

Kosten der Unterkunft

Abstrakte Angemessenheitsgrenzen ab dem 01.02.2021

<i>Bruttokaltmiete</i>	<i>1 Person</i>	<i>2 Personen</i>	<i>3 Personen</i>	<i>4 Personen</i>	<i>jede w. Person</i>
<i>Region A</i>	376,59	453,95	555,95	628,41	99,00
<i>Region B</i>	391,29	476,02	544,05	630,01	101,97
<i>Region C</i>	411,42	475,58	576,86	667,61	108,65
<i>Region D</i>	403,62	455,89	552,87	627,30	101,83

Region A: Sulzbach, Friedrichsthal

Region B: Heusweiler, Riegelsberg, Quierschied, Püttlingen, Großrosseln, Kleinblittersdorf

Region C: Saarbrücken

Region D: Völklingen

Die Bruttokaltmiete setzt sich aus der Nettomiete und den kalten Betriebskosten zusammen (ohne Heizkosten).



Landkreistag Saarland

Handlungsanleitung

zur Anerkennung der Kosten für Unterkunft und Heizung
nach §§ 22 ff. SGB II, § 35 und 42a SGB XII

im Saarland

Stand: 01. Januar 2019

1	Allgemeines	2
2	Unterkunftskosten	2
2.1	Begriff der Unterkunft	2
2.2	Ermittlung des Richtwertes	2
2.2.1	Definition des Richtwertes	3
2.2.2	Bestimmung des Richtwertes	3
2.3	Prüfung der Angemessenheit von Unterkunftskosten	6
2.3.1	Erste Stufe: Überprüfung der tatsächlichen Miete	7
2.3.2	Zweite Stufe: Besonderheiten des Einzelfalls	7
2.3.3	Dritte Stufe: Überprüfung des aktuellen Wohnungsmarktes	8
2.4	Besonderheiten bei möbliertem Wohnraum	8
2.5	Mietvertrag zwischen Familienangehörigen	8
2.6	Anzuerkennende Nebenkosten	9
3	Heizkosten incl. zentraler Warmwassererzeugung	12
3.1	Begriff Heizkosten	12
3.2	Angemessenheit von Heizkosten und Kosten der zentralen Warmwassererzeugung	13
3.2.1	Pauschalierung	13
3.2.2	Einzelfallentscheidung	13
(a)	Kriterien für die Einzelfallprüfung	13
(b)	Nichtprüfungsgrenze (=Grenzwert/Höchsttoleranzwert) als Anhaltspunkt	15
(c)	Verfahren bei unangemessenen Heizkosten	16
3.2.3	Angemessene Heizkosten bei Wohneigentum	16
3.3	Einmalige Heizkosten	17
3.3.1	SGB II	17
3.3.2	SGB XII	18
4	Kostensenkungsverfahren	19
4.1	Allgemeines	19
4.2	Die Prüfung muss folgende Schritte beinhalten:	19
4.2.1	Feststellung der Überschreitung des Richtwertes	19
4.2.2	Besonderheiten des Einzelfalles	19
4.2.3	Zumutbarkeit der Kostensenkung	20
4.2.4	Alternativen zum Wohnungswechsel	21
4.2.5	Kostensenkung bei unwirksamer Miete	22
4.2.6	Wirtschaftlichkeitsprüfung	22
4.3	Durchführung des Kostensenkungsverfahrens	24
4.3.1	Aufforderung zur Senkung der Kosten	24
4.3.2	Dokumentation	25
4.3.3	Übernahme der angemessenen Kosten	25
5	Wohnungswechsel/Umzug	26
5.1	Zusicherung(en)	26
5.1.1	Übernahme künftiger Unterkunftskosten	26
5.1.2	Zusicherung zur Übernahme der Wohnungsbeschaffungskosten, der Umzugskosten, der Mietkaution oder von Genossenschaftsanteilen (§ 22 Abs. 6 SGB II und § 35 Abs. 2 Satz 5, 6 SGB XII)	28
5.2	Zusicherung bei trägerübergreifendem Wohnungswechsel	28
5.3	Erforderlichkeit	29
5.3.1	Bauliche Mängel bzw. gesundheitliche Gründe	29
5.3.2	Erwerbstätigkeit	29
5.3.3	Änderung der Familiensituation	29
5.3.4	Häusliche Gewalt	29

5.3.5	Schwerwiegende soziale Gründe	29
5.3.6	Drohende Wohnungslosigkeit	30
5.3.7	Weitere Gründe	30
5.4	Umzugskosten.....	30
5.5	Anforderungen an die Beratung	30
5.6	Weitere Fälle	31
5.6.1	Mietkaution und Genossenschaftsanteile	31
5.6.2	Übernahme von Schulden (Mietschulden und vergleichbare Notlagen)	31
5.6.3	Menschen mit besonderem Unterstützungsbedarf	33
5.6.4	Wohnungsbeschaffungskosten.....	34
5.6.5	Nicht laufende Hilfeempfänger	34
6	Leistungen für Unterkunft und Heizung bei Eigenheimen und Eigentumswohnungen	35
6.1	Allgemeines	35
6.2	Wohneigentum im SGB II und SGB XII	35
6.3	Eigentumsspezifische Kriterien bei der Angemessenheitsbeurteilung	36
6.4	Leistungen für Unterkunft und Heizung	36
6.4.1	Bedarfe für die Unterkunft.....	36
(a)	Schuldzinsen	37
(b)	Erhaltungsaufwand	37
(c)	Umfang der Instandhaltung	39
(d)	Versicherungsschutz	39
(e)	Weitere Bewirtschaftungskosten	39
(f)	Tilgungsraten	40
6.4.2	Angemessene Heizkosten bei Wohneigentum	41
6.4.3	Bedarfe für Unterkunft und Heizung bei Wechsel von Wohneigentum in eine stationäre Einrichtung.....	41
7	Bedarfe für Unterkunft und Heizung nach § 42 a SGB XII	42
7.1	Vorbemerkungen / Allgemeines	42
7.2	Anwendungsbereich (Absatz 1)	42
7.3	Definition von Wohnung und anderen Wohnformen (Absatz 2)	42
7.4	Leistungsberechtigte ohne gültigen Mietvertrag im Mehrpersonenhaushalt mit Eltern/Elternteil, volljährigem Geschwisterkind / volljährigem Kind (Absatz 3).....	43
7.4.1	Vorbemerkungen / Allgemeines.....	43
7.4.2	Pauschale für die Unterkunft (Differenzmethode).....	43
7.4.3	Pauschale für die Heizung (Prozentmethode)	44
7.4.4	Übergangsregelung nach § 133b SGB XII.....	45
7.5	Zu Absatz 4: Wohngemeinschaft mit nahen Verwandten oder anderen Personen (Kopfanteilmethode)	45
7.5.1	Wohngemeinschaft mit nahen Verwandten	45
7.5.2	Wohngemeinschaft mit anderen Personen.....	45
7.5.3	Kopfanteilmethode.....	45
7.5.4	Ausnahmeregelung von der Kopfanteilmethode	46
7.6	Zu Absatz 5: Sonstige Unterkunftsformen	46
8	Anlagen	48
8.1	Prüfung der Angemessenheit der Kosten der Unterkunft	48
8.2	Umrechnungstabellen für alle Brennstoffe.....	48

Vorwort

Die folgende Handlungsanleitung wurde zur Sicherstellung einer einheitlichen Verwaltungspraxis für das SGB II (§§ 22 ff.) und das SGB XII (§§ 35, 42a) durch die saarländischen Landkreise und den Regionalverband Saarbrücken unter Mitwirkung des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit, Energie und Verkehr sowie des Ministeriums für Soziales, Gesundheit, Frauen und Familie und des Landkreistages Saarland erarbeitet.

Gesetzliche Änderungen und höchstrichterliche Rechtsprechung sind vorrangig zu beachten. Die Handlungsanleitung berücksichtigt die veröffentlichte Rechtsprechung des Bundessozialgerichts (BSG) zum Stand 13. Juli 2017.

1 Allgemeines

Der Begriff der angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung ist ein unbestimmter Rechtsbegriff, dessen gesetzeskonforme Auslegung grundsätzlich eine Einzelfallprüfung voraussetzt ([BSG vom 7. November 2006 – B 7b AS 10/06 R](#)). Die Auslegung des unbestimmten Rechtsbegriffs unterliegt der gerichtlichen Kontrolle. Das Bundessozialgericht hat durch seine Rechtsprechung Kriterien zur Ermittlung der Angemessenheit aufgestellt, auf die sich diese Handlungsanleitung stützt.

Nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts sind Aufwendungen für eine Wohnung nur dann angemessen, wenn diese nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügen und keinen gehobenen Wohnungsstandard aufweisen ([BSG vom 20. Dezember 2011 – B 4 AS 19/11 R m.w.N.](#)). Maßgeblich für die Festsetzung der Angemessenheitswerte sind Aufwendungen für Unterkunft und Heizung, die Haushalte im Niedrigeinkommensbereich ohne Transferleistungsbezug üblicherweise hierfür aufbringen würden.

2 Unterkunftskosten

2.1 Begriff der Unterkunft

Das Gesetz verwendet – **außer in § 42a SGB XII** – nicht den Begriff der Wohnung, sondern den vom Wortsinn her weiter gefassten Begriff der Unterkunft. Er umfasst alle baulichen Anlagen oder Teile hiervon, die geeignet sind, Schutz vor der Witterung zu bieten und einen Raum der Privatheit zu gewährleisten ([BSG vom 16. Dezember 2008 – B 4 AS 1/08 R](#)). Die Verwendung dieses weiten Begriffs ermöglicht es, auch die Kosten aus atypischen Unterkunftsverhältnissen zu übernehmen wie zum Beispiel die Nutzungsentschädigung für eine Notunterkunft oder die Miete für ein Hotel-/Pensionszimmer. Auch Wohnwagen, Wohnmobile oder Hausboote können Unterkünfte im Sinne der § 22 SGB II und 35 SGB XII sein, soweit sie der Verwirklichung privater Wohnbedürfnisse dienen und nicht zu geschäftlichen Zwecken genutzt werden ([BSG vom 17. Juni 2010 – B 14 AS 79/09 R](#), [BSG vom 23. November 2006 – B 11b AS 3/05 R](#)).

Enger gefasst ist der in § 42a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 SGB XII für den Leistungsbereich der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung verwendete Begriff der „Wohnung“ (siehe Ziffer 7.3).

2.2 Ermittlung des Richtwertes

Zur Bestimmung der Angemessenheit von Unterkunftskosten ist ein Richtwert zu ermitteln und festzulegen. Dieser Wert hat dabei nicht den Charakter einer Pauschale, weil er keine – absolute oder relative – Abgeltungswirkung (keine Kappungsgrenze) oder eine die tatsächlichen Unterkunftskosten begrenzende Wirkung hat. Der ermittelte Richtwert soll im Rahmen

der Auskunftspflicht (§§ 13 ff. SGB I) den Leistungsberechtigten zugänglich gemacht werden.

2.2.1 Definition des Richtwertes

Der Richtwert bestimmt die abstrakte Angemessenheit. Er ist das Produkt von abstrakt zulässiger Quadratmeterzahl und abstrakt ermitteltem Quadratmeterpreis.

Richtwert = Quadratmeterzahl x Quadratmeterpreis

Dabei ist die Produkttheorie anzuwenden ([BSG vom 7. November 2006 - B 7b AS 10/06 R](#); BVerwG vom 28. April 2005 - 5 C 15.04).

Erläuterung: *Produkttheorie meint das Produkt aus angemessener Wohnungsgröße und Wohnungsstandard. Der Wohnungsstandard schlägt sich regelmäßig im Quadratmeterpreis nieder. Leistungsberechtigte können daher beispielsweise wählen, ob sie zugunsten eines höheren Wohnungsstandards eine kleinere Wohnfläche oder umgekehrt in Kauf nehmen, soweit das Produkt angemessen ist.*

Bei der Anwendung der Produkttheorie ist nach Auffassung des Bundessozialgerichts von der Bruttokaltmiete auszugehen. Das bedeutet, dass die Angemessenheitsgrenze durch die Nettokaltmiete zuzüglich den kalten Betriebskosten zu definieren ist. Die abstrakt angemessenen kalten Betriebskosten werden zur abstrakt angemessenen Nettokaltmiete hinzuaddiert ([BSG vom 10. September 2013 – B 4 AS 77/12 R](#) m.w.N.).

Die Angemessenheitsprüfung für die Heizkosten hat grundsätzlich getrennt von der Prüfung der Angemessenheit der Unterkunftskosten zu erfolgen ([BSG vom 2. Juli 2009 – B 14 AS 33/08 R](#) und [B 14 AS 36/08 R](#), [BSG vom 20. August 2009 – B 14 AS 65/08 R](#)). Lediglich bei der Wirtschaftlichkeitsprüfung (siehe Ziffer 4.2.6) ist von der Bruttowarmmiete auszugehen.

2.2.2 Bestimmung des Richtwertes

(a) Quadratmeterzahl

Zur Ermittlung der Quadratmeterzahl ist grundsätzlich auf die Anzahl der Personen in der Bedarfsgemeinschaft abzustellen. Die Unterkunftskosten werden in der Regel nach Köpfen aufgeteilt. Dies gilt beispielsweise auch, wenn ein unterhaltsberechtigtes Kind studiert und BAföG-Leistungen mit lediglich geringfügigem Unterkunftskostenanteil bezieht oder bei Kindern in Vollzeitpflege ([BSG vom 23. November 2006 – B 11b AS 1/06 R](#), [BSG vom 31. Oktober 2007 – B 14/11b AS 7/07 R](#), [BSG vom 27. Februar 2008 – B 14/11b AS 55/06 R](#), [BSG vom 19. März 2008 – B 11b AS 13/06 R](#), [BSG vom 27. Januar 2009 – B 14/7b AS 8/07 R](#)).

Es gibt jedoch Sonderfälle, in denen eine solche Aufteilung nach Köpfen nicht angezeigt ist, z. B.

- bei über das normale Maß hinausgehendem Bedarf einer in der Wohnung lebenden Person wegen Behinderung oder Pflegebedürftigkeit ([BSG vom 22.08.2013 – B 14 AS 85/12 R](#)),
- bei wirksamen Untermietverhältnissen und sonstigen vertraglichen Vereinbarungen zur Aufteilung der Unterkunftskosten, wenn mehrere Personen eine Wohnung nutzen,

ohne eine Bedarfsgemeinschaft zu bilden ([BSG vom 29. November 2012 – B 14 AS 161/11 R](#), [BSG vom 22. August 2013 – B 14 AS 85/12 R](#), [BSG vom 17. Dezember 2015 – B 8 SO 10/14 R](#)) – für den Leistungsbereich des Vierten Kapitels des SGB XII siehe Ziffer 7.5.4

- bei entsprechender Vereinbarung im Rahmen einer notariellen Eigentumsübertragung ([BSG vom 29. November 2012 – B 14 AS 36/12 R](#)),
- wenn der Unterkunftskostenanteil eines Mitglieds der Bedarfsgemeinschaft aufgrund einer Sanktion vollständig weggefallen ist und das sanktionierte Mitglied über kein Einkommen oder Vermögen verfügt, aus dem es seinen Kopfteil – oder ggf. Teile davon – bestreiten kann ([BSG vom 23. Mai 2013 – B 4 AS 67/12 R](#), [BSG vom 02. Dezember 2014 – B 14 AS 50/13 R](#)),
- bei einer im Vorhinein auf bis zu 6 Monate beschränkten Abwesenheit eines Partners einer Bedarfsgemeinschaft (z. B. wegen Ortsabwesenheit oder bei einem Aufenthalt in einer stationären Einrichtung), die einen Leistungsausschluss für diesen Partner beinhaltet ([BSG vom 19. Oktober 2010 – B 14 AS 50/10 R](#))
- wenn einem umgangsberechtigten Elternteil wegen der Wahrnehmung des Umgangsrechts mit seinem Kind Wohnkosten entstehen und dieses Kind seinen Lebensmittelpunkt bei dem anderen Elternteil hat. In diesen Fällen stellen die höheren Wohnkosten einen zusätzlichen Bedarf des umgangsberechtigten Elternteiles dar ([BSG vom 17. Februar 2016, B 4 AS 2/15 R](#)).

Bei mehreren Bedarfsgemeinschaften innerhalb einer Haushaltsgemeinschaft wird der Wohnungsbedarf nach der Zahl der Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft ermittelt. In solchen Fällen ist die Aufteilung der Wohnkosten grundsätzlich nach Köpfen vorzunehmen ([BSG vom 18. Juni 2008 – B 14/11b AS 61/06 R](#), [BSG vom 18. Februar 2010 – B 14 AS 73/08 R](#)).

Beispiel: *Eine Haushaltsgemeinschaft besteht aus einem Ehepaar mit einem minderjährigen Kind (in Bezug von Alg II) und der Großmutter (dem Grunde nach leistungsberechtigt nach IV. Kapitel SGB XII). Die Nettokaltmiete beträgt 520,00 € und wäre für einen 4-Personen-Haushalt unangemessen hoch. Angemessen wäre lediglich ein Betrag von 355,00 €.*

Da jeder Bedarfsgemeinschaft innerhalb einer Haushaltsgemeinschaft angemessene Unterkunftskosten entsprechend der Größe der Bedarfsgemeinschaft zustehen, ergibt sich folgende Berechnung:

<i>Angemessene Unterkunftskosten der BG Alg II für einen 3-Pers.-HH:</i>	<i>300,00 €</i>
<i>Angemessene Unterkunftskosten der Großmutter für einen 1-Pers.-HH:</i>	<i>220,00 €</i>
<i>Gesamt:</i>	<i>520,00 €</i>

Entsprechend der Aufteilung nach Köpfen sind der Großmutter 130,00 € und der Alg-II-BG 390,00 € zuzuordnen.

Zu übernehmen sind jedoch nur die angemessenen Unterkunftskosten:

<i>für die Alg-II-BG (max. die Obergrenze)</i>	<i>300,00 €</i>
<i>für die Großmutter (der Kopfanteil)</i>	<i>130,00 €</i>

In der Summe bleibt somit ein Betrag von 90,00 € ungedeckt.

Für den Leistungsbereich des Vierten Kapitels des SGB XII sind die besonderen Regelungen des § 42a zu beachten (vgl. Ziffer 7).

Auch der zukünftige Bedarf ist zu berücksichtigen.

Erläuterung: *Es ist geboten, einen zukünftigen, erkennbaren Bedarf beispielsweise bei Schwangerschaft schon im Vorfeld zu berücksichtigen. Insbesondere sollte eine Schwangere nicht auf eine kleinere Wohnung verwiesen werden, wenn die derzeitigen Unterkunftskosten der Wohnung nach der Geburt angemessen sein werden.*

Für die Bestimmung der angemessenen Wohnungsgröße werden die Wohnflächengrenzen nach den saarländischen Verwaltungsvorschriften des Ministeriums der Finanzen über Zuwendungen zur Wohnraumförderung vom 14.4.2007 (Amtsblatt S. 961) in der jeweils geltenden Fassung zugrunde gelegt:

Für Haushalt mit	Maximale Wohnfläche
1 Person	45 m ²
2 Personen	60 m ²
3 Personen	75 m ²
4 Personen	90 m ²

Für Haushalte mit mehr als 4 Personen erhöht sich die Wohnflächengrenze je Person um weitere maximal 15 m².

