigten (z.B. Anspruch auf Renovierung, Beseitigung von Schäden, Herstellung eines bewohnbaren Zustandes der Wohnung etc.) an den Leistungsträger in Betracht. Dieser wird dann Anspruchsinhaber und verfolgt die Durchsetzung anstelle der Leistungsberechtigten selbst.

Aufgrund des nicht abschätzbaren Prozess- und Kostenrisikos, dass in diesem Fall zu Lasten des Leistungsträgers geht, ist auf eine solche Abtretung aber zu verzichten. Im Regelfall wird durch eine der zuvor genannten Maßnahmen die Verfolgung berechtigter Ansprüche des Mieters ausreichend gewährleistet.

XI.4. Umgang mit Mietminderungen

Wird die Miete als Folge der Beratung gemindert (§ 536 BGB), schließt sich oft eine Auseinandersetzung mit dem Vermieter über die Rechtmäßigkeit der Mietminderung, bis hin zu einem gerichtlichen Verfahren an. Wird die Minderung zu einem späteren Zeitpunkt für rechtswidrig erachtet, muss der Mieter die einbehaltene Miete an den Vermieter nachzahlen. Um zu vermeiden, dass es zu einer Ansammlung von Schulden und einem nicht zu bewältigenden Nachzahlungsbetrag kommt, gibt es verschiedene Möglichkeiten der praktischen Umsetzung:

- Die Miete wird weiterhin an die leistungsberechtigte Person überwiesen,
- die Miete wird auf ein „Anderkonto“ überwiesen oder
- die Miete wird vom Leistungsträger einbehalten.

Wird die Miete weiterhin und in voller Höhe an die leistungsberechtigte Person ausbezahlt, so liegt es in deren eigener Verantwortung den Minderungsbetrag gesondert zu verwahren und für eine evtl. zu leistende Nachzahlung aufzubewahren. Wird der Minderungsbetrag hingegen zweckentfremdet verbraucht, ist der Leistungsträger ggf. verpflichtet den Nachzahlungsbetrag als Schulden zu übernehmen.

In den beiden anderen Fallgestaltungen wird der Minderungsbetrag nicht an den Leistungsberechtigten oder den Vermieter ausbezahlt, sondern verbleibt entweder auf einem „Anderkonto“ oder beim Leistungsträger. Der Anspruch des Leistungsberechtigten ist zwar entstanden, wird aber nicht ausbezahlt.

Erst mit einer rechtskräftigen Entscheidung im zivilrechtlichen Verfahren über die Mietminderung, muss der Betrag entweder an den Vermieter ausbezahlt werden oder fließt zurück an den Leistungsträger.

Wichtig ist zu beachten, dass der Leistungsträger auch dann zur Nachzahlung an den Vermieter verpflichtet ist, wenn die betroffene Person zwischenzeitlich aus dem Leistungsbezug ausgeschieden ist. Diese Verpflichtung besteht selbstverständlich nur für die Zeiträume, in denen auch tatsächlich Bedarfe für Unterkunft und Heizung gewährt wurden.

Daher ist stets darauf zu achten, dass der Leistungsanspruch durch eine Mietminderung nicht entfallen darf.

DA 30-30, Bedarfe für Unterkunft und Heizung (Stand.06.01.2021)

Anhang: Beträge der letzten 5 Vorjahre

Richtwerte/Referenzmieten:

01.11.2018 bis 30.11.2020:

Personen im Haushalt	Referenzmiete Bruttokaltmiete (GM+BK)	Personen im Haushalt	Referenzmiete Bruttokaltmiete (GM+BK)
1	496 €	5	1.060 €
2	632 €	6	1.202 €
3	774 €	7	1.345 €
4	917 €	8	1.488 €

01.09.2016 bis 31.10.2018:

Personen im Haushalt	Richtwert Bruttokaltmiete (GM+BK)	Personen im Haushalt	Richtwert Bruttokaltmiete (GM+BK)
1	487,-- €	5	1.041,-- €
2	620,-- €	6	1.181,-- €
3	760,-- €	7	1.321,-- €
4	901,-- €	8	1.461,-- €

[zurück zu den aktuellen Werten](#)

DA 30-30, Bedarfe für Unterkunft und Heizung (Stand.06.01.2021)

Heizkostenwerte

Werte Vorprüfung bei gemeinsamer Abrechnung von Heizung und Warmwasser

2018 (lt. Heizspiegel Deutschland 2019)

Heizart	Gebäudefläche in qm	Energiever- brauch kWh/Jahr	Kosten (wenn der Energieverbrauch nicht zu ermitteln ist)	
			€/Jahr	€/Monat
Öl-Sammel- hei- zung	100 - 250	240	18,21	1,52
	251 - 500	234	17,41	1,45
	501 - 1000	228	16,81	1,40
	über 1000	225	16,31	1,36
Erdgas	100 - 250	246	16,41	1,37
	251 - 500	232	15,11	1,26
	501 - 1000	219	14,01	1,17
	über 1000	211	13,31	1,11
Fernwärme	100 - 250	230	21,31	1,78
	251 - 500	219	20,11	1,68
	501 - 1000	210	19,11	1,59
	über 1000	204	18,41	1,53

