



Kreis Rendsburg-Eckernförde
Der Landrat
Fachdienst Soziale Sicherung

**Richtlinien
zur Übernahme von
Kosten der Unterkunft
und
Heizung
nach § 22 SGB II / § 35 SGB XII**

Stand: 22.04.2014

Inhaltsverzeichnis

INHALTSVERZEICHNIS	2
1 LEISTUNGSUMFANG	5
1.1 Mietwohnung.....	5
1.1.1 Anzuerkennende Kosten.....	5
1.1.2 Nachweis der Aufwendungen	9
1.1.3 Mietverträge/-verhältnisse zwischen Angehörigen	9
1.2 Eigenheim	11
1.3 Obdachlosenunterkunft	13
2 ANGEMESSENHEIT	14
2.1 Begriff der Angemessenheit	14
2.2 Richtwerte für angemessene KdU (abstrakte Angemessenheit)	14
2.2.1 Grundsätzliches	14
2.2.2 Wohnungsgröße	14
2.2.3 Schlüssiges Konzept	15
2.2.4 Wohnstandard	16
2.2.5 Richtwerte.....	16
2.2.6 Besondere Bedarfe	17
2.3 Prüfung im Einzelfall (konkrete Angemessenheit).....	18
2.3.1 Vergleich der tatsächlichen KdU mit den Richtwerten	18
2.3.2 Besonderheiten im Einzelfall.....	19
2.3.3 Verfügbarkeit einer angemessenen Wohnung im Einzelfall	23
3 KOSTENSENKUNGSVERFAHREN	24
3.1 Rechtsgrundlage	24
3.2 Anhörung gem. § 24 SGB X	24
3.3 Möglichkeiten der Kostensenkung	25
3.4 Aufforderung zur Kostensenkung	25
3.4.1 Aufforderungsschreiben	25
3.4.2 Frist zur Kostensenkung	26
3.5 Anerkennung der tatsächlichen KdU über 6 Monate hinaus	27
3.5.1 Ausnahme	27
3.5.2 Unmöglichkeit des Umzugs	27
3.5.3 Unzumutbarkeit	27
3.5.4 Nachweis der Bemühungen	28
3.6 Sonderfälle	29
3.6.1 Zivilrechtlich unwirksame Mietvereinbarung	29
3.6.2 Kostensenkung durch Untervermietung	30

4	HEIZUNG	31
4.1	Begriff der Angemessenheit	31
4.1.1	Rechtsgrundlage	31
4.1.2	Richtwerte für angemessenes Heizen	31
4.1.3	Einmalige Heizkosten	33
4.2	Aufforderung zur Kostensenkung	34
4.2.1	Verfahren bei Überschreitung der Richtwerte	34
4.2.2	Welche Gründe können eine Überschreitung der Richtwerte rechtfertigen?	34
5	WARMWASSER	36
5.1	Grundsätzliches	36
5.2	Zentrale Warmwasserversorgung	36
5.3	Dezentrale Warmwassererzeugung	37
6	NEBENKOSTENABRECHNUNGEN (NACHZAHLUNGEN + GUTHABEN)	39
6.1	Allgemeines	39
6.2	Nachzahlungen	39
6.3	Guthaben	40
7	UMZUG/WOHNUNGSWECHSEL	42
7.1	Zusicherung/Zustimmung	42
7.2	Voraussetzungen für die Erteilung einer Zusicherung	42
7.2.1	Notwendigkeit des Auszugs	43
7.2.2	Notwendigkeit des Einzuges	43
7.3	Fehlende Zusicherung/Zustimmung	44
7.3.1	Zusicherung nach § 22 Abs. 4 SGB II/Zustimmung nach § 35 Abs. 2 S. 4 SGB XII	44
7.3.2	Zusicherung nach § 22 Abs. 6 SGB II/Zustimmung nach § 35 Abs. 2 S. 5 SGB XII	44
7.4	Verfahren	45
7.4.1	Zuständigkeiten für die Erteilung der Zusicherung/Zustimmung:	45
7.5	Kosten des Umzugs und für die Wohnungsbeschaffung	46
7.5.1	Umzugskosten	46
7.5.2	Doppelte Mieten	46
7.5.3	Mietkautionen	47
7.5.4	Genossenschaftsanteile	49
7.5.5	Mieterdarlehen	49
7.5.6	Maklergebühren/Maklercourtage	49
8	SONDERREGELUNG U 25	51
8.1	Anwendbarkeit § 22 Abs. 5 SGB II	51
8.2	Verpflichtung zur Zusicherung	51
8.3	Voraussetzung „Angemessene Kosten der Unterkunft“	53
8.4	Missbrauchsklausel	54
8.5	Verfahren	54