Wohnraumrechtliche Sonderregelungen, die auf persönliche Lebensverhältnisse Bezug nehmen, sind bei der Ermittlung der abstrakt angemessenen Referenzmiete nicht zu berücksichtigen ([BSG vom 22. August 2012 – B 14 AS 13/12 R](#), [BSG vom 11. Dezember 2012 – B 4 AS 44/12 R](#)). Hierzu zählen insbesondere größere Wohnflächen für Alleinerziehende und durch eine Behinderung bedingte Bedarfe. Die persönlichen Lebensumstände finden Berücksichtigung bei der Prüfung der einzelfallbezogenen, konkreten Angemessenheit (siehe Ziffer 2.3.2).

(b) Quadratmeterpreis bzw. Mietzins

Verfügbarer Wohnraum

Bei der Ermittlung des Richtwertes dürfen nicht nur die Bestandsmieten des jeweiligen örtlichen Wohnungsmarktes berücksichtigt werden. Es ist zu prüfen, zu welchem Mietpreis dem Standard entsprechender Wohnraum am Wohnungsmarkt angeboten wird („verfügbare Miete“). Wenn zu dem ermittelten angemessenen Preis keine Wohnungen verfügbar sind, ist der Richtwert zu überprüfen ([BSG vom 7. November 2006 – B 7b AS 10/06 R](#) und [B 7b AS 18/06 R](#)).

Wohnstandard

Die Wohnung muss hinsichtlich ihrer Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügen ([BSG vom 7. November 2006 – B 7b AS 18/06 R](#)). Die für die Vergleichsbetrachtung relevanten Wohnungen müssen im unteren Segment der nach

der Größe in Betracht kommenden Wohnungen im räumlichen Bezirk liegen, der den Vergleichsmaßstab bildet.

Erläuterung: *Der Vergleichsraum muss so gestaltet sein, dass – auch nach Berücksichtigung der „Nachfragekonkurrenz“ durch andere Personen mit niedrigem Einkommen (Niedriglohnbereich ohne Transferleistungen) – alle Leistungsberechtigten eine realistische Möglichkeit haben, eine im Richtwertbereich liegende Unterkunft anmieten zu können.*

Die Kosten für eine Garage oder einen KFZ-Stellplatz sind nur anzuerkennen, wenn die Anmietung untrennbar mit dem Abschluss des Mietvertrages verbunden ist, eine isolierte Kündigung oder Untervermietung nicht erlaubt ist und die Kosten Bestandteil der insgesamt angemessenen Bruttokaltmiete sind ([BSG vom 7. November 2006 – B 7b AS 10/06 R](#)).

(c) Kalte Betriebskosten

Neben der Nettokaltmiete sind die angemessenen Betriebskosten – mit Ausnahme der Heizkosten – (sog. „kalte Betriebskosten“) abstrakt zu bestimmen und als Faktor in das Produkt mit einzubeziehen. Maßgebend sind die in § 556 Abs. 1 und 2 BGB in Verbindung mit der Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten – Betriebskostenverordnung – genannten Betriebskosten (zu den einzelnen anerkegnbaren kalten Betriebskosten siehe Ziffer 2.6).

Nach Auffassung des BSG ist es zur Bestimmung der abstrakt angemessenen kalten Betriebskosten zulässig, auf bereits vorliegende Daten aus Betriebskostenübersichten zurückzugreifen, wobei in erster Linie auf Durchschnittswerte örtlicher Übersichten und nur subsidiär auf einen bundesweiten Betriebskostenspiegel zurückgegriffen werden sollte. Neben den entsprechenden Übersichten in Mietspiegeln kommen auch solche der Interessenverbände, die an der Anerkennung des Mietspiegels beteiligt sind, in Betracht ([BSG vom 19. Oktober 2010 – B 14 AS 50/10 R](#)).

(d) Gesamtangemessenheitsgrenze

§ 22 Abs. 10 SGB II lässt für den Leistungsbereich des SGB II die Bildung einer Gesamtangemessenheitsgrenze für Unterkunft und Heizung zu. Dabei kann für die Aufwendungen für Heizung der Wert berücksichtigt werden, der bei einer gesonderten Beurteilung der Angemessenheit der Aufwendungen für Unterkunft und der Aufwendungen für Heizung im Einzelfall höchstens anzuerkennen wäre.

2.3 Prüfung der Angemessenheit von Unterkunftskosten

Der ermittelte Richtwert trifft noch keine Aussage über die **individuelle** Angemessenheit von Unterkunftskosten. Daher ist eine Prüfung der Angemessenheit im Einzelfall erforderlich. Diese erfolgt in drei Stufen. Dadurch wird hervorgehoben, dass nicht jede Miete, die den Richtwert überschreitet, eine unangemessene Miete ist, sondern im Einzelfall angemessen sein kann.

Verfahren zur Ermittlung der Angemessenheit:

2.3.1 Erste Stufe: Überprüfung der tatsächlichen Miete

In einem ersten Schritt ist zu prüfen, ob die tatsächlichen Mietkosten den vom Leistungsträger festgelegten Richtwert übersteigen.

Eine Übernahme von unangemessenen Unterkunftskosten kommt beispielsweise dann nicht in Betracht, wenn der Empfänger durch Anmietung einer zu teuren Unterkunft die Hilfebedürftigkeit „sehenden Auges“ herbeigeführt hat.

2.3.2 Zweite Stufe: Besonderheiten des Einzelfalls

Bei der immer erforderlichen Einzelfallprüfung sind etwaige Besonderheiten zu berücksichtigen.

Die Prüfung, ob Besonderheiten des Einzelfalls vorliegen, muss alle Lebensumstände der Leistungsberechtigten berücksichtigen. Dazu sollte frühzeitig ein Beratungsgespräch durchgeführt werden.

Liegen Besonderheiten des Einzelfalls vor, sollte zum abstrakt ermittelten Richtwert ein Zuschlag gewährt werden. Die Höhe des jeweiligen Zuschlags sollte sich nach der Besonderheit des Einzelfalls richten.

Besonderheiten des Einzelfalls, die durch einen Bezug zum Wohnumfeld eine Überschreitung des Richtwertes rechtfertigen, können beispielsweise sein:

- Alleinerziehende, die zur Betreuung ihrer minderjährigen Kinder auf eine besondere Infrastruktur angewiesen sind,
- soziales und schulisches Umfeld minderjähriger schulpflichtiger Kinder,
- lange Wohndauer bei älteren Menschen,
- schwere chronische Erkrankungen,
- Erkrankungen, die die Mobilität erheblich beeinträchtigen,
- besondere Wohngemeinschaften (ambulant betreutes Wohnen, Pflege Wohngemeinschaften),
- kurzzeitige Hilfebedürftigkeit (z. B. durch Wiedereingliederung in den Arbeitsmarkt),
- Veränderung der familiären Situation (z. B. bei Schulabschluss und Ausbildungsbeginn des Kindes, Trennung/Tod von Lebenspartnern, festgestellte Schwangerschaft),
- Menschen mit Behinderungen, wenn dadurch ein abweichender Wohnraumbedarf oder ein höherer Quadratmeterpreis erforderlich ist,
- Menschen, die auf bestimmte soziale Bezüge und Kontakte in ihrem Wohnumfeld angewiesen sind (z. B. suchtkranke Menschen),
- Vermeidung von Wohnungslosigkeit,
- Nutzungsentgelt oder Nutzungsentschädigung einer Not- oder Obdachlosenunterkunft,
- Umstände, die die Annahme rechtfertigen, dass eine Eingliederung vom Erhalt des Wohnraums abhängig ist (z. B. auch eine positive Prognose hinsichtlich des Wech-

sels von einer Teil- zu einer Vollbeschäftigung, ggf. mit dem voraussichtlichen Wegfall des Leistungsbezuges),

- Personen, die pflegebedürftige Familienangehörige versorgen,
- bei regelmäßiger Ausübung des Umgangsrechts.

Erläuterung: Die Aufzählung soll der Orientierung dienen und ist nicht abschließend. Bei der Beurteilung von (Zuschlag auslösenden) Besonderheiten des Einzelfalls können fachkompetente Stellen (z. B. soziale Dienste) um Unterstützung gebeten werden, um beispielsweise die Auswirkungen auf den Wohnbedarf zu prüfen.

Erläuterung: Personen, die auf dem freien Wohnungsmarkt aufgrund persönlicher Voraussetzungen oder wegen besonderer sozialer Schwierigkeiten schwer vermittelbar sind, bedürfen besonderer Unterstützung bei der Wohnungssuche.

2.3.3 Dritte Stufe: Überprüfung des aktuellen Wohnungsmarktes

Zur abschließenden Beurteilung, ob die Kosten für die Unterkunft angemessen sind, muss geprüft werden, ob tatsächlich anderer Wohnraum innerhalb des Richtwerts verfügbar ist. Es muss tatsächlich eine konkrete Möglichkeit bestehen, im Vergleichsraum eine angemessene Wohnung auf dem Wohnungsmarkt anmieten zu können ([BSG vom 7. November 2006 – B 7b AS 18/06 R](#) und vom [20. August 2009 – B 14 AS 65/08 R](#)).

2.4 Besonderheiten bei möbliertem Wohnraum

Das Nutzungsentgelt für eine Wohnungseinrichtung gehört zu den Leistungen für Unterkunft und Heizung. Die Aufwendungen hierfür sind nicht aus dem Regelbedarf/den Regelsätzen zu bestreiten ([BSG vom 7. Mai 2009 – B 14 AS 14/08 R](#)).

Im Einzelfall ist zu prüfen, ob

- die Wohnung nur mit dem Möbelzuschlag anmietbar ist und
- der Mietpreis sich auch unter Einschluss des Zuschlags noch innerhalb des Rahmens der Angemessenheit für den maßgeblichen Wohnort hält.

Wird die Angemessenheitsgrenze überschritten,

- sind **bei Leistungsberechtigten nach dem SGB II** nur Kosten in Höhe der Angemessenheitsgrenze zu übernehmen (vgl. BSG zu den Kosten für eine Garage: [BSG vom 7. November 2006 – B 7b AS 10/06 R](#), RdNr. 28),
- ist **bei Leistungsberechtigten nach dem SGB XII** zu prüfen, ob die Anmietung nicht möblierten Wohnraums und dessen Ausstattung mit Mobiliar durch Gewährung einer einmaligen Leistung kostengünstiger ist.

2.5 Mietvertrag zwischen Familienangehörigen

Mietverträge zwischen Familienangehörigen unterscheiden sich hinsichtlich Form und Inhalt grundsätzlich nicht von allgemeinen Mietverträgen. Maßgeblich ist, dass ein rechtlicher Bindungswille erkennbar und der Mietzins tatsächlich geschuldet wird bzw. bei bestehenden Verträgen in der Vergangenheit auch geflossen ist ([BSG vom 3. März 2009 – B 4 AS 37/08 R](#),

[BSG vom 7. Mai 2009 – B 14 AS 31/07 R](#) und [BSG vom 20. August 2009 – B 14 AS 34/08 R](#)).

Bezüglich der Besonderheiten im Leistungsrecht des Vierten Kapitels des SGB XII siehe Ziffer 7.5.

2.6 Anzuerkennende Nebenkosten

Anzuerkennende Nebenkosten sind mietvertraglich geschuldete Betriebskosten, soweit diese rechtlich wirksam auf den/die Mieter/in umgelegt werden können (§ 556 Abs. 1 BGB i.V.m. der [Betriebskostenverordnung vom 25.11.2003](#); [BSG vom 19. Februar 2009 – B 4 AS 48/08 R](#)).

Darunter fallen z. B. Wassergeld; Gebühren für Kanalisation; Müllabfuhr; gemeinschaftliche Treppenbeleuchtung; Schornsteinreinigung; Wasserschaden- und Haftpflichtversicherung; laufende Kosten für Sondereinrichtungen wie z. B. Einbaumöbel, Müllschlucker, Fahrstuhl; Straßenreinigungsgebühren, soweit Leistungsberechtigte aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht in der Lage sind, die Straßenreinigung selbst zu übernehmen; Grundsteuer, soweit diese nicht schon in der Miete enthalten ist; Kosten für Gemeinschaftsantennen und Kabelanschlussgebühren bei entsprechender Verpflichtung aus dem Mietvertrag.

Aufwendungen für Schönheitsreparaturen, soweit sie mietvertraglich geschuldet werden und demnach nicht von Vermieterseite zu tragen sind, sind nicht durch den Regelbedarf bzw. die Regelsätze abgegolten, sondern den Kosten für Unterkunft zuzurechnen ([BSG vom 19. März 2008 - B 11b AS 31/06 R](#)). Sie sind zu übernehmen, wenn sie nach dem Abnutzungszustand der Wohnung notwendig sind, also tatsächlich ein Renovierungsbedarf vorliegt (Empfehlungen des DV vom 12. März 2014 S. 67). Zu den übernahmefähigen Aufwendungen gehören auch monatlich zu zahlende Modernisierungszuschläge ([BSG vom 19. Oktober 2010 – B 14 AS 2/10 R](#)).

Kosten für Einzugsrenovierung sind als Nebenkosten vom aufnehmenden Träger zu übernehmen, soweit sie mietvertraglich vereinbart und angemessen sind. Gleiches gilt für die Auszugsrenovierung mit der Maßgabe, dass der abgebende Träger für die Kostenübernahme zuständig ist. Kosten für **Ein- und Auszugsrenovierung** sind nur berücksichtigungsfähig, wenn sie im Zusammenhang mit einem erforderlichen Umzug anfallen.

Angemessen sind die Kosten einer Einzugsrenovierung dann,

- wenn die Maßnahme erforderlich ist, um die Bewohnbarkeit der Wohnung herzustellen,
- die Einzugsrenovierung ortsüblich ist, weil keine renovierten Wohnungen des einfachen im unteren Marktsegment liegenden Standards in ausreichendem Umfang zur Verfügung stehen, und
- soweit sie der Höhe nach zur Herstellung des einfachen Standards einer Wohnung auf dem örtlichen Wohnungsmarkt erforderlich sind ([BSG vom 16. Dezember 2008 – B 4 AS 49/07 R](#)).

Zum Umfang von vertraglich wirksam auf Mieter übertragbare Renovierungsleistungen wird auf die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes verwiesen (siehe u. a. [BGH vom 5. April 2006 – VIII ZR 106/05](#) und vom [12. September 2007 – VIII ZR 316/06](#) und vom [18. März 2015 – VIII ZR 185/14](#)).

Die Beseitigung von Schäden, die durch einen unsachgemäßen und damit vertragswidrigen Gebrauch der Mietsache verursacht wurden, fällt nicht unter den Begriff der Schönheitsreparatur. Diese Aufwendungen stellen Schadensersatzforderungen des Vermieters dar und gehören nicht zu den Kosten der Unterkunft (vgl. Messie-Beschluss des [LSG Niedersachsen-Bremen vom 08. März 2012 – L 13 AS 22/12 B ER](#), [LSG Berlin Brandenburg vom 12. Februar 2014 L 18 AS 2908/12](#)).

Rückzahlungen und Guthaben, die dem Bedarf für Unterkunft und Heizung zuzuordnen sind, mindern **im Bereich der Grundsicherung für Arbeitsuchende** nach § 22 Abs. 3 SGB II die nach dem Monat der Rückzahlung oder der Gutschrift entstehenden Aufwendungen für Unterkunft und Heizung, sofern sie nicht aus dem Regelbedarf/Regelsatz zu erbringen waren (Haushaltsenergie). Guthaben und Rückzahlungen, die die Aufwendungen des Folgemonats übersteigen, können die Aufwendungen der Kosten für Unterkunft und Heizung über mehrere Monate mindern (Empfehlungen des DV vom 12. März 2014 S. 70). Die Berücksichtigung der Gutschrift erfolgt kopfteilig nach Maßgabe der Verhältnisse im Zuflusszeitpunkt, unabhängig davon, wie und durch wen ein Guthaben tatsächlich erwirtschaftet wurde ([BSG vom 22. März 2012 – B 4 AS 139/11 R](#)). Auch Guthaben, die aus einem früheren Mietverhältnis stammen, sind zu berücksichtigen ([BSG vom 16. Mai 2012 – B 4 AS 132/11 R](#)).

Rückzahlungen und Guthaben sind nicht von den berücksichtigten Kosten für Unterkunft und Heizung in Abzug zu bringen sondern von den tatsächlichen Aufwendungen. Es ist zunächst zu prüfen, ob Leistungsempfänger in dem betroffenen Zeitraum Vorausleistungen mit Mitteln erbracht haben, die nicht als Neben- oder Heizkosten berücksichtigt wurden. In dieser Höhe steht ihnen das Guthaben zu (**§ 22 Abs. 3 zweiter Halbsatz SGB II**). Diese Regelung gilt nicht für Beträge aus Zeiten außerhalb des Leistungsbezuges nach dem SGB II ([BSG vom 12. Dezember 2013 – B 14 AS 83/12 R](#)).

Im Bereich der Sozialhilfe sind Rückzahlungen und Guthaben, die dem Bedarf für Unterkunft und Heizung zuzuordnen sind, als Einkommen zu berücksichtigen **soweit sie nicht auf Vorauszahlungen beruhen, die Leistungsberechtigte aus dem Regelsatz erbracht haben** (Umkehrschluss aus § 82 Abs. 1 Satz 2 SGB XII). Bei fortlaufender Erbringung von Leistungen für Unterkunft und Heizung sind die Rückerstattungsbeträge vom Leistungsträger in Abzug zu bringen.

Nebenkostenabrechnungen gehören zum aktuellen Bedarf im Fälligkeitsmonat ([BSG vom 2. Juli 2009 – B 14 AS 36/08 R](#) und [B 14 AS 33/08 R](#)). **Ist keine Fälligkeit angegeben, gilt die Regelung nach § 286 Abs. 3 BGB (30 Tage nach Zugang der Abrechnung)**. Dieser Bedarf muss nicht gesondert durch Antrag geltend gemacht werden.

Die Übernahme einer Nebenkostennachzahlung hängt davon ab, ob die Nachforderung aus Zeiträumen vor oder nach einem abgeschlossenen Kostensenkungsverfahren resultiert. Die Angemessenheit der Forderung ist dabei nicht nach den Verhältnissen im Fälligkeitsmonat zu beurteilen, sondern nach den Verhältnissen des Abrechnungszeitraums, in dem die Nachforderung entstand ([BSG vom 6. April 2011 – B 4 AS 12/10 R](#), [BSG vom 20. Dezember 2011 – B 4 AS 9/11 R](#)).

Allerdings ist von Schulden, nicht von einer Nachforderung auszugehen, wenn der Leistungsträger die monatlich zu zahlenden Abschlagsbeträge zur Verfügung gestellt hat und die Nachforderung auf der Nichtzahlung der vom Vermieter geforderten Abschläge beruht ([BSG vom 22. März 2010 – B 4 AS 62/09 R](#)). Diese Abgrenzung ist auch maßgeblich, soweit es sich um Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis handelt, die bereits vor Eintritt der Bedürftigkeit begründet worden sind: Wenn der Hilfebedürftige seinen fälligen Verpflichtungen aus

dem Mietverhältnis nicht nachgekommen ist, sind solche Belastungen als Schulden anzusehen ([BSG vom 24.11.2011 – B 14 AS 121/10 R](#)).