[zurück zu den aktuellen Werten](#)

Daten des Heizspiegels für die Nichtprüfungsgrenze

2018 (lt. Heizspiegel Deutschland 2019)

Heizart	Gebäudefläche in qm	Energie-ver- brauch kWh/Jahr	Kosten (wenn der Energieverbrauch nicht zu ermitteln ist)	
			€/Jahr	€/Monat
Öl-Sammel- hei- zung	100 - 250	216	16,66	1,39
	251 - 500	210	15,86	1,32
	501 - 1000	204	15,26	1,27
	über 1000	201	14,76	1,23
Erdgas	100 - 250	222	14,86	1,24
	251 - 500	208	13,56	1,13
	501 - 1000	195	12,46	1,04
	über 1000	187	11,76	0,98
Fernwärme	100 - 250	206	19,76	1,65
	251 - 500	195	18,56	1,55
	501 - 1000	186	17,56	1,46
	über 1000	180	16,86	1,41

[zurück zu den aktuellen Werten](#)

DA 30-30, Bedarfe für Unterkunft und Heizung (Stand.06.01.2021)

Heizart	Gebäude- fläche	Energiebedarf/Heizkosten pro qm		
		in qm	2017 lt. Heizspiegel Deutsch- land 2018	2016 lt. Bundes- heizspiegel 2017
Öl-Sammel- heizung, Einzelöfen Öl und Kohle	100 - 250	233/14,70	258/14,40	292/25,60
	251 - 500	226/14,00	252/13,70	278/24,10
	501 - 1000	220/13,40	246/13,20	265/22,70
	über 1000	216/13,00	242/12,90	257/21,90
Erdgas	100 - 250	236/16,40	265/18,80	261/18,10
	251 - 500	223/15,30	254/17,70	256/17,30
	501 - 1000	210/14,40	242/16,80	252/16,50
	über 1000	202/13,80	235/16,20	249/16,00
Fernwärme	100 - 250	216/20,50	238/22,50	225/26,00
	251 - 500	204/19,30	226/21,20	219/25,50
	501 - 1000	194/18,20	216/20,20	214/25,00
	über 1000	187/17,50	210/19,40	201/24,70

Daten für Nichtprüfungsgrenze Brennstoffe für Einzelöfen

2018 (lt. Heizspiegel Deutschland 2019)

	Gebäudegröße in qm	100-250	251-500	501-1000	>1000
	kWh/qm/Jahr	206	195	186	180
Kohleofen €/qm	Jahr	12,36	11,70	11,16	10,80
	Monat Heizperiode	1,77	1,67	1,59	1,54
Ölofen Liter/qm	Jahr	20,6	19,5	18,6	18,0
	Monat Heizperiode	2,9	2,8	2,7	2,6
Gasofen Liter/qm	Jahr	31,3	29,6	28,3	27,4
	Monat Heizperiode	4,5	4,2	4,0	3,9

DA 30-30, Bedarfe für Unterkunft und Heizung (Stand.06.01.2021)

Daten für Nichtprüfungsgrenze Brennstofftank

2018 (lt. Heizspiegel Deutschland 2019)

	Gebäudegröße in qm	100-250	251-500	501-1000	>1000
Heizöl	kWh/qm/Jahr	216	210	204	201
Liter/qm	Jahr	21,6	21,0	20,4	20,1
	Monat Heizperiode	3,1	3,0	2,9	2,9
Gas	kWh/qm/Jahr	222	208	195	187
Liter/qm	Jahr	33,7	31,6	29,6	28,4
	Monat Heizperiode	4,8	4,5	4,2	4,1

Daten für die Vorabbeurteilung von Einzelöfen

2018 (lt. Heizspiegel Deutschland 2019), Verbrauchswerte für Vorabbeurteilung Einzelöfen

Gebäudegröße in qm	100 - 250	251 - 500	501 - 1.000	> 1.000
kWh/qm/Jahr	109	103	98	94
€/qm/Jahr	6,54	6,18	5,88	5,64
€/qm/Monat Heizperiode	0,93	0,88	0,84	0,81

2018 (lt. Heizspiegel Deutschland 2019), zugrunde liegende Verbrauchswerte Einzelöfen

	Gebäudegröße in qm	100-250	251 - 500	501 - 1.000	> 1.000
	kWh/qm/Jahr	109	103	98	94
Ölöfen Liter/qm	Jahr	10,9	10,3	9,8	9,4
	Monat Heizpe- riode	1,6	1,5	1,4	1,3
Gasöfen Liter/qm	Jahr	16,6	15,7	14,9	14,3
	Monat Heizpe- riode	2,4	2,2	2,1	2,0

DA 30-30, Bedarfe für Unterkunft und Heizung (Stand.06.01.2021)

Daten für die Vorabbeurteilung Brennstofftank

2018 (lt. Heizspiegel Deutschland 2019), Verbrauchswerte für Vorabbeurteilung Brennstofftank