8.5.1	Zuständigkeit/Rechtsnatur der Zusicherung.....	54
8.5.2	Rechtsfolgen einer fehlenden Zusicherung.....	54
8.5.3	Hinweis im Bescheid.....	54
8.6	SGB XII.....	54
9	ZAHLUNGEN AN DRITTE.....	55
10	SCHULDEN/MITTEILUNGEN DER AMTSGERICHE.....	56
10.1	Voraussetzungen der Hilfestellung.....	56
10.2	Soll-Regelung bzw. Kann-Vorschrift.....	57
10.3	Form der Hilfestellung.....	59
10.4	Pfändung in Genossenschaftsanteile.....	60
10.5	Mitteilungen der Amtsgerichte.....	60
11	VERSCHIEDENES.....	61
11.1	Renovierungen/Schönheitsreparaturen.....	61
11.1.1	Grundsatz.....	61
11.1.2	Kleinreparaturen.....	61
11.1.3	Schönheitsreparaturen lt. Vereinbarung im Mietvertrag.....	61
11.1.4	Auszugsrenovierung.....	63
11.1.5	Einzugsrenovierung.....	64
11.1.6	Umfang der Kosten.....	65
11.2	Untermieteinnahmen.....	65
11.3	Zweifel an der Hilfsbedürftigkeit.....	66
11.4	Buchung der Aufwendungen.....	66
11.5	Inhaftierung.....	66
11.5.1	Ausschluss SGB II-Anspruch.....	66
11.5.2	Inhaftierte ohne zugehörige Bedarfsgemeinschaft i. S. d. SGB II...67	67
11.5.3	Inhaftierte mit zugehöriger Bedarfsgemeinschaft i. S. d. SGB II.....68	68
11.6	Besonderheiten der Rückforderung von Kosten der Unterkunft.....	69
12	INKRAFTTRETEN.....	74

1 Leistungsumfang

1.1 Mietwohnung

1.1.1 Anzuerkennende Kosten

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

Betriebskosten-
VO

⇒ Sonderfall [Zivilrechtlich unwirksame Mietvereinbarung](#)
(Ziffer 3.6.1)

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

Aufzug (siehe § 2 Nr. 7 BetrKV)

Aufzug

Beleuchtung (siehe § 2 Nr. 11 BetrKV)

Beleuchtung

Einlagerung persönlicher Gegenstände

Einlagerungskosten

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

Die Voraussetzungen für eine Kostenübernahme sind jedoch streng zu prüfen:

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

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

Die Übernahme von Einlagerungskosten kommt auch bei Inhaftierung und stationärem Aufenthalt in Betracht (siehe auch Ziffer

11.5.2 [Inhaftierte ohne zugehörige Bedarfsgemeinschaft i. S. d. SGB II](#) – Unterbringung Möbel).

Entwässerung (siehe § 2 Nr. 3 BetrKV)

Entwässerung

Garage/Stellplatz (nicht Bestandteil der BetrKV)

Garage

Eine Garage bzw. ein PKW-Stellplatz fällt begrifflich nicht unter die Kosten der Unterkunft, da eine solche Einrichtung nicht unmittelbar der Unterkunft von Menschen dient.