Bewohnt der Hilfebedürftige die Wohnung, für die die Betriebskosten nachgefordert werden, nicht mehr, ist der Grundsicherungsträger verpflichtet, den Bedarf zu decken, wenn der Hilfebedürftige im Zeitpunkt der tatsächlichen Entstehung der Aufwendungen und des Auftretens des Bedarfs durch die Nachforderung im Leistungsbezug stand. Auf den Grund für den Umzug kommt es nicht an ([BSG vom 30. März 2017 – B 14 AS 13/16 R](#) und [BSG vom 13.07.2017 B 4 AS 12/16 R](#)).

In Fällen, in denen die Betriebskostenabrechnung (Neben- und/oder Heizkostenabrechnungen) verspätet eingereicht wurde, ist über die Abrechnung nach § 48 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 SGB X zu entscheiden. Dabei ist der Fristablauf nach § 48 Abs. 4 i.V.m. § 44 Abs. 4 Satz 1 SGB X und § 40 Abs. 1 Satz 2 SGB II bzw. § 116a SGB XII zu beachten.

Nach § 556 Abs. 3 BGB muss ein Vermieter Betriebskostennachforderungen i.d.R. spätestens 12 Monate nach Ablauf der Abrechnungsperiode durch eine Neben- und/oder Heizkostenabrechnung dem Mieter mitgeteilt haben. Ist die Abrechnung rechtzeitig erstellt und dem Mieter zugestellt worden, vom Leistungsempfänger aber verspätet beim SGB II-/SGB XII-Träger eingereicht worden, ist auf die Jahresfrist nach § 44 SGB X i.V.m. § 40 Abs. 1 Satz 2 SGB II bzw. § 116a SGB XII zu achten. Danach muss die Abrechnung bis zum Ablauf des Jahres eingereicht werden, das auf die Fälligkeit der Forderung folgt.

Beispiel:

Nebenkostenabrechnung über den Zeitraum vom 01.07.2013 bis 30.06.2014, erstellt im Dezember 2014, dem Mieter zugestellt und damit fällig im Januar 2015, Abgabe beim Leistungsträger im November 2016: Die Abrechnung ist zu berücksichtigen. Läge die Fälligkeit noch im Dezember 2014, wäre sie verspätet eingereicht und nicht zu berücksichtigen.

3 Heizkosten incl. zentraler Warmwassererzeugung

Neben den Leistungen für die Unterkunft sind die Leistungsträger zuständig für die laufenden und einmaligen Kosten für die Versorgung der Unterkunft mit Wärme, unabhängig von der Art des Heizmittels ([BSG vom 22. März 2010 – B 4 AS 62/09 R](#)).

Der Leistungsträger übernimmt diese Kosten in tatsächlicher Höhe, soweit sie angemessen sind.

Bei Hauseigentümern können hierbei Heizkosten grundsätzlich nur bis zu der Höhe übernommen werden, wie sie bei der Beheizung einer der Wohnfläche nach angemessenen Mietwohnung anfallen würden ([BSG vom 15. April 2008 – B 14/7b AS 34/06 R](#)).

3.1 Begriff Heizkosten

Zu den Heizkosten im Sinne des § 22 Abs.1 SGB II und § 35 Abs.4 SGB XII zählen Vorauszahlungen an Vermieter/innen oder an Energieversorgungsunternehmen, Nachforderungen für Heizkosten nach Abrechnung des tatsächlichen Verbrauchs sowie Anschaffungskosten für Heizmaterialien (z.B. Heizöl, Kohle, Holz, Flüssiggas o. Pellets bei selbst zu bestückender Heizung bzw. selbst zu befüllendem Tank) und der Strombedarf für den Betrieb der Heizungsanlage (Betriebsstromkosten).

Erläuterung: *Vorauszahlungen sind aber zunächst nur der vermutete Verbrauch. Der tatsächliche und für die Bewertung der Angemessenheit maßgebliche Verbrauch wird regelmäßig erst in der Abrechnung eines repräsentativen Verbrauchszeitraums festgestellt werden können. Rückzahlungen und Guthaben mindern gem. § 22 Abs. 3 SGB II die nach dem Monat der Rückzahlung oder der Gutschrift entstehenden Aufwendungen. Guthaben und Rückzahlungen, die die Aufwendungen des Folgemonats übersteigen, können die Aufwendungen der Kosten der Unterkunft über mehrere Monate mindern.*

Kommt es nach Abrechnung der tatsächlich verbrauchten Wärmekosten zu Nachzahlungsverlangen des Vermieters, gehören solche einmalig geschuldete Zahlungen zum aktuellen Bedarf im Fälligkeitsmonat ([BSG vom 2. Juli 2009 – B 14 AS 36/08 R](#) und [B 14 AS 33/08 R](#)). Dieser Bedarf muss nicht gesondert durch Antrag geltend gemacht werden. Er bleibt auch dann aktueller Bedarf und wird nicht zu einer Mietschuld, wenn die Nachforderung nicht innerhalb einer vom Vermieter gesetzten Frist beglichen wurde. Von Schulden ist allerdings dann auszugehen, wenn der Leistungsträger die monatlich zu zahlenden Abschlagsbeträge zur Verfügung gestellt hat und die Nachforderung auf der Nichtzahlung der vom Vermieter geforderten Abschläge beruht ([BSG vom 22. März 2010 – B 4 AS 62/09 R](#)).

Nicht zu den Heizkosten im Sinne des § 22 Abs. 1 SGB II und § 35 Abs. 4 SGB XII zählen die Aufwendungen für die dezentrale Warmwassererzeugung. Für diese Kosten wird ein Mehrbedarf nach § 21 Abs. 7 SGB II / § 30 Abs. 7 SGB XII anerkannt.

Maßgebend für die Betrachtung der Heizkosten ist der jeweilige individuelle Bewilligungszeitraum, unabhängig von der üblichen klassischen Heizperiode Oktober bis April, da die Kosten für die zentrale Warmwassererzeugung in die Betrachtung einfließen müssen und diese das ganze Jahr über anfallen.

3.2 Angemessenheit von Heizkosten und Kosten der zentralen Warmwassererzeugung

Die Leistungsträger übernehmen die tatsächlichen Heizkosten, soweit diese angemessen sind.

Die Angemessenheit der Höhe der Heizkosten ist zunächst unabhängig von der Angemessenheit der Höhe der Kaltmiete und sonstigen Unterkunftskosten zu beurteilen.

Die Angemessenheit der Aufwendungen für die zentrale Warmwassererzeugung beurteilt sich nach der Höhe des Mehrbedarfs nach § 21 Abs. 7 SGB II / § 30 Abs. 7 SGB XII.

Zentrale Warmwassererzeugung:

Erfolgt die Warmwasserversorgung über die zentrale Heizungsanlage und werden die Abschläge für Heizungs- und Warmwasserkosten üblicherweise in einer Gesamtsumme erhoben, so handelt es sich um eine zentrale Warmwassererzeugung.

*Sie ist auch bei Wohnungen mit Einzelheizung (z.B. Ölbrenner oder separate Gastherme) gegeben, sofern über diese nicht nur geheizt, sondern auch Warmwasser erzeugt wird. Die Heizenergiekosten sind in diesen Fällen **ungekürzt** als Bedarf gem. § 22 Abs. 1 SGB II / § 35 Abs.4 S.1 SGB XII anzuerkennen.*

3.2.1 Pauschalierung

a) SGB II

Eine Pauschalierung ist nur unter den Voraussetzungen des § 22a Abs. 1 und 2 möglich.

Die Verwendung von Richtwerten als „Kappungsgrenzen“ ist mit der derzeitigen Rechtslage nicht vereinbar.

b) SGB XII

Nach § 35 Abs. 4 S. 2 SGB XII können die Leistungen für Heizung auch durch eine monatliche Pauschale abgegolten werden.

3.2.2 Einzelfallentscheidung

(a) Kriterien für die Einzelfallprüfung

Es ist davon auszugehen, dass tatsächlich entstehende Heizkosten lediglich dann nicht in voller Höhe zu übernehmen sind, wenn sie bei sachgerechter und wirtschaftlicher Beheizung als nicht erforderlich erscheinen.

Dies setzt eine konkrete Prüfung im Einzelfall voraus. Das Überschreiten der Richtwerte kann insofern lediglich als Indiz für unangemessene Heizkosten angesehen werden. Bei der in jedem Einzelfall durchzuführenden konkreten Prüfung müssen ggf. auch die besonderen individuellen Gegebenheiten mit einbezogen werden ([BSG vom 22. September 2009 – B 4 AS 70/08 R](#)).

Ob Heizkosten angemessen sind, hängt für jeden Einzelfall von unterschiedlichen Kriterien ab. Diese lassen sich in bauliche und subjektive bzw. persönliche Kriterien und sonstige Gründe unterteilen. Die nachstehende Aufzählung ist nicht abschließend und benennt lediglich Beispiele:

a1) **Bauliche Kriterien**

Wird seitens des Sozialleistungsträgers der Heizkostenspiegel des deutschen Mieterbundes als Angemessenheitskriterium verwendet, so ist ein schlechter baulicher Zustand bereits ausreichend berücksichtigt.

Im Übrigen können der bauliche Zustand und die Lage der Wohnung den Heizbedarf beeinflussen. Dies sind insbesondere:

- Art und Güte der Isolierung der Fenster
- Qualität der Wärmedämmung
- Zustand und Alter der Heizungsanlage
- Die Lage der Wohnung im Haus (bspw. wenige bis keine angrenzenden genutzten Nachbarwohnungen, Wohnung grenzt an unbeheizte Gebäudeteile wie bspw. Keller, Garage, Dachboden) und/oder
- die Raumhöhe

Hilfreich kann dabei auch die Vorlage eines Energiepasses sein.

Anmerkung: Ein ungünstiger energetischer Standard stellt nach der Rechtsprechung keine Besonderheit des Einzelfalles dar, die den Leistungsträger zur dauerhaften Übernahme hoher Heizkosten als angemessene Aufwendungen verpflichtet ([BSG vom 12. Juni 2013 – B 14 AS 60/12 R](#)).

a2) **Subjektive Kriterien**

Ebenso können in der Person liegende Umstände den Heizbedarf erhöhen. Dazu zählen beispielsweise:

- der Gesundheitszustand (z. B. Bettlägerigkeit, sehr niedriger Blutdruck, Nierenleiden, Alter etc.),
- Spezielle Bedürfnisse einzelner Personen (z. B. im Kleinkindalter, mit Behinderung/en etc.),
- ein längerer Aufenthalt nicht erwerbstätiger Leistungsberechtigter im Vergleich zu Erwerbstätigen in der Wohnung.

a3) **sonstige Kriterien/Gründe**

Sonstige Gründe, welche im Einzelfall ausnahmsweise höhere Aufwendungen für Heizkosten indizieren würden, könnten u. U. nach den Feststellungen des Leistungsträgers sein:

- besonders außergewöhnliche und langanhaltende Witterungsumstände,
- unvorhergesehene, exorbitante Preisausschläge bei den Energiekosten.

Die unter a1) bis a3) genannten Aufschläge können auch kumuliert werden, wenn im Einzelfall mehrere besondere Umstände vorliegen.

Die für Mietwohnungen geltenden Wohnflächengrenzen sind bei der Angemessenheitsprüfung grundsätzlich auch für die Beurteilung der angemessenen Heizkosten zu berücksichtigen ([BSG vom 19. September 2008 – B 14 AS 54/07 R](#)).

Nach dem Urteil des Landessozialgerichts Niedersachsen-Bremen (vom 10.07.2012 [L 7 AS 883/11](#) RZ 8c), ist bei Hilfeempfängern, die eine kleinere Unterkunft bewohnen, als nach den landesrechtlichen Wohnförderrichtlinien maximal zulässig ist, nicht mehr die maximal zulässige Wohnfläche bei der Berechnung des Heizkostenverbrauchs zugrunde zu legen, sondern die tatsächliche Wohnfläche. Das LSG sieht keinen Grund dafür, einem Hilfeempfänger ein unwirtschaftliches Verhalten zuzubilligen, nur weil er den Grundsicherungsträger mit einer niedrigen Miete belastet.

Allerdings ist die Berücksichtigung der Heizkosten nur in dem Verhältnis, in welchem die abstrakt angemessene Wohnfläche zur tatsächlichen Wohnfläche steht, ohne weitere Prüfung nicht zulässig. Aus der Größe der Wohnung allein lässt sich nicht der Schluss ziehen, für die Wohnung aufgewandte Heizkosten seien unangemessen hoch. Dem Leistungsberechtigten ist es grundsätzlich möglich, seine Wohnung, etwa durch sparsames Heizverhalten, zu angemessenen Kosten zu beheizen ([BSG vom 2. Juli 2009 – B 14 AS 36/08 R](#)).

(b) Nichtprüfungsgrenze (=Grenzwert/Höchsttoleranzwert) als Anhaltspunkt

Da die Bestimmung eines abstrakt angemessenen Heizkostenpreises pro m² für eine einfache Wohnung im unteren Preissegment des Wohnungsmarktes ohne Bezugnahme auf den konkreten Bauzustand, die exakte Lage der Wohnung und regionale Gegebenheiten unmöglich ist, dient es der Verwaltungsökonomie, Höchst-Toleranzwerte zu bestimmen, bei deren Unterschreitung die Angemessenheit der tatsächlichen Heizkosten unterstellt wird (= sog. „abstrakte Nichtprüfungsgrenze“).

Die Nichtprüfungsgrenze dient zur Orientierung bzw. als Anhaltspunkt. Liegen die Kosten unterhalb dieses Wertes, kann von angemessenen Heizkosten ausgegangen werden und die tatsächlichen Kosten können übernommen werden.

Die Nichtprüfungsgrenze stellt keine „Kappungsgrenze“ dar. Vielmehr muss bei Überschreiten des Höchsttoleranzwertes eine konkrete Einzelfallprüfung vorgenommen werden. Es obliegt dann dem Leistungsberechtigten, vorzubringen, warum seine Aufwendungen für die Beheizung seiner Wohnung überdurchschnittlich hoch, im vorliegenden Einzelfall aber noch als angemessen anzusehen sind ([BSG vom 20. August 2009 – B 14 AS 65/08 R](#)).

Die Tabellen zu den jahresbezogenen Höchsttoleranzwerten für die einzelnen Brennstoffarten als Nichtprüfungsgrenze sind als **Anlage 2** beigelegt.

Sofern eine Wohnung mit mehreren Brennstoffarten gleichzeitig beheizt wird, ist eine prozentuale Aufteilung dieser „Bedarfseckwerte“ vorzunehmen (auf der Basis der Angaben der Kunden und ggf. Ermittlung durch den Außendienst des Sozialleistungsträgers). In der Summe darf hierbei kein höherer Wert anerkannt werden, als der maximale Bedarfseckwert für den teuersten tatsächlich eingesetzten Brennstoff.

(c) Verfahren bei unangemessenen Heizkosten

Sind die Heizkosten unangemessen hoch, ist die Einleitung eines Kostensenkungsverfahrens zu prüfen (§ 22 Abs. 1 S. 3 SGB II).

Den Leistungsberechtigten muss im Rahmen der Aufforderung zur Kostensenkung mitgeteilt werden,

- dass die momentanen Heizkosten zu hoch sind,
- welcher Verbrauch angemessen wäre (Höchsttoleranzwert),
- dass das Heizverhalten geändert werden soll,
- dass ab einem bestimmten Zeitpunkt (i.d.R. nach Ablauf der 6-Monats-Frist) Heizkosten nur noch bis zu der konkret angemessenen Höhe anerkannt werden können,
- dass eine künftige Übernahme von unangemessenen Nachforderungen aus Heizkostenabrechnungen nicht mehr möglich sein wird.

Liegen die tatsächlichen Heizkosten über der ermittelten Angemessenheitsgrenze und ist der Mehrverbrauch auf **unwirtschaftliches Heizverhalten** zurückzuführen, ist der Leistungsträger nicht verpflichtet, die unangemessenen Mehrkosten anzuerkennen.

Eine Absenkung der Heizkosten darf erst erfolgen, wenn Leistungsberechtigte schriftlich oder zur Niederschrift darüber informiert wurden, dass ihre Heizkosten bzw. ihre Verbrauchswerte unangemessen hoch sind.

Dies kann entweder sofort bei Feststellung der tatsächlichen Verbrauchswerte sein oder erst nach der vorgelegten Verbrauchsabrechnung des Vermieters/Energieversorgers.

Anmerkung:

Bei **unwirtschaftlichem Heizverhalten** sind frühestens nach der Mitteilung, dass die Kosten zu hoch sind und der Möglichkeit des Leistungsberechtigten, die Kosten durch eine sofortige Änderung des Heizverhaltens zu senken, nur noch die angemessenen Kosten zu übernehmen. Für zurückliegende Zeiträume kann die Höhe der Kostenübernahme wegen Unwirtschaftlichkeit jedoch nicht beschränkt werden. Wichtig ist hierbei das Angebot von Beratungsgesprächen z. B. mit dem örtlichen Energieversorger (z. B. Möglichkeit der Zwischenablesung der Verbrauchszähler) und/oder der Hinweis auf geeignete Ansprechpartner.

3.2.3 Angemessene Heizkosten bei Wohneigentum

Wie bei Mietwohnungen sind auch bei Wohneigentum die angemessenen Heizkosten zu übernehmen ([BSG vom 15. April 2008 – B 14/7b AS 34/06 R, Rdnr. 38](#)). Die vorherigen Ausführungen zur Angemessenheit der Heizkosten gelten für Heizkosten bei Eigentumswohnun-

gen und Eigenheimen entsprechend. Sie können grundsätzlich nur bis zu der Höhe übernommen werden, wie sie bei der Beheizung einer der Wohnfläche nach angemessenen Mietwohnung anfallen würden.

Der Leistungsträger sollte bei Eigenheimen berücksichtigen, dass zur Erhaltung der Bausubstanz ggf. eine Mindestbeheizung aller Räumlichkeiten erforderlich ist, selbst wenn nur ein Teil davon als angemessener Wohnraum genutzt wird. Auch ist zu beachten, dass insbesondere freistehende Häuser selbst bei guter Wärmedämmung typischerweise mehr Heizenergie als eine Mietwohnung benötigen.

Bei Übernahme nur anteiliger Heizkosten durch den Leistungsträger kann unter Umständen ein zum Erhalt des Hauses notwendiges Heizen nicht mehr bezahlt werden. Dies kann für Leistungsberechtigte insbesondere in ländlichen Regionen, in denen es an Wohnalternativen fehlt und das Wohneigentum aufgrund der Situation am Immobilienmarkt nicht verwertbar ist, zu prekären Situationen führen. Für die Beurteilung der Angemessenheit der tatsächlichen Heizkosten sind stets die Umstände des Einzelfalles maßgebend (BSG vom 19. September 2008 – B 14 AS 54/07, Rdnr. 20 ff).

3.3. Einmalige Heizkosten

3.3.1 SGB II

Einmalige Heizkosten (Betankung des Öltanks, Flüssiggas, Lieferung von Holz/Kohle/Pellets) sind im Monat der Beschaffung zu berücksichtigen (BSG vom 16. Mai 2007 – B 7b AS 40/06 R), wobei jedoch nicht die komplette Jahressumme, sondern der in dem Anschaffungsmonat anfallende Teilbetrag gemeint ist.

In der Praxis lässt sich dies jedoch eher nicht umsetzen, da z. B. ein Öllieferant i.d.R. keine (teureren) Kleinmengen liefert.

Es kann daher im Beratungsgespräch darauf hingewirkt werden, dass der Leistungsberechtigte sein Einverständnis zur Aufteilung und Gewährung der Jahressumme in monatliche Teilbeträge, abhängig von der Brennstoffart, erteilt.