	Gebäudegröße in qm	100-250	251-500	501-1000	>1000
Heizöl	kWh/qm/Jahr	136	131	127	125
Liter/qm	Jahr	13,6	13,1	12,7	12,5
	Monat Heizperiode	1,9	1,9	1,8	1,8
Gas	kWh/qm/Jahr	130	125	119	115
Liter/qm	Jahr	19,8	19,0	18,1	17,5
	Monat Heizperiode	2,8	2,7	2,6	2,5

DA 30-30, Bedarfe für Unterkunft und Heizung (Stand.06.01.2021)

Regelsatzanteile für Haushaltsenergie / davon Kochfeuerung, Beträge der Vorjahre:

Regelbedarfsstufe	2017	2016	2015
Rb-Stufe 1:	34,46 € / 8,21 €	31,40 € / 7,48 €	31,01 € / 7,39 €
Rb-Stufe 2:	31,01 € / 7,39 €	28,29 € / 6,74 €	27,98 € / 6,67 €
Rb-Stufe 3:	27,57 € / 6,57 €	25,18 € / 6,00 €	24,87 € / 5,93 €
Rb-Stufe 4:	18,46 € / 4,40 €	14,79 € / 3,52 €	14,60 € / 3,48 €
Rb-Stufe 5:	13,32 € / 3,17 €	11,42 € / 2,72 €	11,29 € / 2,26 €
Rb-Stufe 6:	8,30 € / 1,98 €	5,97 € / 1,42 €	5,89 € / 1,40 €

[zurück zu den aktuellen Werten](#)

DA 30-30, Bedarfe für Unterkunft und Heizung (Stand.06.01.2021)

Mehrbedarf Warmwasser

	2017	2016	2015
Regelbedarfsstufe I:	9,41 € (409 €)	9,29 € (404 €)	9,18 € (399 €)
Regelbedarfsstufe II:	8,46 € (368 €)	8,37 € (364 €)	8,28 € (360 €)
Regelbedarfsstufe III:	7,52 € (327 €)	7,45 € (324 €)	7,36 € (320 €)
Regelbedarfsstufe IV:	4,35 € (311 €)	4,28 € (306 €)	4,23 € (302 €)
Regelbedarfsstufe V:	3,49 € (291 €)	3,24 € (270 €)	3,20 € (267 €)
Regelbedarfsstufe VI:	1,90 € (237 €)	1,90 € (237 €)	1,87 € (234 €)

Zurück zu den [aktuellen Beträgen](#)

gez. Ramos

Amtsleiterin

Wohnungssicherung

Inhalt

- 1. Leistungsberechtigter Personenkreis / Rechtsgrundlagen**
- 2. Grundsätzliches / Zuständigkeit**
 - 2.1 Mietschuldenübernahme von nicht kündigungsrelevanten Mietrückständen**
- 3. Verfahrensablauf**
 - 3.1 Beratung**
 - 3.2 Sozialarbeiterische Betreuung**
 - 3.2.1 Personenkreis ohne festen Wohnsitz**
 - 3.3 Zusammenarbeit mit den Leistungsabteilungen Jobcenter / Amt 50**
 - 3.3.1 Prüfung der Übernahme von Pflichtaufgaben durch Jobcenter / Amt 50-2**
 - 3.3.2 Mietschuldenübernahme bei Sanktionen**
 - 3.3.3 Vorrang der Selbsthilfe / Schonvermögen**
 - 3.4 Zusammenarbeit mit der Wohnungsvermittlung**
- 4. Bewilligung**
 - 4.1 Ermessen**
 - 4.1.1 Leistungsgewährung nach SGB II**
 - 4.1.2 Leistungsgewährung nach SGB XII**
- 5. Bescheiderteilung**
 - 5.1 Bescheid**
 - 5.2 Aufrechnung**
- 6. Auszahlung**
- 7. Rückforderung**
- 8. Verjährung**
- 9. Datenschutz**
- 10. Inkrafttreten**

Vorwort:

Persönliche Probleme und Schwierigkeiten im Umgang mit begrenzten wirtschaftlichen Mitteln sind die häufigsten Gründe für einen drohenden oder akuten Wohnungsverlust. Die Übernahme von Mietschulden in Verbindung mit weiteren unterstützenden Maßnahmen ist eine Möglichkeit, um Wohnungsverluste zu verhindern oder Wohnungslosigkeit zu beseitigen. Es handelt sich hierbei um eine Ausnahme von dem Grundsatz, dass Schuldenübernahme nicht zu den Aufgaben öffentlicher Hilfen gehört.

Die wohnungserhaltenden Hilfen sind darauf gerichtet, dass vorübergehend in Not geratene Menschen in ihrem Wohnumfeld verbleiben können (Verhinderung oder Beseitigung von Obdachlosigkeit). Die Leistungsempfänger/-innen sind verpflichtet, aus eigenen Kräften alles zu unternehmen, um nicht erneut in eine derartige Notsituation zu kommen. Das mittel- bis langfristige Ziel der Hilfestellung ist deswegen die persönliche und finanzielle Stabilisierung der Betroffenen, die Sicherung der laufenden Mietzahlung und der Erhalt von bzw. die Versorgung (für den Fall, dass die Wohnung nicht erhaltenswert ist) mit angemessenem Wohnraum.