Die Kosten einer Garage bzw. eines Stellplatzes können nach Rechtsprechung des BSG, im Rahmen der Unterkunfts-kosten ausnahmsweise übernommen werden, wenn die Wohnung ohne Garage oder Stellplatz nicht vermietet wird und der Mietpreis sich trotz der Kosten für Garage/Stellplatz noch innerhalb der Angemessenheitsgrenzen bewegt. Kommt eine Anmietung der Wohnung ohne Garage/Stellplatz nicht in Betracht, hat sich der Mieter um eine Untervermietung der Garage/des Stellplatzes zu bemühen; hierfür ist ein Nachweis zu erbringen.

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

Gartenpflege (siehe § 2 Nr. 10 BetrKV)

Gartenpflege

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

Kabelanschluss

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

📖 BSG, Urteil vom 19.2.2009, B AS 48/08 R

Geschäftsräume (nicht Bestandteil der BetrKV)

Geschäftsräume

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

- Künstleratelier

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

- Räume für die Kindertagespflege

Grundsteuer (siehe § 2 Nr. 1 BetrKV)

Grundsteuer

Hausreinigung (siehe § 2 Nr. 9 BetrKV)

Hausreinigung

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

**Hausverwaltungs-
kosten**

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

Heizungsbetrieb (siehe § 2 Nr. 4 BetrKV)

Heizungsbetrieb

Müllabfuhr (siehe § 2 Nr. 8 BetrKV)

Müllabfuhr

Nebenwohnsitz

Nebenwohnsitz

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

⇒ siehe aber [Einlagerung persönlicher Gegenstände](#) (Ziffer 1.1.1 – Einlagerungskosten)

Renovierungen

Renovierungen

⇒ siehe [Renovierungen/Schönheitsreparaturen](#) (Ziffer 11.1)

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

Haftpflicht

Schönheitsreparaturen, Mietzuschlag für (nicht Bestandteil der BetrKV)

**Mietzuschlag für
Schönheitsrepara-
turen**

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

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

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

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

Schönheitsreparaturen

Schönheitsreparaturen

⇒ siehe [Renovierungen/Schönheitsreparaturen](#) (Ziffer 11.1)

Schornsteinreinigung (siehe § 2 Nr. 12 BetrKV)

Schornstein

Straßenreinigung (siehe § 2 Nr. 8 BetrKV)

Straßenreinigung

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

Möblierung, Kühlschränke, Waschmaschinen

▷ **SGB II**

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

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

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

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

▷ SGB XII

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

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

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

Warmwasser

⇒ siehe Kapitel 5 [Warmwasser](#)

Wasserversorgung (siehe § 2 Nr. 2 BetrKV)

Wasserversorgung

1.1.2 Nachweis der Aufwendungen

I.d.R. reichen als Nachweis für die Miete der Mietvertrag ggf. zusätzlich ergänzender Unterlagen (z. B. Schreiben wg. Mieterhöhung; Kontoauszug).

Nachweis

Wenn aus diesen Unterlagen nicht alle erforderlichen Angaben hervorgehen, kann ergänzend eine Vermieterbescheinigung angefordert werden. Beispiele: aus dem Mietvertrag geht nicht hervor, wie sich die Miete zusammensetzt. Zwischenzeitlich wird eine höhere Miete gezahlt, wofür aber kein Nachweis vorgelegt werden kann.

1.1.3 Mietverträge/-verhältnisse zwischen Angehörigen

Grundsätzlich ergibt sich die tatsächliche Miete aus dem Mietvertrag. Dies gilt auch für Leistungsberechtigte, die Wohnraum von Angehörigen mieten. In diesen Fällen sind Verträge aber nur dann zugrunde zu legen, wenn sie bürgerlich-rechtlich wirksam geschlossen sind. Dies setzt zumindest voraus, dass die Hauptpflichten der Vertragsparteien wie das Überlassen einer bestimmten Mietsache zur Nutzung und die Höhe der zu entrichtenden Miete, schriftlich oder mündlich, klar und eindeutig vereinbart worden sind und entsprechend dem Vereinbarten durchgeführt werden. Es ist zu belegen, dass die Mietzahlungen tatsächlich geleistet worden sind. **Anhaltspunkte** für einen unwirksamen Mietvertrag können auch sein:

- Mietbeginn zeitgleich mit der Antragstellung
- keine Mietzahlungen vor Antragstellung

📖 BSG, Urteil vom 7.5.2009, B 14 AS 31/07 R

📖 BSG, Urteil vom 3.3.2009, B 4 AS 37/08 R

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

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

- Der Tochter wurde kein eigenes Zimmer sondern die gesamte Wohnung zur Mitbenutzung vermietet.