Die Höhe der Jahrespauschale ist hierbei identisch mit der o.a. Nichtprüfungsgrenze bzw. dem o.a. Toleranzhöchstwert.

Begehrt der Leistungsberechtigte die Gewährung des Pauschalbetrages in einer Summe (weil z. B. die Heizöltanks befüllt werden müssen), erhält er die Jahressumme : 12 Monate x Anzahl der Monate vom Antragsmonat bis zum Ende des aktuellen Bewilligungszeitraumes, unabhängig von der klassischen Heizperiode Oktober bis April. Sofern der Leistungsberechtigte bereits einen monatlichen Teilbetrag zu den Heizkosten für den Antragsmonat erhalten hat, ist dieser in Abzug zu bringen. Ab dem Folgemonat wird die monatliche Pauschale dann aus der Bedarfsberechnung gestrichen.

Regelung für Nichtleistungsbezieher

Bei Personen, welche nicht im Bezug von laufenden Leistungen stehen, ist fiktiv eine Aufteilung der Kosten auf 12 Monate vorzunehmen. Nur dann, wenn bei der Berechnung der monatlich umgelegten Heizkosten Hilfebedürftigkeit besteht, können die Kosten für das Heizmaterial übernommen werden ([LSG Baden-Württemberg vom 24. April 2009 – L 12 AS 4195/08](#)).

Beispiel:

Die Bedarfsgemeinschaft A. steht nicht im laufenden Leistungsbezug nach dem SGB II. Im August 2014 beantragt sie Leistungen, beschafft in diesem Monat 1300 Liter Heizöl für 1000 € und bevorratet dieses. Da bei Entscheidung über den Leistungsantrag noch nicht feststeht, wann die Bedarfsgemeinschaft erneut Brennstoffe zur Bevorratung kaufen wird, kann i.d.R. pauschalierend davon ausgegangen werden, dass durch den Kauf der Bedarf für 12 Monate in die Zukunft gedeckt wird. Bei der Feststellung, ob die Bedarfsgemeinschaft bedürftig ist, sind daher die tatsächlichen Beschaffungskosten von 1000 € durch 12 Monate zu teilen, so dass sich ein monatlicher Betrag von 83,33 € für Heizkosten ergibt, der im Rahmen der Bedarfsermittlung zu berücksichtigen ist. Nur wenn der so ermittelte monatliche Gesamtbedarf das anzurechnende Einkommen übersteigt, besteht ein Leistungsanspruch ab August 2014.

3.3.2 SGB XII

Gemäß § 35 Abs. 4 SGB XII können die Leistungen für Heizung als monatliche Pauschale gewährt werden.

Die Höhe der Pauschale ist hierbei identisch mit der o.a. Nichtprüfungsgrenze bzw. dem o.a. Höchsttoleranzwert.

Angemessene Zuschläge sind im Einzelfall zu leisten, wenn besondere Umstände dies erfordern.

Die Höhe der Pauschale ist von den zuständigen Leistungsträgern unter Berücksichtigung der örtlichen Durchschnittspreise für jede Heizperiode spätestens zum 15. September eines jeden Jahres neu festzusetzen.

Angemessene Zuschläge sind im Einzelfall zu leisten, wenn besondere Umstände dies erfordern (vgl. Ziffer 2.2.2).

Wird bei Bevorratung von Heizmaterial die Jahrespauschale als einmalige Leistung gewährt, ist nur das Einkommen im jeweiligen Bedarfsmonat, wenn die Kosten angefallen sind, zu berücksichtigen. Die Jahrespauschale kann mit dem Divisor 12 auch auf Monatsbeträge umgerechnet werden (§ 35 Abs. 4 Satz 2 SGB XII).

Die Regelung für Nichtleistungsbezieher gilt entsprechend.

4 Kostensenkungsverfahren

4.1 Allgemeines

Das Gesetz beschreibt das Kostensenkungsverfahren wie folgt:

„Soweit die Aufwendungen für die Unterkunft und Heizung den der Besonderheit des Einzelfalls angemessenen Umfang übersteigen, sind sie als Bedarf so lange anzuerkennen, wie es der oder dem alleinstehenden Leistungsberechtigten oder der Bedarfsgemeinschaft nicht möglich oder nicht zuzumuten ist, durch einen Wohnungswechsel, durch Vermieten oder auf andere Weise die Aufwendungen zu senken, in der Regel jedoch längstens für sechs Monate.“ (§ 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II; § 35 Abs. 1 und 2 SGB XII). Nach § 22 Abs. 1 Satz 4 SGB II muss eine Absenkung der unangemessenen Aufwendungen nicht gefordert werden, wenn diese unter Berücksichtigung der bei einem Wohnungswechsel zu erbringenden Leistungen unwirtschaftlich wäre.

Die tatsächlichen Unterkunfts- und Heizkosten werden in der Regel **bis zu** sechs Monate übernommen. „In der Regel“ bedeutet, dass nur in atypischen Fällen von der Sechs-Monatsfrist abgewichen werden kann (z. B. durch ein konkretes Wohnraumangebot).

Dem Kostensenkungsverfahren geht die unter Ziffer 4.2 und 4.3 beschriebene Prüfung voraus.

4.2 Die Prüfung muss folgende Schritte beinhalten:

4.2.1 Feststellung der Überschreitung des Richtwertes

Es ist zunächst festzustellen, dass die tatsächliche Miete oberhalb des Richtwertes (abstrakte Angemessenheit) liegt. Leistungsberechtigte sind darauf aufmerksam zu machen, dass sie sich zu ggf. bestehenden Besonderheiten ihres Einzelfalles unmittelbar äußern können.

Erläuterung: *Gegenüber den Leistungsberechtigten sollte die Formulierung „oberhalb des Richtwertes“ statt „unangemessen“ oder „nicht angemessen“ verwendet werden, weil noch Besonderheiten des Einzelfalles vorgetragen werden können.*

4.2.2 Besonderheiten des Einzelfalles

Die Prüfung, ob Besonderheiten des Einzelfalles vorliegen, erfolgt spätestens an dieser Stelle. Soweit Tatsachen nach Aktenlage bereits bekannt sind, die Besonderheiten eines Einzelfalles darstellen, sind diese bereits früher zu berücksichtigen (vgl. Ziffer 2.3.2 und 3.2.2), sodass es erst gar nicht zur Einleitung eines Kostensenkungsverfahrens kommt. Es können fachkompetente Stellen (z. B. Gesundheitsamt, soziale Dienste) beteiligt werden. Es wird vorgeschlagen, diese Prüfung in einem persönlichen Gespräch durchzuführen und in einer „Gesprächsniederschrift“ zu dokumentieren.

Wenn Besonderheiten des Einzelfalles vorliegen, werden die Kosten der Unterkunft über den Richtwert hinaus in angemessener Höhe anerkannt.

Im laufenden Leistungsbezug kann es durch Tod oder Auszug eines Mitglieds der Bedarfsgemeinschaft oder infolge einer Mieterhöhung ebenfalls zu einer Überschreitung des Richtwertes kommen. Auch hier ist zu prüfen, ob einzelfallbezogene Gründe vorliegen, die eine über dem Richtwert liegende Miete als konkret angemessen rechtfertigen. Tatsachen, die nach Aktenlage bereits vorliegen, sind zu berücksichtigen. Ergeben sich Gründe, die dazu führen, dass die Miete aufgrund der Besonderheiten des Einzelfalls angemessen ist oder eine Kostensenkung unzumutbar, ist zur Kostensenkung nicht aufzufordern. ([BSG vom 16. April 2013 – B14 AS 28/12 R](#)).

4.2.3 Zumutbarkeit der Kostensenkung

Ist ein Wohnungswechsel nicht zumutbar und scheidet eine anderweitige Kostensenkung aus, sind weiterhin die tatsächlichen Kosten zu übernehmen. Mögliche Gründe hierfür können sein:

(a) Soziales Umfeld

Im Regelfall kann nicht verlangt werden, dass der Wohnort gewechselt wird, wenn damit die Aufgabe des sozialen Umfelds verbunden ist ([BSG vom 7. November 2006 – B 7b AS 18/06 R](#) und vom [19. Februar 2009 – B 4 AS 30/08 R](#)). Es kommt auf die gesamten das Leben prägenden Umstände an.

Das soziale Umfeld kann durch verschiedene Aspekte geprägt sein. Das soziale Umfeld ist insbesondere für Menschen von großer Bedeutung, die pflegebedürftige Menschen betreuen oder selbst pflegebedürftig oder behindert sind oder an einer schweren Krankheit leiden und daher auf eine besondere wohnungsnahen Infrastruktur sowie ein nachbarschaftliches und medizinisches Netzwerk angewiesen sind ([BSG vom 19. Februar 2009 – B 4 AS 30/08 R](#)). Auch kann der mit einer Abnahme der Anpassungsfähigkeit einhergehende Alterungsprozess im Einzelfall dazu führen, dass einem älteren Menschen der Wegzug aus seinem langjährigen vertrauten sozialen Umfeld nicht mehr zugemutet werden kann ([BSG vom 23. März 2010 – B 8 SO 24/08 R](#)).

Darüber hinaus kann ein Umzug, der einen Schulwechsel von minderjährigen schulpflichtigen Kindern zur Folge haben würde, unzumutbar sein.

Das Aufrechterhalten des sozialen Umfeldes bedeutet nicht, dass keinerlei Veränderungen in der Wohnsituation stattfinden dürfen; auch Anfahrwege mit öffentlichen Verkehrsmitteln sind zumutbar.

Allein die mit einem Umzug verbundenen typischerweise einhergehenden Belastungen führen ebenfalls nicht zur Unzumutbarkeit, vielmehr muss es sich um besondere Belastungssituationen handeln, die den Verbleib in der bisherigen Wohnung erfordern.

(b) Sonstige Gründe: siehe 2.3.2

(c) Längerfristige und vorübergehende Unzumutbarkeit

Bei der Prüfung der Zumutbarkeit der Kostensenkung kann zwischen einer längerfristigen Unzumutbarkeit und einer vorübergehenden Unzumutbarkeit unterschieden werden. Entfallen die Gründe für die vorübergehende Unzumutbarkeit innerhalb des Bewilligungszeitraums, so kann der Dauerverwaltungsakt nach § 48 SGB X (im Bereich der Sozialhilfe gilt dies nur für die Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung nach §§ 41 ff. SGB XII) geändert werden. Es wird daher empfohlen, die Unzumutbarkeit regelmäßig zu überprüfen. Als Nachweis für eine medizinisch begründete Unzumutbarkeit kann ein fachärztliches Attest genügen, um für Leistungsberechtigte mehrfache Vorstellungen beim Amtsarzt zu vermeiden.

Ein Fall der *Unmöglichkeit* der Kostensenkung kann vorliegen, wenn falsche Angaben des Jobcenters bzw. Sozialamtes ursächlich dafür sind, dass Leistungsberechtigte keine Wohnung zur angegebenen Referenzmiete finden können ([BSG vom 19. Februar 2009 – B 4 AS 30/08](#)).

4.2.4 Alternativen zum Wohnungswechsel

Zunächst sollte versucht werden, die Wohnung zu erhalten. Können die Kosten nicht auf andere Weise gesenkt werden, kommt als letzte Möglichkeit ein Umzug in Betracht.

Erläuterung: *Leistungsberechtigte können nur zur Kostensenkung, nicht aber zu einem Umzug aufgefordert werden. Letzteres ist vom Wortlaut des Gesetzes nicht gedeckt. Es sind hier alle im Gesetz genannten Möglichkeiten zur Kostensenkung zu nennen.*

Weitere Möglichkeiten zur Kostensenkung:

- Es kann mit dem Vermieter bzw. der Vermieterin über eine Mietsenkung und/oder die Kündigung von mietvertraglichen Zusatzleistungen wie z. B. Garage oder Garten verhandelt werden ([BSG vom 23. März 2010 – B 8 SO 24/08 R](#)).
- Eine zum Umzug alternative Kostensenkungsmethode ist die Untervermietung. Sie kann erfolgen, wenn Leistungsberechtigte und die (Haupt-)Vermieter damit einverstanden sind und geeignete Räume zur Verfügung stehen. Nach § 553 BGB kann ein Mieter vom Vermieter unter den dort genannten Bedingungen die Zustimmung zur Untervermietung verlangen, wenn sich für ihn nach Abschluss des Mietvertrages ein berechtigtes Interesse für eine Untervermietung ergeben hat. Das Interesse des Mieters kann sowohl persönlicher als auch wirtschaftlicher Art sein.

Ein auf die Wohnung bezogener Mietkostenzuschuss führt zu einer Minderung der Unterkunftskosten ([BSG vom 22. September 2009 – B 4 AS 8/09 R](#)). Er ist bedarfsmindernd unmittelbar bei den Unterkunftskosten zu berücksichtigen. Unter Geltung der Zuflusstheorie unterfallen zwar grundsätzlich alle Einnahmen in Geld oder Geldeswert dem Begriff des Einkommens. Anders ist dies aber dann, wenn eine Einnahme im Ergebnis lediglich eine bestimmte Bedarfsposition mindern soll und insoweit wirtschaftlich nicht dem Leistungsberechtigten zuzurechnen ist.

Ebenso sind die Erträge aus Untervermietung von Teilen der angemieteten Unterkunft als Kostensenkungsmaßnahme im Rahmen der Bedarfsberechnung bei den Kosten der Unterkunft zu berücksichtigen. Zahlungen daraus stellen regelmäßig kein zu berücksichtigendes Einkommen im Sinne der §§ 11 SGB II bzw. 82 SGB XII dar ([BSG vom 6. August 2014 – B 4 AS 37/13 R](#)).

4.2.5 Kostensenkung bei unwirksamer Miete

Der Leistungsberechtigte muss einer ernsthaften Mietforderung ausgesetzt sein. Eine möglicherweise unwirksame Vereinbarung berechtigt den Leistungsträger nicht zur sofortigen Verringerung der Kosten der Unterkunft, ermöglicht ihm jedoch die Einleitung eines Kostensenkungsverfahrens. Die Kostensenkungsaufforderung darf sich in diesem Fall aber nicht auf die Information über die angemessene Miete und die Folgen mangelhafter Kostensenkung beschränken. Das Aufforderungsschreiben muss den Leistungsberechtigten in die Lage versetzen, seine Rechte gegenüber dem Vermieter durchzusetzen, d. h. ihm muss der Rechtsstandpunkt des Leistungsträgers und das von ihm befürwortete Vorgehen gegenüber dem Vermieter deutlich werden, es sei denn, nach den Umständen des Einzelfalls ist aufgrund des Kenntnisstandes des Leistungsberechtigten eine derartige Information entbehrlich ([BSG vom 22. September 2009 – B 4 AS 8/09 R](#), [BSG vom 24. November 2011 – B 14 AS 15/11 R](#)).

4.2.6 Wirtschaftlichkeitsprüfung

Es sollte eine Wirtschaftlichkeitsprüfung durchgeführt werden. § 22 Abs. 1 Satz 4 SGB II eröffnet dem Leistungsträger ausdrücklich die Möglichkeit, auf eine Kostensenkungsaufforderung zu verzichten, wenn diese unter Berücksichtigung der bei einem Wohnungswechsel zu erbringenden Leistungen unwirtschaftlich wäre. So ist ein Wohnungswechsel als Kostensenkungsmaßnahme wegen unangemessen hoher Aufwendungen für Heizung nur dann zumutbar, wenn in einer alternativ zu beziehenden Wohnung insgesamt niedrigere Bruttowarmkosten entstehen ([BSG vom 12. Juni 2013 – B 14 AS 60/12 R](#)). Das SGB XII enthält keine entsprechende Regelung, jedoch gebieten es die Grundsätze der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit, wie auch der Verhältnismäßigkeit, von einer Kostensenkungsaufforderung abzusehen, wenn ein Wohnungswechsel im Ergebnis unwirtschaftlich wäre. Die Wirtschaftlichkeitsprüfung ist eine individuelle Prüfung, bei welcher die voraussichtlichen Kosten des Wohnungswechsels festgestellt und der Überschreitung der individuell festgestellten Angemessenheit (mögliche Einsparung) gegenübergestellt werden (siehe Anlage 1).

Erläuterung: *Die Prüfung entspricht dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit. Soweit die Kosten für einen Wohnungswechsel höher sind als die Differenz zwischen den tatsächlichen Kosten der bisherigen Wohnung und der individuell festgestellten Angemessenheit für einen angemessenen Zeitraum, sollte wegen Unwirtschaftlichkeit nicht zur Kostensenkung aufgefordert werden.*

In die Wirtschaftlichkeitsprüfung sollten – außer den angemessenen Miet-, Neben- und Heizkosten – noch folgende Kosten einbezogen werden, wobei die nachstehende Aufzählung nicht abschließend ist:

- mit dem Umzug verbundene Ausgaben,
- Renovierungskosten,
- Mietkaution,
- Wohnungsbeschaffungskosten,
- Genossenschaftsbeiträge,

- erforderliche Neuanschaffungen, die im Rahmen der Erstausrüstung nach § 24 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 SGB II / § 31 Abs. 1 Nr. 1 SGB XII übernommen werden (z. B. Einrichtungsgegenstände für die Küche),
- Umbau der Wohnung (z. B. behindertengerechter Wohnraum),
- unvermeidbare doppelte Mieten (z. B. wegen Einhaltung der Kündigungsfrist der alten Wohnung).

Es kann davon ausgegangen werden, dass ein Umzug unwirtschaftlich ist, wenn innerhalb eines Zeitraumes von **36** Monaten die Kosten eines Wohnungswechsels nicht durch die ersparten Unterkunft- und Heizkosten abgedeckt sind. Je nach den Besonderheiten des Einzelfalles und im Hinblick auf die regionalen Unterschiede der Wohnungsmärkte in den einzelnen Gemeindeverbänden kann von den 36 Monaten abgewichen werden.

Sollte absehbar sein, wie lange der Leistungsbezug dauern wird (z. B. weil eine unmittelbar bevorstehende Eingliederung in den Arbeitsmarkt den Leistungsbezug beenden wird), sollte von der voraussichtlichen tatsächlichen Dauer des Leistungsbezuges ausgegangen werden.

Beispiel 1:

2-Pers.-Haushalt

angemessene Warmmiete (276,00 € + 70,00 € Nk + 90,00 € Hzg)	436,00 €
tatsächliche Warmmiete	486,00 €
<hr/>	
übersteigende Warmmiete	50,00 €
geschätzte Wohnungsbeschaffungskosten (gemietetes Umzugsauto und Renovierungskosten)	700,00 €

Prüfung der Wirtschaftlichkeit:

36 Monate à 50,00 €	1.800,00 €
Umzugskosten	700,00 €
<hr/>	
ersparte Unterkunftskosten	1.100,00 €

Ergebnis:

Der Umzug ist aus wirtschaftlichen Gründen geboten.

Beispiel 2:

2-Pers.-Haushalt, HE 75 und 77 Jahre alt

angemessene Warmmiete (276,00 € + 70,00 € Nk + 90,00 € Hzg)	436,00 €
tatsächliche Warmmiete	480,00 €
<hr/>	
übersteigende Warmmiete	44,00 €
geschätzte Wohnungsbeschaffungskosten (Umzugsfirma erforderlich)	1.800,00 €

Prüfung der Wirtschaftlichkeit:

36 Monate à 44,00 €	1.584,00 €
Wohnungsbeschaffungskosten	1.800,00 €

Ergebnis:

Der Umzug ist aus wirtschaftlichen Gründen nicht geboten.