1. Leistungsberechtigter Personenkreis/Rechtsgrundlagen

Grundlagen für die Übernahme von Mietschulden sind:

§ 22 Abs. 8 SGB II für Personen, die leistungsberechtigt nach SGB II sind

„Sofern Arbeitslosengeld II für den Bedarf für Unterkunft und Heizung erbracht wird, können auch Schulden übernommen werden, soweit dies zur Sicherung der Unterkunft oder zur Behebung einer vergleichbaren Notlage gerechtfertigt ist. Sie sollen übernommen werden, wenn dies gerechtfertigt und notwendig ist und sonst Wohnungslosigkeit einzutreten droht.“

§ 36 SGB XII für Personen, die leistungsberechtigt nach SGB XII sind

„Schulden können nur übernommen werden, wenn dies zur Sicherung der Unterkunft oder zur Behebung einer vergleichbaren Notlage gerechtfertigt ist. Sie sollen übernommen werden, wenn dies gerechtfertigt und notwendig ist und sonst Wohnungslosigkeit einzutreten droht.“

§ 6 Abs 1 AsylbLG für Asylbewerber, die leistungsberechtigt nach § 1a oder 3 AsylbLG sind

„Sonstige Leistungen können insbesondere gewährt werden, wenn sie im Einzelfall zur Sicherung des Lebensunterhalts oder der Gesundheit unerlässlich, zur Deckung besonderer Bedürfnisse von Kindern geboten oder zur Erfüllung einer verwaltungsrechtlichen Mitwirkungspflicht erforderlich sind. Die Leistungen sind als Sachleistungen, bei Vorliegen besonderer Umstände als Geldleistung zu gewähren.“

Auch von Personen, die keine laufenden Leistungen nach den vorgenannten Gesetzen beziehen, können Schulden zur Sicherung der Unterkunft übernommen werden.

Die in der Arbeitshilfe des Ministeriums für Arbeit, Integration und Soziales NRW (MAIS) „Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II“ in Ziffer XII enthaltenen Regelungen zu Mietschulden sind grundsätzlich auch auf alle anderen Fälle anwendbar, sofern gesetzliche Regelungen nicht entgegenstehen.

2. Grundsätzliches / Zuständigkeit

Die Aufgabenwahrnehmung von Anspruchsprüfung und Leistungsgewährung zur Sicherung der Unterkunft gemäß § 22 Abs. 8 SGB II an alle leistungsberechtigten Personen erfolgt durch das Jobcenter Bonn in der bei der Kommune eingerichteten zentralen Fachdienststelle 50-4/Wohnungssicherung. Sie ist somit zuständig für die Bearbeitung aller Angelegenheiten der Wohnungssicherung bei drohendem Wohnungsverlust durch

- kündigungsrelevante Mietrückstände
- Kündigung
- Räumungsmitteilung
- Räumungsklage

Diese Fachdienststelle ist auch zuständiger Ansprechpartner im Sinne der Anlage 2 der Rahmenvereinbarung über die Regelung der finanziellen Beziehungen zwischen der Bundesstadt Bonn und der Vereinigte Bonner Wohnungsbau AG (VEBOWAG) vom 04.05.2005.

2.1. Mietschuldenübernahme von nicht kündigungsrelevanten Mietrückständen

Geschuldete Mietzahlungen, die weniger als 2 Monatsmieten betragen, können im Rahmen von § 22 Abs. 8 Satz 1 SGB II bzw. § 36 SGB XII übernommen werden, wenn laufende Leistungen für Kosten der Unterkunft erbracht werden.

Die Zuständigkeit für diese Entscheidung liegt bei der Leistung gewährenden Stelle.

3. Verfahrensablauf

3.1. Beratung

Nach Bekanntwerden eines Mietrückstandes unterbreitet die Fachdienststelle den Betroffenen in jedem Fall ein Beratungsangebot, womit die Möglichkeit zur Kontaktaufnahme hinsichtlich der Prüfung einer evtl. Hilfestellung binnen 2 Wochen gegeben wird. Parallel prüft die Fachdienststelle, ob Leistungen nach SGB II, SGB XII oder AsylbLG gewährt werden. Bei Annahme des Angebots prüft die Fachdienststelle evtl. vorrangige Leistungsansprüche und fordert die/den Betroffene/n im Rahmen der Mitwirkungspflicht zur Antragstellung auf bzw. verweist auf einen Vorsprachetermin bei der Leistung gewährenden bzw. beratenden Stelle (wie z.B. Soziale Dienste / Schuldnerberatungsstelle).

Zur Einschaltung des Sozialen Dienstes des Amtes für Soziales und Wohnen (50-35, nachfolgend „Sozialer Dienst“ genannt) wird gemäß Punkt 3.2 dieser Dienstanordnung bzw. entsprechend der aktuellen Vereinbarung zwischen 50-3 und 50-4 verfahren.