- Größe und Zuschnitt der Wohnung (4 Räume für 6 Personen) ließen die Zuweisung eines Zimmers zur alleinigen Nutzung kaum zu.
- Es war nicht erkennbar, dass sich die Wohnverhältnisse nach Abschluss des Untermietvertrages geändert hätten. So bestand weiter eine Haushaltsgemeinschaft.
- Der Mietvertrag sollte genau ab Inkrafttreten des SGB II gelten.

📖 Landessozialgericht (LSG) Baden-Württemberg, Urteil vom 15.9.2006, L 8 AS 5071/05

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

**Nachfrage
Finanzamt**

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

**Angemessene
Kosten**

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

📖 BSG, Urteil vom 14.4.2011, B 8 SO 18/09

▷ **SGB XII:
ERWERBSUNFÄHIGE BEHINDERTE KINDER IM HAUSHALT DER
ELTERN**

Volljährige behinderte Kinder

Leben erwachsene behinderte Kinder im Haushalt ihrer Eltern, werden KdU grundsätzlich nur als Bedarf berücksichtigt, sofern diese im Leistungsantrag als Bedarf geltend gemacht wurden. I.d.R. wird der Kopfteil bis maximal zur entsprechenden Angemessenheitsgrenze für eine Person als KdU berücksichtigt. Sofern eine abgeschlossene Wohnung vorgehalten wird, die ohne weiteres fremdvermietet werden kann, kann abweichend von der Kopfteilregelung die Angemessenheitsgrenze für einen Ein-Personen-Haushalt zugrunde gelegt werden.

1.2 Eigenheim

Auch Belastungen für ein Eigenheim oder eine Eigentumswohnung zählen zu den Kosten der Unterkunft. Sie werden grundsätzlich ebenso wie die von Mietwohnungen gehandhabt. **KdU Eigenheim**

Sofern ein angemessenes Eigenheim oder eine Eigentumswohnung selbst bewohnt wird, gehören zu den Kosten der Unterkunft auch die damit verbundenen Belastungen. Zur Ermittlung der Belastungen kann auf die Regelung der § 7 Abs. 2 Satz 1 der Verordnung zur Durchführung des § 82 SGB XII zurückgegriffen werden. Dazu gehören insbesondere: **VO zu § 82 SGB XII**

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

📖 BSG, Urteil vom 7.7.2011, B 14 AS 51/10 R

Tilgungsleistungen gehören grds. nicht zu den Aufwendungen für die Unterkunft, da die Leistungen nach SGB II/SGB XII nicht der Vermögensbildung dienen sollen. Ausnahmen kommen nur in besonders gelagerten Ausnahmefällen in Betracht, wenn ohne die Übernahme der Tilgungsleistungen sonst der Verlust des Wohnraums droht und wenn das Eigentum bereits weitgehend finanziert ist. In derartigen Fällen ist der Schutz der Wohnung vorrangig. **Tilgung**

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

📖 BSG, Urteil vom 7.7.2011, B 14 AS 79/10 R

📖 BSG, Urteil vom 16.2.2012, B 4 AS 14/11 R

📖 BSG, Urteil vom 22.8.2012, B 14 AS 1/12 R (Gesamtschuldnerische Haftung bei getrenntlebenden Ehegatten)

Voraussetzungen für eine Übernahme der Tilgungsleistungen in Form eines Zuschusses:

- Das Eigenheim oder die Eigentumswohnung ist angemessen im Sinn von § 12 Abs. 3 Nr. 4 SGB II.
- Der Leistungsempfänger weist nach, dass ohne Zahlung der Tilgungsleistungen der Wohnraum gefährdet ist.
- Das selbst genutzte Wohneigentum ist bereits weitgehend finanziert, so dass es nicht um den Aufbau, sondern allenfalls um den Erhalt bereits bestehender Vermögenswerte geht.
- Der Leistungsempfänger weist nach, dass er alle Möglichkeiten zur Aussetzung oder Verminderung der Tilgungsleistungen

(Aussetzen, Herabsetzen oder Strecken der Tilgung) ausgeschöpft hat.