Erläuterung: Diese Vorgehensweise einer Gesamtbetrachtung von Kaltmiete, Nebenkosten und Heizkosten berücksichtigt, dass auf dem Wohnungsmarkt zwar unter Umständen kostengünstige Mietwohnungen (bezogen auf die Nettokaltmiete) angeboten werden, deren Nebenkosten aber im Vergleich zu Wohnungen

mit z. B. günstigerer Energiebilanz deutlich höher liegen. Dies ist insbesondere dann von Interesse, wenn als einzige Alternative zur Kostensenkung der Umzug verbleibt. Es kann so verhindert werden, dass durch den Umzug erhoffte Einsparungen durch hohe Nebenkosten aufgezehrt werden. Zu der Angemessenheit von Heizkosten wird auf Ziffer 3 verwiesen.

4.3 Durchführung des Kostensenkungsverfahrens

4.3.1 Aufforderung zur Senkung der Kosten

Die subjektive Möglichkeit der Kostensenkung setzt die Kenntnis von der Kostensenkungsobliegenheit voraus ([BSG vom 17. Dezember 2009 – B 4 AS 19/09 R](#)).

Liegen keine Besonderheiten des Einzelfalls vor, nach denen über dem Richtwert liegende Unterkunftskosten angemessen sind, und ist ein Wohnungswechsel grundsätzlich zumutbar und wirtschaftlich, werden Leistungsberechtigte aufgefordert, ihre Kosten zu senken. Erst jetzt beginnt die Frist (bis zu sechs Monaten) zu laufen, da erst zu diesem Zeitpunkt die Prüfung für die Einleitung des Kostensenkungsverfahrens abgeschlossen ist. Ausnahmsweise beginnt die Sechs-Monatsfrist früher, wenn die Unangemessenheit der Unterkunftskosten durch frühere, zureichende Informationen durch den Leistungsträger offenkundig ist ([BSG vom 7. November 2006 – B 7b AS 10/06 R](#)).

Änderungen in der Bewohnerzahl können die Übernahme von abstrakt unangemessenen Kosten für eine Übergangszeit rechtfertigen; als angemessener Zeitraum zur entsprechenden Neuorientierung, z. B. nach Auszug eines Mitbewohners, werden bis zu sechs Monate angesehen ([BSG vom 16. April 2013 – B14 AS 28/12 R](#)).

Erläuterung: *Bei der Aufforderung zur Kostensenkung und der Mitteilung der maßgebenden, individuellen Angemessenheit handelt es sich lediglich um ein Informationsschreiben zur Aufklärung und Warnung und nicht um einen Verwaltungsakt ([BSG vom 7. November 2006 – B 7b AS 10/06 R](#) und [BSG vom 27.02.2008 – B 14/7b AS 70/06 R](#)). Allerdings ist die Kostensenkungsaufforderung mit einer Feststellungsklage angreifbar, denn es ist den Leistungsberechtigten auch mit Rücksicht darauf, dass existenzsichernde Leistungen im Streit stehen, nicht zumutbar, stets weiter abzuwarten, ob und wann der Leistungsträger tatsächlich eine Kostensenkung vornimmt (BSG vom 15 Juni 2016 – B 4 AS 36/15 R). In der Kostensenkungsaufforderung soll dargestellt werden, welche Möglichkeiten zur Kostensenkung bestehen (z. B. Gespräch mit Vermieter/in, Untervermietung, Wohnungswechsel). Es ist hilfreich, bereits mit der Aufforderung zur Kostensenkung verfügbaren angemessenen Wohnraum zu benennen (möglichst 3 freie Wohnungen). Die Aufforderung zur Kostensenkung muss eine Belehrung darüber enthalten, dass die tatsächlichen Kosten zunächst bis zu sechs Monate übernommen werden können. Die Leistungsberechtigten müssen darauf hingewiesen werden, dass nach Ablauf der Kostensenkungsfrist nur noch die individuell angemessenen Aufwendungen übernommen werden. Im Einzelfall kann von der Sechs-Monatsfrist nach unten oder nach oben abgewichen werden. Zudem muss aus der Aufforderung zur Kostensenkung der aus der Sicht des Leistungsträgers angemessene Mietpreis hervorgehen, denn die Leistungsberechtigten*

müssen aus der Kostensenkungsaufforderung die Differenz zwischen ihren tatsächlichen Kosten der Unterkunft und dem als angemessen angesehenen Mietpreis erkennen können, um entscheiden zu können, welche Maßnahmen einer Kostensenkung sie ergreifen können bzw. wollen ([BSG vom 1. Juni 2010 – B 4 AS 78/09 R](#)). Gleiches gilt für die Kosten der Heizung.

4.3.2 Dokumentation

Die Bemühungen um Alternativen zur Kostensenkung müssen dokumentiert werden.

Erläuterung: Die Leistungsberechtigten müssen nachweisen und systematisch dokumentieren, dass sie sich ausreichend bemühen, die Kosten zu senken. Dazu gehören beispielsweise: Recherchen im Internet, Anschreiben an Wohnungsgesellschaften, Wohnungsannoncen, Rücklauf des Wohnungsangebotes. Die Übernahme der tatsächlichen Kosten – als angemessene Kosten – wegen fehlender Unterkunftsalternative setzt ausreichende Bemühungen voraus. Können Leistungsberechtigte verfügbaren Wohnraum trotz nachweislicher Bemühungen nicht anmieten, sind die tatsächlichen Aufwendungen als konkret angemessen zu berücksichtigen ([BSG vom 7. November 2006 – B 7b AS 18/06 R](#)) und mindestens so lange zu übernehmen, bis eine konkrete Alternative besteht.

Da mit der Kostensenkungsaufforderung der Lauf der Regelübergangsfrist in Gang gesetzt wird, sollte der Leistungsträger ihre Erteilung sorgfältig dokumentieren. Er sollte seinerseits auch die Verfügbarkeit konkreten Wohnraums nachweisen können. Dazu empfiehlt es sich, den Wohnungsmarkt zu beobachten. Es sollten regelmäßig die Vermietungsanzeigen, bspw. in der Presse oder im Internet, geprüft und systematisch dokumentiert werden, um sowohl den Betroffenen gegenüber als auch im Falle eines gerichtlichen Verfahrens konkret belegen zu können, dass eine günstigere Wohnung erhältlich war. Eine entsprechende Aufbereitung des Wohnungsangebotes kann die zuständigen Leistungsträger zudem in die Lage versetzen, die Leistungsberechtigten, deren Umzug aus Kostengründen erforderlich ist, auf Unterkunftsalternativen hinzuweisen und sie bei der Senkung der Unterkunfts-kosten zu unterstützen. Dies ist besonders geboten bei Personen mit gravierenden Wohnungsmarkthindernissen oder eingeschränkter Selbsthilfefähigkeit.

4.3.3 Übernahme der angemessenen Kosten

Sofern die Kosten der Unterkunft die individuell festgestellte Angemessenheit übersteigen und Leistungsberechtigte sich nicht ausreichend um Kostensenkungsalternativen bemühen, werden nur noch die – individuell festgestellten – angemessenen Kosten der Unterkunft übernommen.

Erläuterung: *Solange sich Leistungsberechtigte ausreichend um Alternativen bemühen und eine konkrete Alternative nicht besteht, sind die tatsächlichen Kosten auch über die Sechs-Monatsfrist hinaus zu übernehmen.*

5 Wohnungswechsel/Umzug

Es bestehen grundsätzlich zwischen einem Umzug zur Kostensenkung wegen unangemessener Unterkunftskosten der bisherigen Wohnung und einem Wohnungswechsel aus anderen Gründen keine wesentlichen Unterschiede bezüglich der Anforderungen an die Zusicherung zur Kostenübernahme bei Wohnungswechsel.

Erläuterung: Ein Umzug erfolgt immer freiwillig. Die Leistungsträger dürfen niemanden zum Umzug auffordern.

Bei leistungsberechtigten Personen, die einer Wohnsitzauflage nach § 12 a Aufenthaltsgesetz (AufenthG) unterliegen, ist ein Umzug lediglich im Bereich der Wohnsitzauflage zulässig. Bei einem Familiennachzug gilt die Verpflichtung des bereits in Deutschland lebenden Ausländers grundsätzlich auch für die Familienangehörigen. Die Wohnsitzverpflichtung kann auf Antrag durch die zuständige Ausländerbehörde aufgehoben oder verändert werden.

5.1 Zusicherung(en)

5.1.1 Übernahme künftiger Unterkunftskosten

(a) **Zusicherung zur Übernahme der künftigen (angemessenen) Unterkunftskosten (§ 22 Abs. 4 SGB II)**

Eine Zusicherung nach § 22 SGB II kann nur erteilt werden, wenn die künftigen Unterkunftskosten der Höhe nach bestimmt sind. Der Zusicherungsanspruch ist grundsätzlich an ein bestimmtes, nach Lage der Wohnung sowie den aufzuwendenden Kosten konkretisiertes Wohnungsangebot gebunden; eine „Blanko-Zusage“ kommt nicht in Betracht ([LSG BAY vom 21.10.2015 L 11 AS 562/15 B ER](#)). Die abstrakte Feststellung der Erforderlichkeit eines Umzuges ist nicht vorgesehen ([BSG vom 6. April 2011 – B 4 AS 5/10 R](#), [BSG vom 17. Dezember 2014 B 8 SO 15/13 R](#)).

Die Zusicherung zu den Aufwendungen für die neue Unterkunft ist keine Anspruchsvoraussetzung ([BSG vom 7. November 2006 – B 7b AS 10/06 R](#)). Holen Leistungsberechtigte diese Zusicherung nicht ein, schließt dies eine Kostenübernahme für die neue Unterkunft nicht aus.

Bis zum 31.07.2016 war die Zusicherung nach § 22 Abs. 4 aF SGB II generell abhängig von der Erforderlichkeit des Umzuges. Seit 01.08.2016 kommt es bei der Prüfung, ob eine Zusicherung zum Umzug erteilt werden kann, i. d. R. nur noch auf die Angemessenheit der Kosten für die neue Wohnung an. Das Merkmal der Erforderlichkeit ist lediglich noch zu prüfen,

- wenn die neue Wohnung innerhalb desselben Vergleichsraums liegt wie die bisherige Wohnung (§ 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II), oder
- wenn Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, umziehen möchten (§ 22 Abs. 5 SGB II).

(b) Umzug innerhalb des Vergleichsraums (§ 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II)

Bei einem nicht erforderlichen Umzug begrenzt § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II die erstattungsfähigen Kosten der Höhe nach auf die bis zum Umzug zu tragenden Aufwendungen. Nach dem Wortlaut der Regelung gilt dies sowohl für die Kosten der Unterkunft als auch der Heizung. Die Vorschrift findet allerdings keine Anwendung, wenn der Umzug in eine Wohnung außerhalb des kommunalen Vergleichsraums erfolgt; § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II entfaltet nur für Umzüge im Vergleichsraum Wirkung ([BSG vom 1. Juni 2010 – B 4 AS 60/09 R](#)).

Für die Erforderlichkeit eines Umzuges kommen insbesondere Fallgestaltungen in Betracht, in denen Leistungsberechtigte aus gesundheitlichen Gründen oder wegen ähnlich gewichtiger, grundrechtlich geschützter Bedarfslagen auf die konkret angemietete Wohnung angewiesen sind. Allerdings obliegt es in diesem Falle dem Leistungsberechtigten, eine zwingende Notwendigkeit des Einzugs in eine neue Wohnung darzulegen, wenn diese abstrakt kostenunangemessen ist ([BSG vom 20. August 2009 - B 14 AS 65/08 R](#)). Es ist ausreichend, wenn ein plausibler, nachvollziehbarer und verständlicher Grund für den beabsichtigten Wohnungswechsel vorliegt, von dem sich auch Nichthilfebedürftige leiten lassen würden ([BSG vom 24. November 2011 – B 14 AS 107/10 R](#)).

Erhöhen sich durch Kostensteigerungen auf dem Wohnungsmarkt die abstrakten Angemessenheitsgrenzen, sind die erhöhten Werte bei der Deckelung zu berücksichtigen. Es ist eine Dynamisierung der Angemessenheitsgrenze ab dem Zeitpunkt des Umzuges vorzunehmen ([BSG vom 17. Februar 2016 – B 4 AS 12/15 R](#)).

Die Anwendung des § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II wirkt nicht fort, wenn eine Unterbrechung des Leistungsbezugs von mindestens einem Kalendermonat vorliegt. Die Unterbrechung muss jedoch durch eine Überwindung der Hilfebedürftigkeit begründet sein. Eine bloße Abmeldung aus dem Leistungsbezug trotz tatsächlich fortbestehender Hilfebedürftigkeit genügt nicht ([BSG vom 9. April 2014 - B 14 AS 23/13 R](#)).

(c) Umzug vor Vollendung des 25. Lebensjahres (§ 22 Abs. 5 SGB II)

Sonderregelung bei Umzügen unter 25-jähriger erwerbsfähiger Leistungsberechtigter: Die Merkmale der Erforderlichkeit sind in § 22 Abs. 5 Satz 2 u. 3 SGB II genannt. Ohne Zusicherung werden, soweit kein Ausnahmefall vorliegt, die Kosten nicht übernommen (vgl. Empfehlungen des DV vom 12. März 2014 S. 89).

(d) Zusicherung zur Übernahme der künftigen (unangemessenen) Unterkunftskosten (§ 35 Abs. 2 Satz 3 und 4 SGB XII)

Stehen Leistungsberechtigte im laufenden Bezug nach dem SGB XII, haben sie frühzeitig vor Abschluss eines Vertrages über eine neue Unterkunft (Umzug) den für die neue Unterkunft zuständigen Träger der Sozialhilfe, unabhängig davon, ob es der bisherige oder ein anderer Träger ist, hierüber in Kenntnis zu setzen. Erfolgt dies nicht, besteht kein Anspruch auf Übernahme der tatsächlichen Unterkunftskosten; in diesen Fällen sind lediglich die angemessenen Kosten anzuerkennen ([OVG Münster vom 30. September 1996 – 8 B 2066/96](#); [OVG Hamburg vom 5. Dezember 1996 – Bs IV 322/96](#); [OVG Rheinland-Pfalz vom 14. Mai 1997 – 12 B 11127/97](#); VG des Saarlandes vom 27. Februar 1998 – 4 F 136/97).

5.1.2 Zusicherung zur Übernahme der Wohnungsbeschaffungskosten, der Umzugskosten, der Mietkaution oder von Genossenschaftsanteilen (§ 22 Abs. 6 SGB II und § 35 Abs. 2 Satz 5, 6 SGB XII)

Die Zusicherung nach § 22 Abs. 6 SGB II / § 35 Abs. 1 Satz 5 SGB XII ist eine Anspruchsvoraussetzung ([BSG vom 7. November 2006 – B 7b AS 10/06 R](#)); sie ist vor dem anspruchsbegründenden Ereignis (Maklervertrag, Mietvertrag, Vereinbarung über Umzugskosten, Vertrag über den Erwerb von Genossenschaftsanteilen) einzuholen und soll erteilt werden, wenn

- ohne die Zusicherung eine Unterkunft in einem angemessenen Zeitraum nicht gefunden werden kann

und

- der Umzug durch den Leistungsträger veranlasst wurde oder
- aus anderen Gründen notwendig ist.

Bei der Prüfung, ob eine Zusicherung erteilt werden kann, muss als ungeschriebene Gesetzesvoraussetzung die Angemessenheit der anfallenden Kosten vorliegen.

Erläuterung: *Die Entscheidung über die Zusicherung muss nach § 34 Abs. 1 Satz 1 SGB X schriftlich erteilt werden. Dies gilt auch für die Ablehnung der Zusicherung.*

Eine vorherige Zusicherung der Umzugskosten ist nicht erforderlich, wenn eine fristgerecht mögliche Entscheidung vom Verwaltungsträger treuwidrig verzögert worden ist ([BSG vom 6. Mai 2010 – B 14 AS 7/09 R](#)).

Wird die Anzeige über die aufzuwendenden Mittel erst nach dem Entstehen der Kosten gemacht, ist eine Übernahme ausgeschlossen ([LSG BAY vom 24.09.2014, L 8 SO 95/14](#)).

5.2 Zusicherung bei trägerübergreifendem Wohnungswechsel

Bei einem trägerübergreifenden Wohnungswechsel ist festzustellen, welcher Träger für welche Zusicherung zuständig ist.

Die Zusicherung zu den Aufwendungen der neuen Wohnung erteilt der am Ort der neuen Unterkunft örtlich zuständige Träger, da er die Angemessenheit vor Ort besser beurteilen und eine Zusicherung nur erteilt werden kann, wenn der zukünftige Wohnraum den Angemessenheitskriterien am neuen Wohnort entspricht.

Die Zusicherungen für Wohnungsbeschaffungskosten und Umzugskosten erteilt der bisherige Träger. Der zukünftige Träger ist für die Zusicherung zur Übernahme der Mietkaution und der Aufwendungen für Genossenschaftsanteile zuständig.

Zwischen den Trägern ist eine nahtlose Erbringung von Leistungen sicherzustellen.

5.3 Erforderlichkeit

Der Leistungsträger ist zur Zusicherung verpflichtet, wenn die Aufwendungen für die neue Unterkunft nach der Besonderheit des Einzelfalls angemessen sind.

In den unter Ziffer 5.1 genannten Fällen ist darüber hinaus die Erforderlichkeit des Umzuges zu prüfen.

Gründe, die für die Erforderlichkeit eines Wohnungswechsels sprechen und den Träger zur Erteilung einer Zusicherung verpflichten, sind z. B.:

5.3.1 Bauliche Mängel bzw. gesundheitliche Gründe

Bestimmte bauliche Mängel oder ein schlechter Wohnungszustand können die Gesundheit beeinträchtigen (z. B. starker Schimmelbefall). Es sollte an eine eventuell vorrangige Verpflichtung des Vermieters/der Vermieterin gedacht werden.

5.3.2 Erwerbstätigkeit

Ein Wohnortwechsel kann erforderlich sein, wenn Leistungsberechtigte einer Erwerbstätigkeit nachgehen bzw. eine solche in naher Zukunft aufnehmen werden und die Anfahrtszeiten und -wege unzumutbar sind (ein Anhaltspunkt könnte der Tagespendelbereich nach SGB III sein, vgl. § 140 Abs. 4 SGB III).

Erläuterung: Eine Kostenübernahme gem. § 16 SGB II i. V. m. § 44 SGB III ist zu prüfen.

5.3.3 Änderung der Familiensituation

Eine Änderung der Familiensituation kann einen Wohnungswechsel erforderlich machen. Das ist insbesondere der Fall, wenn sich die Anzahl der Bewohner erhöht. Bei festgestellter Schwangerschaft besteht ebenfalls ein Anspruch auf zusätzlichen Wohnraum.

5.3.4 Häusliche Gewalt

Bei häuslicher Gewalt oder Auszug aus einem Frauenhaus sollte die Zusicherung wegen Erforderlichkeit des Umzugs grundsätzlich erteilt werden (vgl. die [Empfehlungen des Deutschen Vereins zu Hilfeleistungen an von häuslicher Gewalt betroffene Frauen und ihre Kinder insbesondere im Rechtskreis des SGB II - DV 10/08 - vom 18. Juni 2008](#), NDV 2008, 365).