3.2. Sozialarbeiterische Betreuung

Hierzu wird auf den maßgeblichen Auszug der Vereinbarung zwischen 50-3 und 50-4 vom 11.02.2019, welche als **Anlage 1** Bestandteil dieser Dienstanweisung ist, hingewiesen. Die Ziffern 1 und 2 beschreiben die allgemeine Verfahrensweise sowie die Zuständigkeiten der beteiligten Dienststellen Fachstelle für Wohnungssicherung (50-42), des Sozialen Dienstes (50-35) und der Bonner Altenhilfe (50-31).

Vorrangiges Ziel der Vereinbarung ist eine vollumfängliche Erreichbarkeit des von Wohnungslosigkeit bedrohten Personenkreises.

So gilt zwar grundsätzlich in allen Fällen, dass die Datenübermittlung nur mit Einverständniserklärung der betroffenen Person/en zulässig ist, wofür der in der Textauswahl hinterlegte Vordruck „Einverständniserklärung Wohnungssicherung“ verwendet wird.

Auf die Einwilligungserklärung kann jedoch bei Hinweis auf drohende Wohnungslosigkeit im Rahmen einer Aufklärung zur erforderlichen Hilfe verzichtet werden, sofern keine Rückmeldung zum Anschreiben der Fachdienststelle erfolgt, da dies diverse und den beteiligten Stellen unbekannt, jedoch unter Umständen eilbedürftige Gründe haben kann.

Bei Leistungsbezieherinnen oder Leistungsbezieher nach SGB XII ist Abt. 50-21 im Hinblick auf das Angebot von Fallmanagement einzubinden.

3.2.1. Personenkreis, der in Bonn bereits wohnungslos oder ohne festen Wohnsitz war

Für die der Bonner Wohnungslosenhilfe bereits bekannten Klienten ist vorrangig eine Einbindung der freien Träger der Wohlfahrtspflege (z.B. „Aufsuchende Betreuung des Caritasverbandes“) anzustreben.

Anmerkung: Das Angebot „Aufsuchende Betreuung des Caritasverbandes“ (6 Plätze) ist speziell ausgerichtet auf Personen, die noch nicht oder nicht mehr wohnungslos sind, die jedoch aufgrund von Verarmung und/oder ihres Verhaltens von Wohnungslosigkeit bedroht sind und die zur nachhaltigen Überwindung der Notlage bedarfsgerechte Hilfe von anderen Diensten aus eigenem Antrieb nicht in Anspruch nehmen.

3.3. Zusammenarbeit mit den Leistungsabteilungen Jobcenter/Amt 50

Alle Mitteilungen von Vermietern und Gerichten über kündigungsrelevante Mietrückstände, fristlose Kündigungen, Räumungsklagen oder Räumungstermine sind der Fachdienststelle unverzüglich zuzuleiten.

Wird beim Jobcenter / Amt 50-2 ein kündigungsrelevanter Mietrückstand bekannt, so werden eine Kopie des Leistungsantrages sowie alle entscheidungserheblichen Unterlagen, einschließlich des Hilfeplanes (sofern vorhanden) unter Angabe der zuständigen Sachbearbeiterin/des zuständigen Sachbearbeiters an den Fachbereich übersandt.

Wird der Rückstand bei der Fachdienststelle bekannt, erfolgt von dort in allen Leistungsfällen nach SGB II/SGB XII/AsylbLG vor einer möglichen Rückstandsübernahme oder Ablehnung mit dem/der jeweils zuständigen Team/Sachgruppe Kontaktaufnahme, um notwendige Informationen auszutauschen, damit sichergestellt wird, dass mögliche neue Entwicklungen in der Angelegenheit noch mit in die Entscheidung einfließen und ein evtl. Hilfeplan nicht gefährdet wird.

Die Entscheidungen der Fachdienststelle werden den leistungsgewährenden Stellen durch Übersendung einer Bescheidkopie mitgeteilt.

Eine Mitteilung an die leistungsgewährenden Stellen erfolgt auch in den Fällen, in denen eine Räumung nicht zu verhindern ist.

3.3.1 Prüfung der Übernahme von Pflichtaufgaben durch das Jobcenter / Amt 50-2

Vor der Übernahme von Mietrückständen ist in jedem Fall von der Leistung gewährenden Stelle (Jobcenter / 50-2) zu prüfen, ob

- anteilige Rückstände durch zwischenzeitlich gestellte Neuansträge auf Leistungen nach dem SGB II, dem SGB XII oder dem AsylbLG, über die noch nicht abschließend entschieden wurde, in die Zuständigkeit des jeweiligen Leistungsbereichs fallen.
- die Unterkunftskosten in der Vergangenheit korrekt berücksichtigt wurden (z.B. alle Mieterhöhungen berücksichtigt / Kürzungsverfahren)
- die Mietzahlung in voller Höhe an den Vermieter erfolgte
- evtl. noch nicht bearbeitete Anträge auf Heiz- und Betriebskostennachforderungen vorliegen
- über Widersprüche zu Kosten der Unterkunft (KdU) noch nicht entschieden wurde.