- Die Kosten insgesamt übersteigen nicht diejenigen Aufwendungen, die für eine angemessene Mietwohnung zu tragen wären.

Die Gesamtkosten der Unterkunft übersteigen die Richtwerte für angemessene KdU:

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

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

Einnahmen aus Untervermietung

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

Untervermietung

Erhaltungsaufwand

Erhaltungsaufwand

▷ **SGB II**

☛ § 22 Abs. 2 SGB II

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

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

- undichtes Dach
- kaputte Heizungsanlage.

Beträge für Instandhaltungsrücklagen können nur berücksichtigt werden, wenn eine zivilrechtliche Verpflichtung zur Zahlung besteht (z. B. Beschluss der Eigentümergemeinschaft).

📖 BSG, Urteil vom 22.8.2012, B 14 AS 1/12 R

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


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

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

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

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

Anschlusskosten

 BSG, Urteil vom 24.2.2011, B 14 AS 61/10 R

▷ **SGB XII**

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

1.3 Obdachlosenunterkunft

Nach Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG) sind Nutzungsentgelte für Wohnraum, den die Ordnungsbehörden zur Beseitigung von Obdachlosigkeit zuweisen, Unterkunftskosten i. S. des Sozialrechts und müssen daher – bei Vorliegen der übrigen Voraussetzungen – auch im Rahmen des SGB II/SGB XII in voller Höhe übernommen werden.

Obdachlosenunterkunft

2 Angemessenheit

2.1 Begriff der Angemessenheit

☞ § 22 Abs. 1 SGB II

☞ § 35 Abs. 1 und 2 SGB XII

Angemessenheit

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

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

2.2 Richtwerte für angemessene KdU (abstrakte Angemessenheit)

2.2.1 Grundsätzliches

Die Richtwerte stellen keine starren Mietobergrenzen sondern lediglich Anhaltswerte für die angemessenen Kosten der Unterkunft dar. Für die Prüfung der Angemessenheit der Unterkunftskosten ist auf die Besonderheit des Einzelfalls, die Art des Bedarfs und die örtlichen Verhältnisse abzustellen.

Richtwert ≠ Mietobergrenze

⇒ siehe [Prüfung im Einzelfall](#) (Ziffer 2.3)

Maßgebliche Faktoren für die Beurteilung der angemessenen Unterkunftskosten sind nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts

Produkttheorie

- die Anzahl der Personen in der Bedarfsgemeinschaft,
- die Wohnungsgröße,
- der Wohnstandard,
- die Höhe der Unterkunftskosten.

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

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

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

2.2.2 Wohnungsgröße

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

Angemessene Wohnungsgröße

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

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

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

Personen im Haushalt

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

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

⇒ siehe auch [Kopfteilprinzip](#) (Ziffer 2.3.1)

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

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

Wohngemeinschaft

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

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

Zukünftiger Bedarf

2.2.3 Schlüssiges Konzept

Nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes, insbesondere

Schlüssiges Konzept

📖 BSG, Urteil vom 18.6.2008, B 14/7b AS 44/06 R

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

ist es erforderlich, die Angemessenheit von Unterkunftskosten auf der Grundlage eines nachvollziehbaren schlüssigen Konzeptes zu ermitteln, das die aktuellen Verhältnisse des örtlichen Wohnungsmarktes berücksichtigt und anerkannte mathematisch-statistische Grundsätze einhält.