5.3.5 Schwerwiegende soziale Gründe

Bei Vorliegen schwerwiegender sozialer Gründe ist ein Umzug erforderlich, z. B.

- bei Wohnungslosen,
- wenn Haftentlassene nicht mehr in ihrem bisherigen sozialen Umfeld wohnen können oder sollten.

5.3.6 Drohende Wohnungslosigkeit

Wenn Wohnungslosigkeit droht und der Erhalt der Wohnung nicht möglich ist, ist ein Wohnungswechsel erforderlich (z. B. bei Vollstreckung infolge einer Räumungsklage).

5.3.7 Weitere Gründe

Neben den nicht abschließend genannten Gründen, können weitere Umstände einen Wohnungswechsel erforderlich machen, die in der Person oder in ihrem Umfeld liegen.

5.4 Umzugskosten

Veranlasst der Leistungsträger den Umzug, so hat er im Regelfall die angemessenen Kosten des Umzugs zu übernehmen. Leistungsberechtigte sind gehalten, die Kosten eines Umzugs im Wege der Selbsthilfe so gering wie möglich zu halten. Hieraus ist abzuleiten, dass Leistungsberechtigte einen Umzug grundsätzlich selbst zu organisieren und durchzuführen haben ([BSG vom 06. August 2014 B 4 AS 37/13 R](#)). Als notwendige Umzugskosten können insbesondere die Aufwendungen für einen erforderlichen Mietwagen, von Umzugskartons, die Kosten für Verpackungsmaterial und Sperrmüllentsorgung und die üblichen Kosten für die Versorgung mithelfender Familienangehöriger und Bekannter übernommen werden. Lediglich dann, wenn Leistungsberechtigte den Umzug etwa wegen Alters, Behinderung, körperlicher Konstitution oder wegen der Betreuung von Kleinstkindern nicht selbst durchführen können, kann auch die Übernahme der Aufwendungen für einen gewerblich organisierten Umzug in Betracht kommen ([BSG vom 6. Mai 2010 – B 14 AS 7/09 R](#)).

Zu berücksichtigen sind auch die durch einen Umzug entstehenden Kosten für einen Telefon- oder Internetneuanschluss sowie die Kosten für einen Nachsendeantrag, soweit sie angemessen sind ([BSG vom 10. August 2016 B 14 AS 58/15 R](#))

Als Verpflegungsaufwand für Helferinnen und Helfer können bis zu 20,00 EUR pro Person, maximal 140,00 EUR, anerkannt werden.

Bei gewerblich organisierten Umzügen ist von den Leistungsberechtigten die Vorlage von i.d.R. drei Kostenvoranschlägen zu verlangen.

5.5 Anforderungen an die Beratung

Den Leistungsberechtigten muss bei trägerübergreifendem Wohnungswechsel erläutert werden, welcher Träger für welche Leistungen zuständig ist und welche Zusicherungen erforderlich sind (vgl. § 14 SGB I). Darüber hinaus sind die Betroffenen darauf hinzuweisen, welche Rechtsfolgen damit verbunden sind, wenn eine Zusicherung nicht eingeholt bzw. nicht erteilt wird. Es ist ggf. zu klären, aus welchem Grund der Wohnungswechsel erforderlich ist. Eine entsprechende Dokumentation ist vorzunehmen.

5.6 Weitere Fälle

5.6.1 Mietkaution und Genossenschaftsanteile

Voraussetzung für die Übernahme der Mietkaution und im Bereich des SGB II von Genossenschaftsanteilen ist die vorherige Zustimmung des Leistungsträgers.

Die Übernahme der Mietkaution und der Genossenschaftsanteile soll als Darlehen erfolgen (§ 22 Abs. 6 Satz 3 SGB II, § 35 Abs. 2 Satz 5 SGB XII). Nach § 42a Abs. 2 SGB II werden die Rückzahlungsansprüche ab dem Monat, der auf die Auszahlung folgt, durch monatliche Aufrechnung in Höhe von 10 % des maßgeblichen Regelbedarfs getilgt. Sind mehrere Aufrechnungen gleichzeitig durchzuführen, ist die Begrenzung durch § 43 Abs. 3 i. V. m. Abs. 2 Satz 2 SGB II zu beachten. Das **SGB XII** enthält keine entsprechende Regelung.

Bei **Leistungsberechtigten nach dem SGB XII** sollte die Rückzahlung des Darlehens für den Fall der Beendigung des Leistungsbezugs und für den Fall eines Auszuges der Leistungsberechtigten aus der Wohnung bereits bei Gewährung des Darlehens fällig gestellt werden, weil der Vermieter bzw. die Vermieterin die Rückzahlung der Mietkaution schuldet.

Bei **Leistungsberechtigten nach dem SGB II** sind Rückzahlungsansprüche aus darlehensweise erbrachten Leistungen für Mietkaution oder für Genossenschaftsanteile bei Rückzahlung durch den Vermieter sofort mit dem noch ausstehenden Restbetrag fällig (§ 42a Abs. 3 SGB II).

Örtlich zuständig ist der Leistungsträger, in dessen Bereich die neu angemietete Wohnung liegt.

5.6.2 Übernahme von Schulden (Mietschulden und vergleichbare Notlagen)

Sind Menschen von Wohnungslosigkeit durch Mietrückstände bedroht, kann bzw. soll der zuständige Leistungsträger die Mietschulden nach den Vorgaben des § 22 Abs. 8 SGB II / § 36 Abs. 1 SGB XII übernehmen. Eine der Sicherung der Unterkunft vergleichbare Notlage kann z. B. vorliegen, wenn Leistungsberechtigte Energieschulden (Heizungsenergie, Haushaltsstrom) haben. Bei nicht bestehender Hilfebedürftigkeit nach SGB II ist § 22 Abs. 8 nicht anwendbar. Mietschulden können dann ggf. vom Sozialhilfeträger im Rahmen von § 36 SGB XII i.V.m. § 21 Satz 2 SGB XII übernommen werden.

Ein Anspruch auf Übernahme von Schulden i.S.d. § 22 SGB II ist vom Antrag auf lfd. Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhaltes nicht erfasst, sondern gesondert geltend zu machen. Die Übernahme von Mietschulden ist nur dann gerechtfertigt, wenn die Kosten für die bewohnte Unterkunft angemessen sind. Ist jedoch eine neue angemessene Unterkunft konkret verfügbar und sind die Schulden durch unwirtschaftliches Verhalten oder zweckwidrige Verwendung der Leistungen entstanden, ist der Hilfebedürftige gehalten, die an sich angemessene Unterkunft zu verlassen ([BSG vom 17. Juni 2010 – B 14 AS 58/09 R](#)).

Bei der Prüfung, ob die Schuldenübernahme gerechtfertigt ist, sind der Umfang des Bedarfs, die Ursachen des Bedarfs, die Zusammensetzung der jeweiligen Bedarfsgemeinschaft, das Verhalten der Leistungsberechtigten, ihre Selbsthilfemöglichkeiten, ihre wirtschaftliche Situation und ihre Vermögensverhältnisse zu berücksichtigen.

Zur Abwendung bzw. Aufhebung einer Energieversorgungssperre hat die betroffene Person folgende vorrangige Möglichkeiten:

- Zahlung der Rückstände aus seinem ansonsten geschützten Vermögen (§ 22 Abs. 8 Satz 3 SGB II).
- Abschluss einer Stundungs- bzw. Ratenzahlungsvereinbarung. Hierbei muss gewährleistet sein, dass neben der Tilgung der Schulden auch die laufenden Abschlagszahlungen sichergestellt sind, z. B. durch direkte Zahlung des Leistungsträgers aus dem Leistungsanspruch an den Energieversorger. Das Energieversorgungsunternehmen darf keine Mindesthöhe der Rate verlangen. Sofern die Zahlung der laufenden Abschläge durch den Leistungsträger sichergestellt ist, besteht für das Energieversorgungsunternehmen auch keine wirtschaftliche Unzumutbarkeit, die nach § 36 Abs. 1 Satz 2 EnWG die Pflicht zur Grundversorgung mit Strom und Gas entfallen lässt.
- Hinweis auf die Unverhältnismäßigkeit der Liefersperrung mit Darlegung von Gründen.
- Darlegung von Umständen, die darauf hinweisen, dass der Rückstand kurzfristig ausgeglichen wird.
- Beantragung einer einstweiligen Verfügung beim zuständigen Amtsgericht zur Wiederherstellung der Energieversorgung bei rechtswidriger Verhängung der Liefersperrung.

Die Grundversorgungspflicht von Haushaltskunden mit Elektrizität und Gas ist in § 36 Abs. 1 des Energiewirtschaftsgesetzes -EnWG- geregelt. Danach darf sich ein Versorgungsunternehmen seiner Lieferverpflichtung nur entziehen, wenn ihm die Versorgung aus wirtschaftlichen Gründen nicht zumutbar ist. Konkretisiert werden die Rechte und Pflichten des Versorgers in verschiedenen Verordnungen. Für die Elektrizitätsversorgung galt bis 2005 die Verordnung für allgemeine Bedingungen für die Elektrizitätsversorgung von Tarifkunden (AVBEltV). Die dort getroffenen Regelungen wirken für Altverträge noch fort. Für Lieferverträge, die nach dem 12. Juli 2005 abgeschlossen wurden, gelten die Stromgrundversorgungsverordnung (StromGKV) bzw. die Gasgrundversorgungsverordnung (GasGKV).

Eine Unterbrechung der Belieferung kommt nach den genannten Vorschriften nur bei schwerwiegenden Verstößen des Kunden gegen Bestimmungen der jeweiligen Verordnung in Betracht. Grundsätzlich ist auch bei Nichterfüllung einer Zahlungsverpflichtung eine Liefersperrung möglich. Dies gilt jedoch nicht, wenn die Folgen der Unterbrechung außer Verhältnis zur Schwere der Zuwiderhandlung stehen und der Kunde darlegt, dass hinreichende Aussicht besteht, dass er seinen Verpflichtungen nachkommt (§ 19 Abs. 2 StromGKV und GasGKV). Eine Versorgungssperre setzt im Wesentlichen voraus:

- Die Versorgung darf erst unterbrochen werden, wenn ein fälliger Anspruch angemahnt wurde. Fälligkeit tritt nach § 17 StromGKV/GasGKV frühestens zwei Wochen nach Zugang der Zahlungsaufforderung ein.
- Die Liefersperrung muss (formlos) angedroht werden. Eine Verbindung von Mahnung und Sperrandrohung ist zulässig (§ 19 Abs. 2 Satz 3 StromGKV/GasGKV).
- Ab Zugang der Sperrandrohung muss die gesetzliche Nachfrist von vier Wochen ungenutzt verstrichen sein.
- Der Rückstand im Bereich der Stromversorgung muss mindestens 100 € betragen. Im Gasbereich gibt es keine Regelung eines Mindestbetrages.
- Der Beginn der Sperre muss nochmals mindestens drei Werktage im Voraus angekündigt werden. Die Ankündigung darf erst nach Ablauf der 4-wöchigen Nachfrist erfolgen (§ 19 Abs. 3 StromGKV/GasGKV).

Die fristlose Kündigung des Vertrages durch das Energieversorgungsunternehmen ist möglich, wenn bei einem Kunden die Voraussetzungen für eine Energiesperre wiederholt, also mindestens zweimal, vorlagen (§ 21 StromGKV). Die Vertragsauflösung muss mindestens zwei Wochen angedroht worden sein.

Um die Entstehung von Rückständen zu vermeiden, können vom Energieversorgungsunternehmen auch folgende Maßnahmen ergriffen werden:

- Verkürzung der Ablesezeiträume gemäß § 12 Abs. 1 StromGKV/GasGKV,
- Verlangen nach einer Sicherheitsleistung gemäß § 15 StromGKV/GasGKV,
- Festsetzung einer höheren Vorauszahlung gemäß § 14 Abs. 2 StromGKV/GasGKV,
- Einrichtung eines Bargeld- oder Chipkartenzählers oder sonstige vergleichbare Vorkassensysteme gemäß § 14 Abs. 3 StromGKV/GasGKV.

Für die Belieferung mit Wasser gilt die Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWasserV). § 33 der Verordnung regelt die Einstellung der Versorgung:

„§ 33 Einstellung der Versorgung, fristlose Kündigung

(1) Das Wasserversorgungsunternehmen ist berechtigt, die Versorgung fristlos einzustellen, wenn der Kunde den allgemeinen Versorgungsbedingungen zuwiderhandelt und die Einstellung erforderlich ist, um

1. eine unmittelbare Gefahr für die Sicherheit von Personen oder Anlagen abzuwenden,
2. den Verbrauch von Wasser unter Umgehung, Beeinflussung oder vor Anbringung der Messeinrichtungen zu verhindern oder
3. zu gewährleisten, dass Störungen anderer Kunden, störende Rückwirkungen auf Einrichtungen des Unternehmens oder Dritter oder Rückwirkungen auf die Güte des Trinkwassers ausgeschlossen sind.

(2) Bei anderen Zuwiderhandlungen, insbesondere bei Nichterfüllung einer Zahlungsverpflichtung trotz Mahnung, ist das Wasserversorgungsunternehmen berechtigt, die Versorgung zwei Wochen nach Androhung einzustellen. Dies gilt nicht, wenn der Kunde darlegt, dass die Folgen der Einstellung außer Verhältnis zur Schwere der Zuwiderhandlung stehen und hinreichende Aussicht besteht, dass der Kunde seinen Verpflichtungen nachkommt. Das Wasserversorgungsunternehmen kann mit der Mahnung zugleich die Einstellung der Versorgung androhen.

(3) Das Wasserversorgungsunternehmen hat die Versorgung unverzüglich wieder aufzunehmen, sobald die Gründe für ihre Einstellung entfallen sind und der Kunde die Kosten der Einstellung und Wiederaufnahme der Versorgung ersetzt hat. Die Kosten können pauschal berechnet werden.

(4) Das Wasserversorgungsunternehmen ist in den Fällen des Absatzes 1 berechtigt, das Vertragsverhältnis fristlos zu kündigen, in den Fällen der Nummern 1 und 3 jedoch nur, wenn die Voraussetzungen zur Einstellung der Versorgung wiederholt vorliegen. Bei wiederholten Zuwiderhandlungen nach Absatz 2 ist das Unternehmen zur fristlosen Kündigung berechtigt, wenn sie zwei Wochen vorher angedroht wurde; Absatz 2 Satz 2 und 3 gilt entsprechend.“

5.6.3 Menschen mit besonderem Unterstützungsbedarf

Bei der Wohnungssuche von Menschen, die aus einer Einrichtung (z. B. Justizvollzugsanstalt, Einrichtungen der Wohnungsnotfallhilfe oder bei Wechsel von einer stationären Einrich-

tung in eine ambulante Wohnform) in eine eigene Wohnung umziehen, bestehen Besonderheiten, die beachtet werden sollten.

Diese Menschen haben meist schlechte Chancen auf dem Wohnungsmarkt oder benötigen ein besonderes Umfeld (z. B. betreute Wohngemeinschaften). Zudem ist der Bedarf an Erstausrüstung rechtzeitig zu klären.

5.6.4 Wohnungsbeschaffungskosten

Unter den Begriff der Wohnungsbeschaffungskosten fällt neben den Maklergebühren die Übernahme doppelter Mietaufwendungen.

Voraussetzungen für die Übernahme sind:

- notwendiger Wohnungswechsel und Unvermeidbarkeit (z. B. im Zusammenhang mit der Aufnahme in eine stationäre Einrichtung, insbesondere im SGB XII; bei kurzfristigem Arbeitsplatzwechsel),
- vorherige Zustimmung des Leistungsträgers.

Die Maklercourtage für den Verkauf eines Hausgrundstücks unterfällt weder den Wohnungsbeschaffungskosten noch den Umzugskosten. Sie ist auch nicht Bestandteil der Leistungen für Unterkunft und Heizung ([BSG vom 18. Februar 2010 – B 4 AS 28/09 R](#)).

5.6.5 Nicht laufende Hilfeempfänger

Die Obliegenheit, vor Abschluss eines Mietvertrages über eine neue Unterkunft die Zustimmung des Sozialhilfeträgers zu den Aufwendungen einzuholen, gilt nur für einen Wohnungswechsel während des Bezugs von existenzsichernden Leistungen. Ein Nichthilfeempfänger, der durch den Umzug hilfebedürftig wird, benötigt keine Zustimmung des Sozialhilfeträgers zu den Aufwendungen der neuen Wohnung ([LSG Niedersachsen-Bremen, L 8 SO 112/11 vom 27.11.2014](#), unter Anschluss an BSG vom 17.12.2009, B 4 AS 19/09R).

Beansprucht eine Person, der keine laufenden Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhaltes zustehen, vom Sozialhilfeträger die Übernahme von Umzugskosten, darf bei der Ermittlung ihrer Hilfebedürftigkeit entsprechend der Wertung des § 31 Abs. 2 Satz 2 SGB XII Einkommen von bis zu 7 Monaten berücksichtigt werden ([LSG Sachsen, L 8 SO 10/14 vom 16.03.2016](#))

6 Leistungen für Unterkunft und Heizung bei Eigenheimen und Eigentumswohnungen

6.1 Allgemeines

Im Vergleich zu den Kosten für Unterkunft und Heizung bei Mietwohnungen bestehen zu denen bei Wohneigentum (Eigenheimen und Eigentumswohnungen) zwei grundsätzliche Unterschiede. Zum einen haben Eigentümer/Eigentümerinnen zum Teil andere Kosten der Unterkunft als zur Miete Wohnende (z. B. Schuldzinsen statt Miete). Zum anderen schützt § 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 SGB II / § 90 Abs. 2 Nr. 8 SGB XII das selbst genutzte Wohneigentum, soweit es eine angemessene Größe hat. Dennoch ist der Grundsatz zu beachten, dass bei Leistungen für Unterkunft und Heizung keine Privilegierung des leistungsberechtigten Eigentümers bzw. der Eigentümerin eines selbst genutzten Wohneigentums gegenüber einem Mieter bzw. einer Mieterin eintreten darf ([BSG vom 15. April 2008 – B 14/7b AS 34/06 R](#) und vom [7. November 2006 – B 7b AS 2/05 R](#)).

6.2 Wohneigentum im SGB II und SGB XII

Bewohnen Leistungsberechtigte Wohneigentum (Eigenheim oder Eigentumswohnung), muss der Leistungsträger vor einer Übernahme von Unterkunfts- und Heizkosten prüfen, ob der Bedarf eventuell durch verwertbares Vermögen im Sinne des § 12 SGB II bzw. § 90 SGB XII gedeckt ist.

Handelt es sich bei dem selbstgenutzten Wohneigentum um Vermögen, das nach § 12 Abs. 3 SGB II bzw. § 90 Abs. 2 und 3 SGB XII geschützt ist, oder um Vermögen, das nicht verwertbar ist, übernimmt der zuständige Leistungsträger die Unterkunfts- und Heizkosten nach Maßgabe von § 22 SGB II bzw. § 35 SGB XII. Als nicht verwertbar gilt Wohneigentum, das infolge sinkender Immobilienpreise über den Marktwert hinaus belastet ist oder für das in absehbarer Zeit kein Käufer zu finden sein wird ([BSG vom 30. August 2010 – B 4 AS 70/09 R](#), Rdnr. 16).