Alle Kontakte mit dem Jobcenter erfolgen über das jeweilige Teampostfach via E-Mail mit dem Merkmal „Wichtigkeit hoch“. Eine Rückantwort erfolgt innerhalb von zwei Arbeitstagen.

Damit der Mietrückstand nicht weiter ansteigt, wird die Miete ab Bekanntwerden von der Leistung gewährenden Stelle direkt an die Vermieterin oder den Vermieter gezahlt.

Wenn der Mietrückstand daraus resultiert, dass bereits gewährte Unterkunftskosten nicht weitergeleitet wurden, ist eine Direktzahlung an die Vermieterin/den Vermieter in allen Leistungsfällen auch ohne Einverständniserklärung möglich (§ 22 Abs. 7 SGB II, § 35 Abs. 1 SGB XII). Die/der Betroffene ist aber auf jeden Fall hierüber zu unterrichten.

Der erforderliche Austausch erfolgt mit dem in der Textauswahl eingestellten Vordruck „Austausch Fachbereich Wohnungssicherung mit Jobcenter / Amt 50-2“.

3.3.2 Mietschuldenübernahme bei Sanktionen

Soweit vom Jobcenter eine Sanktionierung nach § 31 Abs. 1 und 2 oder § 32 SGB II erfolgt ist, ist die Fachdienststelle über die Einzelheiten zu unterrichten. In diesen Fällen kann ein Mietrückstand nur übernommen werden, wenn der Mietschuldner seine weitere Hilfebedürftigkeit gegenüber der Leistung gewährenden Stelle nachgewiesen hat.

Für den Fall einer darlehensweisen Übernahme ist zu beachten, dass Aufrechnungen gemäß § 43 Abs. 2 SGB II nur bis zu einer Höhe von 30 % des maßgebenden Regelbedarfs möglich sind, sodass eine Aufrechnung der Mietschuldenübernahme ggfs. erst später oder nur in einer begrenzten Höhe bis zur Kappungsgrenze von insgesamt 30 % des maßgebenden Regelsatzes erfolgen kann (siehe auch Ziffer 5.2: Aufrechnung nach SGB II).

Grundsätzlich ist die Entscheidung über die Gewährung eines Darlehens wegen Mietrückständen jedoch hiervon isoliert zu treffen.

3.3.3 Vorrang der Selbsthilfe / Schonvermögen

Es sind zuerst die Selbsthilfemöglichkeiten der/des Hilfesuchenden zur Beseitigung der Notlage (z.B. durch Kreditaufnahme), die wirtschaftliche Situation und Vermögensverhältnisse zu überprüfen.

Ein genereller Einsatz des Schonvermögens zur Deckung des Mietrückstandes kann bei laufendem Hilfebezug nach § 36 SGB XII nicht verlangt werden, da eine dem § 22 Abs. 8 Satz 3 SGB II vergleichbare Regelung im SGB XII nicht gegeben ist.

Gem. § 2 Abs. 2 der VO zu § 90 SGB XII kann aber der nach § 1 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Buchstabe a oder b maßgebende Betrag angemessen herabgesetzt werden, wenn die Voraussetzungen des § 103 SGB XII vorliegen. In diesem Fall muss der/dem Hilfesuchenden vorwerfbar sein, dass der Mietrückstand durch vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verhalten herbeigeführt wurde.

3.4 Zusammenarbeit mit der dem Fachbereich Wohnungsvermittlung

Über fristlose Kündigungen und anhängige Räumungsklagen wird die Wohnungsvermittlung (50-43) durch die Fachdienststelle informiert, sobald feststeht, dass eine Wohnung durch die Hilfe der Wohnungssicherung nicht erhalten werden kann.

Sollte es sich um Wohnraum handeln,

- der die angemessene Höhe der Referenzmiete gemäß Ziffer II.3. der kommunalen Ergänzungen zur Arbeitshilfe des Ministeriums für Arbeit, Integration und Soziales NRW „Kosten der Unterkunft gem. § 22 SGB II“ überschreitet und eine Kostensenkung, z.B. durch Umzug, zumutbar ist.
- der aus sonstigen Gründen (z.B. erhebliche bauliche Mängel) nicht erhaltenswert ist werden diese Fälle aufgrund der drohenden Obdachlosigkeit von der Wohnungsvermittlung in die höchste Dringlichkeitsstufe eingestuft.

Die Wohnungssicherungsfälle werden durch die Fachdienststelle statistisch erfasst und ausgewertet.

4. Bewilligung

4.1. Ermessen

Die Übernahme des Mietrückstandes stellt eine Ermessensentscheidung dar, die im Bescheid ausdrücklich begründet werden muss. Da die pflichtgemäße Ermessensausübung der gerichtlichen Nachprüfung unterliegt, sind die Gründe hierfür schriftlich festzulegen. Die Entscheidung über die Form der Hilfgewährung orientiert sich an der wirtschaftlichen Situation und darf nicht zu einer weiteren Destabilisierung führen.