Zu beachten ist, dass Hilfebedürftigkeit auch fortbesteht, solange die sofortige Verwertung von berücksichtigungsfähigem Vermögen in nächster Zeit aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen nicht möglich ist oder eine besondere Härte bedeuten würde (vgl. § 9 Abs. 4 SGB II). Leistungsberechtigte haben in diesem Fall Anspruch auf die Gewährung der übernahmefähigen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung als Darlehen nach § 24 Abs. 5 Satz 1 SGB II bzw. § 91 SGB XII.

Aus den vermögensrechtlichen Schutzvorschriften gegenüber dem Verwertungsbegehren des Jobcenters bzw. Sozialamtes folgt, dass Leistungsberechtigte die ihnen zur Erfüllung des Grundbedürfnisses „Wohnen“ dienende Immobilie weiterhin als räumlichen Lebensmittelpunkt nutzen können. Mit der Feststellung, dass es sich bei der Immobilie um sogenanntes Schonvermögen handelt, ist aber noch keine Aussage darüber getroffen, in welchem Umfang der Leistungsträger die Kosten für Unterkunft und Heizung zu übernehmen hat.

6.3 Eigentumsspezifische Kriterien bei der Angemessenheitsbeurteilung

Für Wohneigentum und Mietwohnungen gelten grundsätzlich die gleichen Angemessenheitsgrenzen, es wird insoweit auf die Ausführungen zur Angemessenheit der Unterkunftskosten im 2. Kapitel verwiesen.

Wie bei der Frage der Angemessenheit von Unterkunftskosten von Mietverhältnissen sind auch bei Wohneigentum die Besonderheiten des Einzelfalls zu prüfen. Bei leistungsberechtigten Eigentümern und Eigentümerinnen sind darüber hinaus weitere (eigentumsspezifische) Kriterien zu berücksichtigen, insbesondere

- die Perspektive des Leistungsbezugs,
- der Zeitraum zwischen Eigentumserwerb und Eintritt der Hilfebedürftigkeit,
- die Dauer der Restfinanzierung,
- die Bedingungen bei Abschluss des Kreditvertrages,
- der Zustand der Immobilie bzw. zukünftig entstehender Erhaltungsaufwand.

Die Angemessenheit der mit der Nutzung von Eigentum verbundenen Kosten ist nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts zu messen an den Kosten für eine im örtlichen Vergleichsraum abstrakt angemessene Nettokaltmiete. Der Vergleich ist anhand der im Kalenderjahr anfallenden Kosten vorzunehmen, da insbesondere die Betriebskosten für Eigenheime (z. B. Grundsteuern, Versicherungsbeiträge, Wasser- und Abwassergebühren) jährlich, halbjährlich oder vierteljährlich anfallen und eine monatliche Betrachtungsweise daher nicht zweckdienlich ist ([BSG vom 24. Februar 2011 – B 14 AS 61/10 R, Rdnr. 20](#) und [BSG vom 29. November 2012 – B 14 AS 36/12 R, Rdnr. 14](#)) mit dem Hinweis auf den entsprechenden Rechtsgedanken in § 22 Abs. 2 SGB II. Für die Feststellung der Angemessenheit sind demnach 1/12 der übernahmefähigen jährlichen Ausgaben für das Wohneigentum zugrunde zu legen. Bei eigengenutztem Wohneigentum in einem Zwei- oder Mehrfamilienhaus sind nur die Belastungen einzubeziehen, die auf den von den Leistungsberechtigten selbst genutzten Teil entfallen.

6.4 Leistungen für Unterkunft und Heizung

6.4.1 Bedarfe für die Unterkunft

Bewohnen Leistungsberechtigte allein oder zusammen mit Familienangehörigen ein Eigenheim oder eine Eigentumswohnung, entstehen zum Teil andere Kosten als bei Mietwohnungen (z. B. Nutzungsentschädigung, die von leistungsberechtigter Person als Miteigentümer an andere Miteigentümer zu zahlen ist ([BSG vom 19. August 2015 B 14 AS 13/14 R](#))).

Anstelle einer Miete fallen Aufwendungen an, die zum einen mit dem Eigentum an der Immobilie verbunden sind, und zum anderen solche Belastungen, die den Betriebskosten bei einem Wohnen zur Miete entsprechen. Zu den Unterkunftskosten gehören somit alle notwendigen Ausgaben, die bei der Berechnung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung anfallen ([BSG vom 15. April 2008 – B 14/7b AS 34/06 R, Rdnr. 38](#)). Anhaltspunkte über die zu berücksichtigenden Kosten lassen sich aus § 7 Abs. 2 der Verordnung zur Durchführung des § 82 SGB XII entnehmen, jedoch kommt der Regelung bei der Konkretisierung des Be-

griffs der Aufwendungen für Unterkunft keine bindende Wirkung zu ([BSG vom 24. Februar 2011 – B 14 AS 61/10 R](#), Rdnr. 16).

Im Bereich des SGB II können nur tatsächliche Aufwendungen berücksichtigt werden. Pauschalen für Erhaltungsaufwand oder Bewirtschaftung kommen nicht in Betracht ([BSG vom 3. März 2009 – B 4 AS 38/08 R](#)).

Zu den Belastungen bei selbst genutztem Wohneigentum gehören insbesondere:

- die Schuldzinsen für Hypotheken und dauernde Lasten (z. B. Erbbauzins),
- Steuern vom Grundbesitz, sonstige öffentliche Abgaben und Versicherungsbeiträge,
- der Erhaltungsaufwand,
- sonstige Aufwendungen zur Bewirtschaftung des Haus- und Grundbesitzes sowie
- darüber hinaus gehende Nebenkosten (umlagefähige Betriebskosten und Heizkosten) wie bei Mietwohnungen.

Im Bereich des SGB XII findet § 7 Abs. 2 der Verordnung zur Durchführung des § 82 SGB XII unmittelbar Anwendung.

(a) Schuldzinsen

Ist die bewohnte Immobilie noch nicht abgezahlt, fallen Zins- und Tilgungszahlungen als Finanzierungskosten an. Bei der Berücksichtigungsfähigkeit als Kosten der Unterkunft ist zu differenzieren.

Schuldzinsen für ein Darlehen (häufig in Form eines Hypothekendarlehens) zur Finanzierung des Erwerbs oder der Errichtung von Wohneigentum sind als Unterkunftskosten nach § 22 Abs. 1 SGB II bzw. § 35 Abs. 1 SGB XII berücksichtigungsfähig. Gleiches gilt für die Zahlung eines Erbbauzinses als wiederkehrende Leistung für die Nutzung eines Erbbaurechts.

Diese Positionen treten an die Stelle der Nettokaltmiete bei Mietwohnungen. Sie werden als Unterkunftsbedarf anerkannt, soweit sie zusammen mit den weiteren berücksichtigungsfähigen Kosten angemessen sind, also im Rahmen der Bruttokaltmiete für eine individuell angemessene Mietwohnung liegen.

(b) Erhaltungsaufwand

Umfang und Angemessenheit

Umfang und Angemessenheit der berücksichtigungsfähigen Erhaltungsaufwendungen regelt seit dem 1. Januar 2011 der § 22 Abs. 2 SGB II. Hiernach müssen Aufwendungen zur Instandhaltung und Reparatur unabweisbar sein. Als unabweisbar sieht der Gesetzgeber nur solche Aufwendungen an, die zeitlich besonders dringlich und absolut unerlässlich sind. Es muss sich also um eine Maßnahme handeln, die der Erhaltung oder Wiederherstellung des Wohneigentums in seiner bisherigen Substanz dient (keine wertsteigernde Erneuerungsmaßnahmen) und seine Bewohnbarkeit sichert. Zu berücksichtigen ist allerdings, dass mit der Ersetzung einer defekten Anlage (z. B. Heizung) durch eine neue Anlage, die dem aktu-

ellen Stand der Technik entspricht, zwangsläufig eine gewisse Verbesserung einhergeht, die nicht als wertsteigernde Maßnahme einzuordnen ist.

Tatsächliche Instandhaltungs- und Reparaturkosten sind dann als Zuschuss zu übernehmen, soweit die Kosten unter Berücksichtigung der im laufenden Monat sowie in den darauffolgenden elf Kalendermonaten anfallenden Aufwendungen insgesamt angemessen sind.

Übersteigen unabweisbare Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur die als angemessen übernahmefähigen Unterkunfts-kosten des o. g. Zeitraums von zwölf Monaten, kann zur Deckung dieses übersteigenden Teils der Aufwendungen ein **Darlehen** gewährt werden.

Berechnungsbeispiele zur Übernahme der Kosten des Erhaltungsaufwands

1. Fall

5 Fenster zum Preis von insgesamt 1.850,00 € sollen erneuert werden. Hauseigentümer ist eine Einzelperson. Die maximal angemessenen Kosten der Unterkunft (ohne Heizung) sind gem. eines schlüssigen Konzeptes auf 308,42 €/mtl. beschränkt. Die tatsächlichen Kosten der Unterkunft ohne Heizung betragen 120,55 €/mtl.

max. angemessene KdU pro Jahr	3.701,04 €
tatsächliche KdU pro Jahr	<u>1.446,60 €</u>
Differenz	2.254,44 €

Ergebnis: Die Kosten der Fenster können in voller Höhe als Beihilfe übernommen werden

2. Fall

Gleicher Sachverhalt jedoch betragen die tatsächlichen Kosten der Unterkunft ohne Heizung 244,72 €/mtl.

max. angemessene KdU pro Jahr	3.701,04 €
tatsächliche KdU pro Jahr	<u>2.936,64 €</u>
Differenz	764,40 €

Ergebnis: Ein Betrag in Höhe von 764,40 € kann als Beihilfe übernommen werden. Der darüber hinausgehende Betrag in Höhe von 1.085,60 € kann nach pflichtgemäßem Ermessen als Darlehen übernommen werden. Gegebenenfalls ist das Darlehen dinglich zu sichern.

Diese in § 22 Abs. 2 SGB II getroffene Regelung kann entsprechend im Bereich des SGB XII angewandt werden. Eine Anpassung an den Stand der Technik bei notwendigen Maßnahmen kann möglich sein, ohne dass sie von vornherein zur Vermögensbildung beiträgt.

Erhaltungsaufwand wird nicht als monatliche Pauschale mit dem Ziel der Rücklagenbildung erbracht; dies gilt auch für Aufwendungen für die Bewirtschaftung ([BSG vom 3. März 2009 – B 4 AS 38/08 R](#)).

(c) Umfang der Instandhaltung

Als Zuschuss werden nur die angemessenen Aufwendungen übernommen. Dabei begrenzt § 22 Abs. 2 SGB II den Zuschuss auf den Differenzbetrag zwischen den tatsächlichen laufenden Unterkunftskosten und den maximal angemessenen Aufwendungen, beschränkt auf ein Jahr. Zur Feststellung, wie hoch die benötigten Aufwendungen für die Instandhaltung oder Reparatur sind, sollen Kostenvoranschläge angefordert werden. Übersteigen die unabweisbaren Aufwendungen den ermittelten Zuschussbetrag, steht es im Ermessen des Leistungsträgers, zur Deckung der darüber hinausgehenden Kosten ein Darlehen zu erbringen, das dinglich gesichert werden soll (§ 22 Abs. 2 Satz 2 SGB II).

§ 35 SGB XII enthält keine dem § 22 Abs. 2 SGB II entsprechende Regelung zur Übernahme der Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur. Es wird empfohlen, unabweisbare Aufwendungen analog der Regelung im SGB II als Bedarf anzuerkennen.

Die Fachkompetenz des Bauamtes kann hinzugezogen werden.

Erläuterung: *Bei der Prüfung der Angemessenheit von Instandhaltungskosten sollte darauf geachtet werden, dass leistungsberechtigte Eigentümer/innen von Eigentumswohnungen keinen großen Entscheidungsspielraum im Hinblick auf Art, Umfang und Kosten der Instandhaltungsmaßnahme haben. Darüber entscheidet in der Regel die Eigentümergemeinschaft, an deren Beschluss der/die leistungsberechtigte Eigentümer/in einer Eigentumswohnung gebunden ist.*

(d) Versicherungsschutz

Die Beiträge für eine Wohngebäudeversicherung werden von der Rechtsprechung als erforderliche Aufwendungen anerkannt. Über den Abschluss einer solchen Versicherung kann jeder Inhaber einer Immobilie grundsätzlich frei entscheiden, jedoch verlangen Banken für die Immobilienfinanzierung regelmäßig den Nachweis einer solchen Versicherung. Es wird empfohlen, Leistungsberechtigte zu beraten, grundsätzlich einen geeigneten Versicherungsschutz abzuschließen, um bei Eintritt eines Schadensfalles den Erhalt der Unterkunft zu sichern.

Berücksichtigungsfähig sind nur Beiträge für angemessene und erforderliche Versicherungen, die im Zusammenhang mit dem Wohneigentum stehen. So schließt das Verbot einer Privilegierung von Wohneigentum beispielsweise die Übernahme der Kosten für eine private Haftpflichtversicherung aus; diese können lediglich nach § 11b Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 SGB II bzw. § 82 Abs. 2 Nr. 3 SGB XII von zu berücksichtigendem Einkommen abgesetzt werden ([BSG vom 7 Juli 2011 – B 14 AS 51/10 R](#), Rdnr. 17). Ebenfalls nicht berücksichtigungsfähig als Kosten der Unterkunft sind Beiträge zu einer Lebensversicherung, die der Immobilienfinanzierung dient, da die Leistungen des Jobcenters bzw. Sozialamtes nicht der Vermögensbildung dienen sollen.

(e) Weitere Bewirtschaftungskosten

Neben Schuldzinsen und dem Erhaltungsaufwand entstehen für den Eigentümer bzw. die Eigentümerin weitere Kosten. Welche davon erfasst sind, lässt sich beispielhaft der Regelung des § 7 Abs. 2 Satz 1 der Verordnung zur Durchführung des § 82 SGB XII entnehmen. Dazu

zählen insbesondere Steuern vom Grundbesitz, sonstige öffentliche Abgaben und Versicherungsbeiträge.

Eigentümer von Eigentumswohnungen zahlen die Betriebskosten in der Regel als monatliches Hausgeld. Das Hausgeld und Verwaltergebühren gehören ebenfalls zu den Kosten der Unterkunft. Hiervon umfasst ist auch eine an die WEG-Verwaltung zu zahlende Instandhaltungsrücklage, wenn die Zahlungsverpflichtung auf einem bindenden Beschluss der Eigentümergemeinschaft beruht und die Aufwendungen angemessen sind ([LSG Baden-Württemberg, Urteil vom 26. Januar 2007 – L 12 AS 3932/06](#)).

Auch einmalige Lasten in Form von Erschließungsbeiträgen (z. B. Kanalanschlusskosten, Straßenausbaubeitrag, etc.), die von Grundstückseigentümern wegen eines gemeindlichen Anschluss- und Benutzungszwanges entrichtet werden müssen, sind berücksichtigungsfähig und zu übernehmen, soweit sie angemessen sind ([BSG vom 24. Februar 2011 – B 14 AS 61/10 R](#), Rdnr. 15).

(f) Tilgungsraten

Die Berücksichtigung von Raten zur Tilgung einer Darlehens- oder Kaufpreisschuld für Haus- oder Wohnungseigentum steht im Konflikt zu dem Grundsatz, dass die Leistungen nach dem SGB II (und SGB XII) auf die aktuelle Existenzsicherung beschränkt sind und nicht der Vermögensbildung dienen sollen ([BSG vom 18. Juni 2008 – B 14/11b AS 67/06 R](#), Rdnr. 27 und [BSG vom 16. Februar 2012 – B 4 AS 14/11 R](#), Rdnr. 25).

Das Bundessozialgericht zieht die – nach dem Wortlaut von § 22 Abs. 1 SGB II bzw. § 35 Abs. 1 SGB XII sowie Sinn und Zweck der Leistung nicht ausgeschlossene – Berücksichtigung von Tilgungsleistungen als Kosten der Unterkunft daher nur ausnahmsweise in engen Grenzen in Betracht, wenn

- das Wohneigentum außerhalb des Leistungsbezuges erworben wurde ([BSG vom 7. Juli 2011 – B 14 AS 79/10 R](#), Rdnr. 20 und [vom 16. Februar 2012 – B 4 AS 14/11 R](#), Rdnr. 25) und
- die Finanzierung bereits weitgehend abgeschlossen ist, es also nur noch um die Tilgung einer Restschuld geht ([BSG vom 7. Juli 2011 – B 14 AS 79/10 R](#), Rdnr. 19, [BSG vom 16. Februar 2012 – B 4 AS 14/11 R](#), Rdnr. 23 und [BSG vom 03. Dezember 2015 B4 AS 49/14 R](#)).

vorausgesetzt,

- die Erbringung von Tilgungsleistungen ist notwendig, um das Wohneigentum weiter nutzen zu können,
- weil ohne Übernahme der Tilgungsleistungen der Verlust des selbstgenutzten Eigentums droht, und
- leistungsberechtigte Personen zuvor alles unternommen haben, um die Tilgungsverpflichtungen während der Inanspruchnahme staatlicher Leistungen so niedrig wie möglich zu halten (d.h. eine Tilgungsaussetzung oder -streckung nicht möglich ist) ([BSG vom 18. Juni 2008 – B 14/11b AS 67/06 R](#), Rdnr. 28).

Unter diesen engen Voraussetzungen kann nach der Rechtsprechung eine Übernahme der gesamten Finanzierungskosten (einschließlich anteiliger Tilgungsraten) bis zur Höhe der abstrakt angemessenen Kosten einer Mietwohnung erfolgen. Wenn die unvermeidliche Tilgungsleistung über dieser Angemessenheitsgrenze liegt, kann insoweit ein Darlehen in Betracht kommen.

Eine Kredittilgung, für die die vorstehenden Grundsätze zu berücksichtigen sind, bleibt es auch dann, wenn der im Eigenheim verbleibende Miteigentümer aufgrund vertraglicher Vereinbarung als Ausgleich für eine sonst zu zahlende Nutzungsentschädigung die (gesamten) Tilgungsleistungen übernimmt und den ausgezogenen, selbst nicht leistungsberechtigten Miteigentümer von einer Inanspruchnahme durch die Bank freistellt ([BSG vom 22. August 2012 – B 14 AS 1/12 R](#), Rdnr. 18).

6.4.2 Angemessene Heizkosten bei Wohneigentum

Siehe hierzu die Ausführungen im Kapitel „Heizkosten“, Punkt 3.2.3.

6.4.3 Bedarfe für Unterkunft und Heizung bei Wechsel von Wohneigentum in eine stationäre Einrichtung

Beim Wechsel einer alleinstehenden leistungsberechtigten Person aus ihrem einsatzpflichtig gewordenen Wohneigentum in ein Pflegeheim umfasst der Anspruch auf Gewährung von Sozialhilfe auch die **darlehensweise** Deckung sogenannter Überschneidungskosten nach § 42 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 35 SGB XII. Voraussetzung ist jedoch, dass der Wechsel notwendig gewesen ist und dass der Leistungsberechtigte alles ihm Mögliche und Zumutbare getan hat, um die Aufwendungen für das Wohneigentum so gering wie möglich zu halten. Es handelt sich um Aufwendungen, die unvermeidbar aus der mit dem Eigentum zusammenhängenden Bewirtschaftung entstehen. Dazu gehören insbesondere Steuern vom Grundbesitz und sonstige öffentliche Abgaben, Wohngebäudeversicherung sowie die den Betriebskosten bei einem Wohnen zur Miete (z. B. Schornsteinfegerkosten, Wasser- und Abwassergebühren) entsprechenden Aufwendungen. Darüber hinaus sind als Überschneidungskosten darlehensweise auch Erhaltungsaufwendungen für notwendige Instandhaltung und Reparaturen, einschließlich der Bedarfe für Heizung nach § 35 Abs. 4 SGB XII in dem zur Vermeidung von Frostschäden bzw. zur Erhaltung des Versicherungsschutzes der Wohngebäudeversicherung erforderlichen Umfang zu decken.

7 Bedarfe für Unterkunft und Heizung nach § 42 a SGB XII

7.1 Vorbemerkungen / Allgemeines

Die Regelungen des § 42a SGB XII finden ab dem 01. Juli 2017 zunächst nur Anwendung für alle Leistungsberechtigte nach dem Vierten Kapitel des SGB XII.

Bei Bedarfen für Unterkunft und Heizung, die bereits vor dem 01. Juli 2017 nach § 35 SGB XII anerkannt worden sind, ist die entsprechende Übergangsregelung gemäß § 133b SGB XII besonders zu beachten:

§ 42a Absatz 3 und 4 findet keine Anwendung auf Leistungsberechtigte, bei denen vor dem 01. Juli 2017 Bedarfe für Unterkunft und Heizung nach § 35 anerkannt worden sind, die

1. dem Kopfteil an den Aufwendungen für Unterkunft und Heizung entsprechen, die für einen entsprechenden Mehrpersonenhaushalt als angemessen gelten, oder
2. nach Ihrer Höhe der durchschnittlichen Warmmiete eines Einpersonenhaushaltes im örtlichen Zuständigkeitsbereich des für die Ausführung des Gesetzes nach diesem Kapitel zuständigen Trägers nicht übersteigen.

Satz 1 findet Anwendung, solange die leistungsberechtigte Person mit mehreren Personen in derselben Wohnung lebt.

7.2 Anwendungsbereich (Absatz 1)

Nach dem in Absatz 1 enthaltenen Grundsatz richtet sich die Anerkennung von Bedarfen nach den entsprechenden Vorschriften im Vierten Abschnitt des Dritten Kapitels (§§ 35, 35a und 36 SGB XII) sowie nach § 42 Nummer 4 Buchstabe b SGB XII (Unterbringung in einer stationären Einrichtung), soweit sich aus den Absätzen 2 bis 5 keine Abweichungen und Ergänzungen in Form von Regelungen für besondere Wohnsituationen ergeben.

7.3 Definition von Wohnung und anderen Wohnformen (Absatz 2)

Absatz 2 enthält eine Definition von Wohnung und anderen Wohnformen, auf der die speziellen Regelungen für die Anerkennung angemessener Aufwendungen für Unterkunft und Heizung als Bedarf in den Absätzen 3 bis 5 aufbauen. Dabei wird nach Leistungsberechtigten, die in einer Wohnung leben, und nach Leistungsberechtigten außerhalb von stationären Einrichtungen, die in sonstigen Unterkünften leben, differenziert.

Die Definition einer Wohnung ist in Absatz 2 Satz 2 enthalten und übernimmt die in unterschiedlichen Rechtsbereichen übliche Abgrenzung, wonach eine Wohnung eine abgeschlossene räumliche Einheit darstellt, die zumindest die wesentlichen für eine eigenständige Haushalts- und damit auch Lebensführung bestimmten und geeigneten Ausstattungen, Vorrichtungen und Einrichtungen beinhaltet. Eine Wohnung im Sinne der Vorschrift stellt auch eine selbstgenutzte Wohnimmobilie (Eigenheim oder Eigentumswohnung) dar. Die für Wohnungen als Bedarf zu berücksichtigenden angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung in besonderen Konstellationen von Mehrpersonenhaushalten enthalten die Absätze 3 und 4.

7.4. Leistungsberechtigte ohne gültigen Mietvertrag im Mehrpersonenhaushalt mit Eltern/Elternteil, volljährigem Geschwisterkind / volljährigem Kind (Absatz 3)

7.4.1 Vorbemerkungen / Allgemeines

In Absatz 3 wird eine spezielle Regelung für die Unterkunftskosten von (volljährigen) Leistungsberechtigten, die in einer Wohnung zusammen mit mindestens einem Elternteil, mindestens einem volljährigen Kind oder einem volljährigen Geschwisterkind (nicht hilfebedürftige nahe Angehörige) leben, geschaffen. Voraussetzung ist jedoch, dass die vorgenannten nahen Angehörigen Mieter oder Eigentümer der gesamten Wohnung sind (nicht deren Partner) und die leistungsberechtigte Person tatsächlich nicht vertraglich zur Tragung von Unterkunftskosten verpflichtet ist (d. h. es liegt kein gültiger Mietvertrag vor).

Da die Vorschrift auf das Zusammenleben „in einer Wohnung“ abstellt, findet sie keine Anwendung, wenn der Leistungsberechtigte im Elternhaus in einer eigenen - abgeschlossenen - Wohnung lebt und eine wirksame vertragliche Verpflichtung zur Tragung von Unterkunftskosten fehlt.

Die Bedarfe für Unterkunft sowie Heizung werden dann erstmals in pauschalierter Form berücksichtigt.

Diese Pauschalierungen sind nicht nur aus Gründen der Verwaltungsvereinfachung erforderlich, sondern auch deshalb, weil oftmals Leistungsberechtigte nach dem Vierten Kapitel des SGB XII in einem nicht hilfebedürftigen Haushalt leben, mit der naheliegenden Folge, dass die Wohnung der Eltern, des Kindes oder des Bruders beziehungsweise der Schwester, in der die leistungsberechtigte Person lebt, nicht den Angemessenheitskriterien entspricht.

Sofern die Berücksichtigung der sich ergebenden pauschalierten Aufwendungen bei Eltern, Kindern oder Geschwistern als Wohnungsinhabern dazu führen würde, dass diese ihren eigenen Lebensunterhalt einschließlich der ungedeckten Aufwendungen für die Unterkunft und Heizung nicht decken können, findet stattdessen die Regelung über die Anerkennung von Unterkunftskosten in Mehrpersonenhaushalten in Absatz 4 Satz 1 Anwendung.

7.4.2 Pauschale für die Unterkunft (Differenzmethode)

Die Höhe der Pauschale ergibt sich für die Unterkunft aus der Differenz der angemessenen Aufwendungen, (beispielsweise Kaltmiete bzw. Schuldzinsen bei Wohneigentum zuzüglich Nebenkosten ohne Heizkosten) für einen Mehrpersonenhaushalt entsprechend der Anzahl der in der Wohnung lebenden Personen und den Aufwendungen für eine Wohnung mit einer um eins verringerten Personenzahl (Differenzmethode). Für die angemessenen Aufwendungen sind maßgeblich die entsprechenden Richtwerte der örtlichen Sozialhilfeträger im Saarland. Übersteigen die tatsächlichen Aufwendungen für die Unterkunft die angemessenen Aufwendungen für einen entsprechenden Mehrpersonenhaushalt, ist die v. g. Differenz zugrunde zu legen.

Beispiel:

Lebt die leistungsberechtigte Person mit ihren Eltern zusammen, wird erst ermittelt, welche Aufwendungen für die Unterkunft eines Dreipersonenhaushalts angemessen sind. Von dem sich ergebenden Betrag (z. B. 490,- Euro) werden in einem zweiten Schritt die angemessenen Aufwendungen für einen Zweipersonenhaushalt (z. B. 410,- Euro) in Abzug gebracht. Die angemessenen Unterkunftskosten setzen sich zusammen aus der Nettokaltmiete zuzüglich den angemessenen Betriebs- bzw. Nebenkosten.

- angemessene Unterkunftskosten für drei Personen	490,- Euro
- angemessene Unterkunftskosten für zwei Personen	<u>410,- Euro</u>
- Differenzbetrag	80,- Euro

Der Betrag von 80 Euro monatlich wird der leistungsberechtigten Person als *Unterkunftsbedarf* anerkannt und zwar ohne einen Nachweis erbringen zu müssen, dass sie (die leistungsberechtigte Person) diese Aufwendungen auch *tatsächlich* trägt. Dies gilt auch in den Fällen, in denen bisher keine Miete geltend gemacht wurde. Die Höhe der im Einzelfall *tatsächlich* anfallenden Unterkunftskosten spielt hierbei ebenfalls keine Rolle.

Da die Bedarfe für Unterkunft und Heizung in pauschalierter Form erbracht werden, haben zudem Rückzahlungen und Guthaben, die dem Bedarf für Unterkunft und Heizung zuzuordnen sind, sowie eventuelle Nachforderungen aus Nebenkostenabrechnungen keinerlei Auswirkung auf die monatlich gleich bleibende Höhe der abstrakten Angemessenheitsgrenze und des Differenzbetrages. Nach § 42a Absatz 3 Satz 4 kommt es auf die nachweisbare Tragung von tatsächlichen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nicht an. Eine Neuberechnung der Pauschalbeträge wird erst dann erforderlich, wenn die örtlichen Sozialhilfeträger im Saarland die Angemessenheit der Aufwendungen für die Unterkunft für ihren jeweiligen Einzugsbereich neu festlegen.

7.4.3 Pauschale für die Heizung (Prozentmethode)

Die Anerkennung von Aufwendungen für die Heizung ergibt sich aus dem prozentualen Anteil an den tatsächlichen Aufwendungen für die Heizung der Wohnung, der sich aus dem Anteil der als Pauschalbedarf zu berücksichtigenden Aufwendungen für die Unterkunft an den gesamten Aufwendungen für die Wohnung (beispielsweise Kaltmiete zuzüglich Nebenkosten ohne Heizkosten) ergibt. Beträgt der Anteil der als Pauschalbedarf anzuerkennenden Unterkunftskosten beispielsweise 20 Prozent der für die Wohnung tatsächlich zu zahlenden Aufwendungen (ohne Heizbedarf), dann sind auch 20 Prozent der tatsächlichen Gesamtaufwendungen für die Beheizung der Wohnung als Bedarf für Heizung anzuerkennen

Beispiel:

Die *tatsächlichen* Aufwendungen für Kaltmiete und Wohnnebenkosten belaufen sich auf insgesamt 400,- Euro monatlich. Die *tatsächlichen* Heizkosten betragen 140,- Euro monatlich. Für die Unterkunftskosten wird nach der Differenzmethode ein Pauschalbetrag für die Unterkunft in Höhe von 80 Euro (siehe Beispiel unter 7.4.2) berechnet.

- tatsächliche Aufwendungen Kaltmiete und Nebenkosten		400,- Euro
- abstrakter Pauschalbetrag nach Differenzmethode		80,- Euro
- der Pauschalbetrag entspricht einem prozentualen Anteil von		20 Prozent
- tatsächliche Heizkosten	1	40,- Euro
- Heizkostenanteil Prozentmethode (20 Prozent von 140,- Euro)		28,- Euro

Nach § 30 Abs. 7 SGB XII wird für Leistungsberechtigte zusätzlich noch ein Mehrbedarfszuschlag anerkannt, soweit Warmwasser durch in der Unterkunft installierte Vorrichtungen erzeugt wird (dezentrale Warmwasserbereitung) und ihnen deshalb keine Leistungen für Warmwasser nach § 35 Abs. 4 SGB XII erbracht werden.

7.4.4 Übergangsregelung nach § 133b SGB XII

Soweit einer leistungsberechtigten Person bereits vor Inkrafttreten des § 42a SGB XII in den vorgenannten Familienhaushalten die in dessen Absatz 1 Satz 1 genannten höheren Aufwendungen für Unterkunft und Heizung anerkannt worden sind und sie weiterhin mit mehreren Personen in derselben gemeinsamen Wohnung lebt, findet statt der Differenzmethode weiterhin die Berücksichtigung der Unterkunftsbedarfe nach Kopfteil, ggf. der durchschnittlichen Warmmiete eines Einpersonenhaushaltes im örtlichen Zuständigkeitsbereich des Trägers Anwendung.

7.5 Zu Absatz 4: Wohngemeinschaft mit nahen Verwandten oder anderen Personen (Kopfanteilmethode)

7.5.1 Wohngemeinschaft mit nahen Verwandten

Sofern Eltern, Kinder oder Geschwister als Wohnungsinhaber darlegen, dass sie ihren eigenen Lebensunterhalt einschließlich der ungedeckten angemessenen Aufwendungen für die Unterkunft und Heizung nicht decken können oder die Berücksichtigung der sich ergebenden pauschalierten Aufwendungen nach Absatz 3 dazu führen würde, findet stattdessen die Regelung über die Anerkennung von Unterkunfts-kosten in Mehrpersonenhaushalten in Absatz 4 Satz 1 Anwendung. Dies ist beispielsweise dann der Fall, wenn die Eltern, Kinder oder Geschwister selbst auf die Gewährung von Leistungen zum Lebensunterhalt nach dem SGB II oder dem SGB XII angewiesen sind.

7.5.2 Wohngemeinschaft mit anderen Personen

Für Wohngemeinschaften mit anderen Personen wird in Absatz 4 erstmals eine spezielle Regelung zur Anerkennung von Bedarfen für Unterkunft und Heizung für diese Wohnform geschaffen. Durch diese Spezialregelung sollen die bislang bestehenden Auslegungsfragen beseitigt werden, die sich ergeben bei der Ermittlung der angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung bei Wohngemeinschaften sowohl für die Wohnung insgesamt als auch für die auf einzelne Bewohner entfallenden Anteile. Dadurch soll eine Vereinheitlichung der Vorgehensweise der ausführenden Träger ermöglicht werden.

7.5.3 Kopfanteilmethode

Die Regelung basiert auf dem Grundsatz, dass in Wohngemeinschaften jede darin wohnende leistungsberechtigte Person einen Anspruch auf einen kopfteiligen Anteil an den Aufwendungen für Unterkunft und Heizung eines entsprechenden Mehrpersonenhaushalts hat. Dabei ist beispielsweise bei einer Wohngemeinschaft aus drei Personen der Dreipersonenhaushalt der Vergleichsmaßstab. Damit ist ausgeschlossen, dass im Falle einer Wohngemeinschaft aus drei Personen für jede Person die angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung eines Einpersonenhaushalts als Bedarf berücksichtigt werden, in der Summe also die Bedarfe für Unterkunft und Heizung von drei Einpersonenhaushalten.

7.5.4 Ausnahmeregelung von der Kopfteilmethode

Eine Ausnahme besteht nur dann, wenn die leistungsberechtigte Person mit dem Vermieter der Wohnung oder einem anderen Mieter einen gesonderten Mietvertrag über die ihr allein zur Nutzung überlassenen Räume und die gemeinschaftlich genutzte Mietfläche abgeschlossen hat. In diesen Fällen ist die mietvertragliche Vereinbarung für die Anerkennung der angemessenen Bedarfe für Unterkunft und Heizung maßgebend, in der Höhe jedoch begrenzt auf die angemessenen Aufwendungen für einen Einpersonenhaushalt. Dies gilt jedoch bei Mietverträgen mit einem anderen Mieter der Wohnung nur, wenn die vertraglich vereinbarte Miete zu der gesamten Wohnungsmiete in einem angemessenen Verhältnis steht.

Übersteigen die tatsächlichen Aufwendungen die angemessenen Aufwendungen, gilt die Regelung des § 35 Absatz 2 Satz 2 SGB XII. Danach sind die tatsächlichen Aufwendungen nur so lange als Bedarf anzuerkennen, wie es der leistungsberechtigten Person nicht möglich oder zuzumuten ist, die Aufwendungen zu senken, in der Regel jedoch längstens für sechs Monate.

7.6 Zu Absatz 5: Sonstige Unterkunftsformen

Durch Absatz 5 wird eine Regelung für die Anerkennung von Bedarfen für Unterkunft und Heizung für Leistungsberechtigte geschaffen, die nicht in einer Wohnung, sondern in einer sonstigen Unterkunft leben. In Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 wird zusätzlich klargestellt, dass es sich dabei nicht um eine stationäre Einrichtung handelt, denn für diese gilt § 42 Nummer 4 SGB XII. Sonstige Unterkünfte sind demnach besondere Unterbringungsformen, die in der Regel nicht einer länger- oder gar dauerhaften Unterbringung dienen, sondern stattdessen der Überbrückung von Zeiträumen, für die Leistungsberechtigte über keine Wohnung verfügen und damit oftmals der Vermeidung von Obdachlosigkeit.

Umfasst sind von den sonstigen Unterkünften vor allem Zimmer in Pensionen, Ferienwohnungen, Wohnwagen auf Campingplätzen bis hin zu Notquartieren, letzteres oftmals in Form von Gemeinschaftsunterkünften. Für die Höhe der angemessenen Bedarfe für Unterkunft und Heizung wird in den Sätzen 1 und 2 danach unterschieden, ob eine Person allein oder mehrere Personen gemeinsam in einer sonstigen Unterkunft untergebracht sind, die konkrete Unterbringung also für eine Person allein oder für mehrere Personen gemeinsam zur Verfügung steht. So kann beispielsweise ein Pensionszimmer einer, zwei oder in Ausnahmefällen auch mehreren Personen als Unterkunft dienen, eine Gemeinschaftsunterkunft als Notunterkunft mit Schlafplätzen aber nur von mehreren Personen gemeinsam.

Für die Unterbringung einer einzelnen Person stellt die Begrenzung der Höhe der Aufwendungen auf die durchschnittliche Warmmiete im örtlichen Zuständigkeitsbereich des ausführenden Trägers als zu berücksichtigender Bedarf für Unterkunft und Heizung ab und entspricht damit der Regelung für die pauschalierten Bedarfe für Unterkunft und Heizung in stationären Einrichtungen (§ 42 Nummer 4 SGB XII).

Für die gemeinsame Unterbringung mehrerer Personen ergibt sich die Begrenzung aus dem kopfteiligen Anteil, der sich für die angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung der Wohnung eines Mehrpersonenhaushalts mit der entsprechenden Bewohnerzahl ergibt.

Darüber hinaus können jedoch nach Absatz 5 Satz 3 im Einzelfall auch höhere Aufwendungen für Unterkunft und Heizung als Bedarf anerkannt werden. Dies ist nach Satz 3 Nummer 1 der Fall, wenn davon auszugehen ist, dass innerhalb von sechs Monaten eine Unterbringung in einer angemessenen Wohnung möglich ist. Sofern dies nicht der Fall ist, ist nach der zweiten Alternative in Nummer 1 Voraussetzung, dass auch keine andere hinsichtlich Ausstattung und Größe sowie der Höhe der Aufwendungen angemessene Unterbringung in einer sonstigen Unterkunft verfügbar ist.

Die alternative zweite Voraussetzung enthält Nummer 2. Danach muss es sich bei den Aufwendungen um eine sogenannte Komplettmiete handeln, die zusätzlich auch weitere haushaltsbezogene Aufwendungen beinhaltet, die ansonsten über die Regelbedarfe abzudecken wären. Gegenüber einer normalen Miete ergeben sich daraus Mietzuschläge. Beispiele hierfür sind Haushaltsenergie oder Gebühren für kabelgebundene Informationszugänge (Kabel-TV, Telefon und Internet), weil beispielsweise Pensionszimmer nicht über Verbrauchszähler für einzelne Zimmer verfügen. In diesen Fällen ist eine abweichende Regelsatzfestsetzung nach § 27a Absatz 4 SGB XII zu prüfen.

8 Anlagen

8.1 Prüfung der Angemessenheit der Kosten der Unterkunft

8.2 Umrechnungstabellen für alle Brennstoffe