4.1.1 Leistungsgewährung nach dem SGB II

Die Hilfen nach § 22 Abs. 8 SGB II sollen als Darlehen gewährt werden. Unter bestimmten Voraussetzungen kann vom Regelfall der darlehensweisen Bewilligung abgewichen werden. Die Entscheidung darüber trifft die Fachstelle Wohnungssicherung nach pflichtgemäßem Ermessen.

Die Fachdienststelle teilt dem Jobcenter die getroffene Entscheidung in jedem Leistungsfall mit

4.1.2 Leistungsgewährung nach SGB XII

Anders als im SGB II können Mietrückstände gemäß § 36 SGB XII als Beihilfe oder als Darlehen gewährt werden. Wesentlich für die pflichtgemäße Ermessensausübung ist dabei, dass das zentrale Ziel der Sozialhilfe, unabhängig von ihr leben zu können, nicht gefährdet wird. Deshalb kommt eine Darlehensvergabe nur dann in Betracht, wenn die wirtschaftlichen Verhältnisse die Rückzahlung des Darlehens durch die Hilfeempfängerin oder den Hilfeempfänger in absehbarer Zeit zulassen.

Wurde der Mietrückstand ganz oder teilweise durch vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verhalten (z.B. keine Weiterleitung von abgegoltenen Kosten der Unterkunft) herbeigeführt, ist die/der Leistungsempfänger/in gemäß § 103 SGB XII zum Kostenersatz verpflichtet. In diesem Fall ist eine Aufrechnung gem. Ziffer 5.2 möglich.

Die angemessene und zumutbare Ratenhöhe wird nach Einschätzung der Leistungssachbearbeitung 50-2 festgesetzt.

Bei Personen, die nicht im Leistungsbezug stehen, trifft die Fachdienststelle unter Ausübung des pflichtgemäßen Ermessens sowie unter Würdigung eigener Erkenntnisse und einer evtl. Stellungnahme des Sozialen Dienstes / der Bonner Altenhilfe die Entscheidung darüber, ob

- ein Mietrückstand übernommen werden kann oder nicht,
- der Mietrückstand als Darlehen (entsprechend der DA 21-12, Ziffer 3.) oder als Beihilfe übernommen wird.

Die Fachdienststelle teilt die dort getroffene Entscheidung in jedem Leistungsfall der Abteilung 50-2 mit.

5. Bescheiderteilung

5.1. Bescheid

Die Bewilligung erfolgt per Bescheid auf dem Kopfbogen der jeweilig zuständigen Dienststelle. Sofern Leistungen nach dem SGB II erbracht werden, ist der Kopfbogen des Jobcenters, bei SGB XII Leistungen der Kopfbogen der Stadt Bonn zu verwenden.

Die Bescheidvorlagen sind in der Textauswahl unter der Rubrik „Wohnungssicherung“ hinterlegt.

Adressaten des Bescheides sind alle volljährigen Leistungsempfänger/innen; zusätzlich wird auf die gesamtschuldnerische Haftung hingewiesen. Auch im Rahmen der Hilfestellung nach dem SGB II ist auf die Vertretungsvermutung im Sinne des § 38 Abs. 2 SGB II hinzuweisen.

Erfolgt die Hilfestellung als Darlehen, enthält der Bescheid Nebenbestimmungen zur Fälligkeit.

Für den Rechtskreis des SGB XII gelten –sofern eine Aufrechnung nicht in Betracht kommt– die Regelungen der Dienstverordnung 21-12 (Darlehen nach dem SGB XII).

Bei SGB II-Leistungen erfolgt die Darlehensgewährung nach § 42 a SGB II. Regelungen zu Auszahlung und Verbuchung siehe unter Punkt 6. in Verbindung mit **Anlage 2** dieser Dienstverordnung.

Widersprüche sind an die Stelle zu richten, die den Bescheid erlassen hat.

5.2. Aufrechnung

5.2.1 Leistungsfälle nach SGB XII

In SGB XII-Fällen kann gemäß § 26 Abs. 3 SGB XII bis auf das jeweils Unerlässliche gegen eine leistungsberechtigte Person aufgerechnet werden, wenn der Mietrückstand oder Teile hiervon für einen Bedarf übernommen werden, der durch vorangegangene Leistungen der Sozialhilfe bereits gedeckt wurde, d.h. in Fällen, in denen Unterkunftskosten abgegolten, vom Leistungsempfänger aber zweckentfremdet verwandt wurden. Es handelt sich hierbei ebenfalls um eine Ermessensentscheidung; Ziffer 4.1 ist zu beachten.

5.2.2 Leistungsfälle nach SGB II

Nach § 42 a Abs. 2 SGB II werden, solange Darlehensnehmer Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhaltes beziehen, Rückzahlungsansprüche aus Darlehen ab dem Monat, der auf die Auszahlung folgt, durch monatliche Aufrechnung in Höhe von 10 Prozent des maßgebenden Regelbedarfs getilgt. Eine abweichende Aufrechnung ist unzulässig.

Die Regelung ist nur anwendbar, wenn ein Darlehen nach dem SGB II gewährt wurde, um einen Bedarf nach dem SGB II zu decken, z.B. durch Übernahme von Schulden zur Sicherung der Unterkunft gem. § 22 Abs. 8 S. 1, 1. Fall) oder zur Behebung einer vergleichbaren Notlage (insbesondere Energiekostenrückstände) gem. § 22 Abs. 8 S. 1, 2. Fall. Die Aufrechnung ist schriftlich durch einen Verwaltungsakt zu erklären.

Die Kappungsgrenze aller möglichen Aufrechnungen bis zur Höhe von 30 % gemäß § 43 Abs. 2 SGB II ist zu beachten. Gegebenenfalls kann eine Aufrechnung erst zu einem späteren Zeitpunkt aufgenommen werden.

Nach Beendigung des Leistungsbezuges ist der noch nicht getilgte Darlehensbetrag sofort fällig (§ 42 a Abs. 4 SGB II).

5.3 Sicherung künftiger Mietzahlungen

Die Entscheidung über die Sicherung künftiger Mietzahlungen trifft die Fachdienststelle anhand der konkreten wirtschaftlichen Situation im Einzelfall. Die notwendigen Maßnahmen für die pünktliche und regelmäßige Mietzahlung werden im Bescheid an den Antragstellenden konkretisiert, z.B. durch den individuellen Hinweis der Direktzahlung des Eigenanteils der Miete.

6. Auszahlung

In Leistungsfällen nach dem SGB II veranlasst die Sachbearbeitung des Jobcenters am nächsten Werktag nach Erhalt der Bescheiddurchschrift die Auszahlung der Hilfe. Die Bescheiddurchschriften werden via E-Mail an das Teampostfach versandt. Die Verantwortung für die Auszahlung liegt bei der Teamleitung.

Bei der Auszahlung muss in Allegro die richtige Finanzposition bedient und bei darlehensweiser Gewährung (Regelfall) die Annahmeanordnung in ERP gefertigt werden.

Dafür ist in Allegro unter „Einmalbedarfe“ ein neuer Einmalbedarf mit der Bedarfsart „Miet-schulden“ anzulegen. Bei darlehensweiser Gewährung ist unbedingt darauf zu achten, das Häkchen bei Darlehen zu setzen.

Darüber hinaus ist der Vorgang zur Sicherung der Darlehensrückflüsse in ERP zu erfassen. Die Erfassung in ERP erfolgt unter Vertragskonto 10, Vertragsgegenstand 4701, Hauptvorgang 1705, Teilvorgang 003, damit die Darlehensrückflüsse in ERP dem kommunalen Träger zugeordnet werden.

Die notwendigen Arbeitsschritte im System sind in **Anlage 2** zu dieser Dienstanordnung dargestellt.

In allen anderen Leistungsfällen wird die Auszahlung von der Fachdienststelle über die zentrale Finanzbuchhaltung des Amtes 50 veranlasst.

7. Rückforderung

Die Rückforderung eines Darlehens nach dem SGB II erfolgt durch das Jobcenter in eigener Zuständigkeit. Aufgrund der Annahmeanordnung in ERP wird die Forderung durch den Forderungseinzug der Bundesagentur überwacht.

Die Rückforderung der übrigen Darlehen erfolgt gemäß der DA 21-12 über Amt 50-14.

8. Verjährung

Da mit dem Darlehensbescheid sowohl die Leistungsbewilligung als auch die Rückzahlungsbedingungen konkret festgelegt werden, beträgt die Verjährungsfrist gem. § 52 Abs. 2 SGB X 30 Jahre ab Unanfechtbarkeit des Verwaltungsaktes.

9. Datenschutz

Ein Datenaustausch ist zur erforderlichen Aufgabenerfüllung in folgenden Fällen auch ohne gesondertes Einverständnis der Betroffenen zulässig:

a) Kooperation zwischen der Fachdienststelle Wohnungssicherung und den Leistungsträgern Jobcenter Bonn sowie der Abteilung 50-2.

b) Kooperation zwischen den Abteilungen 50-3 und 50-4 zu den in der Vereinbarung zwischen den Abteilungen vom 11.02.2019 beschriebenen Ausnahmefällen.

Die Zulässigkeit aus a) und b) ergibt sich aus Art. 6 Abs. 1 lit. e) EU-DSGVO.

Der Kontakt zu anderen Dienststellen und Institutionen ist regelhaft nur mit Einverständnis der Betroffenen zulässig. Hierfür ist der Vordruck „Einverständniserklärung Wohnungssicherung“ zu verwenden, der in der Textauswahl in der Rubrik „Wohnungssicherung“ hinterlegt ist

10. Inkrafttreten

Diese Dienstanordnung tritt mit sofortiger Wirkung in Kraft und ersetzt die bisherige Fassung vom 19.07.2011 in der überarbeiteten Version aus Juni 2012.

Sturm
Amtsleiterin