Der Sozial- und Gesundheitsausschuss des Kreistages Rendsburg-Eckernförde sprach sich in seiner Sitzung am 26.04.2012 einstimmig für die externe Erstellung eines schlüssigen Konzeptes im Sinne des Bundessozialgerichts zur Bestimmung der Angemessenheit von Kosten der Unterkunft nach § 22 SGB II/ § 35 SGBXII aus. **Mit der Erstellung beauftragt wurde die Firma Analyse & Konzepte, Hamburg, die ihren Bericht im Dezember 2013 vorlegte.**

Am 23.01.2014 sprach sich der Sozial- und Gesundheitsausschuss des Kreistages Rendsburg-Eckernförde für eine Umsetzung der von der Firma **Analyse & Konzepte** ermittelten Ergebnisse unter Berücksichtigung der 40 %-Perzentile bei den benötigten Wohnungsmarktsegmenten in Form einer Verwaltungsrichtlinie aus, der er in seiner Sitzung am zustimmte.

Die Ergebnisse des Berichts der Firma Analyse & Konzepte vom Dezember 2013 liegen den unter Ziffer 2.2.4 getroffenen Regelungen zugrunde.

2.2.4 Wohnstandard

Angemessen sind Wohnungen, die nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügen und einen im unteren Segment liegenden Wohnungsstandard aufweisen. Auf Wohnungen des untersten Ausstattungsgrads, z. B. ohne Sammelheizung oder ohne Bad in der Wohnung, müssen sich Leistungsberechtigte nicht verweisen lassen.

Wohnungsstandard

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

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

Die Bestimmung der unter Ziffer 2.2.5 aufgeführten Richtwerte berücksichtigt 40 %-Perzentile bei den Wohnungsmarktsegmenten.

2.2.5 Richtwerte

Nach den von der Firma Analyse & Konzepte erhobenen und ausgewerteten Daten unter Berücksichtigung der Struktur des örtlichen Wohnungsmarktes ergeben sich für das Gebiet des Kreises Rendsburg-Eckernförde drei Vergleichsräume (Wohnungsmarkttypen).

Für die Prüfung der abstrakten Angemessenheit von Unterkunftskosten gelten nachfolgende Richtwerte:

Richtwerte

Bedarfsgemeinschaften mit ... Personen		1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	Jede weitere Person
Wohnfläche		bis zu 50 m ²	>50 bis ≤ 60 m ²	>60 bis ≤ 75 m ²	>75 bis ≤ 85 m ²	>85 bis ≤ 95 m ²	+ 10 m ²
Wohnungsmarkttyp							
I	Achterwehr, Altenholz, Bordesholm, Dänischenhagen, Dänischer Wohld, Eiderkanal, Flintbek, Molfsee und Wasbek	256,50 €	291,60 €	356,25 €	411,40 €	440,80 €	46,40 €
II	Büdelsdorf, Eckernförde, Kronshagen und Rendsburg	247,50 €	286,80 €	357,75 €	389,30 €	465,50 €	49,00 €
III	Fockbek, Hohner Harde, Hüttener Berge, Jevenstedt, Mittelholstein, Nortorfer Land und Schlei-Ostsee	240,00 €	277,20 €	348,00 €	391,00 €	421,80 €	44,40 €

2.2.6 Besondere Bedarfe für die Unterkunft

Für Personen mit einem besonderen Bedarf bestimmt sich die Angemessenheit der Kosten der Unterkunft abweichend von den sich aus Ziffer 2.2.4 ergebenden Richtwerten nach der Besonderheit des Einzelfalles.

Besondere Bedarfe

⇒ siehe [Besonderheiten im Einzelfall](#) (Ziffer 2.3.2)

Für Personen, die das 25. Lebensjahr (U 25) noch nicht vollendet haben, reduzieren sich die aus Ziffer 2.2.4 ergebenden Richtwerte um 20 % auf

Bedarf U 25

Wohnfläche		bis zu 50 m ²
Wohnungsmarkttyp		
I	Achterwehr, Altenholz, Bordesholm, Dänischenhagen, Dänischer Wohld, Eiderkanal, Flintbek, Molfsee und Wasbek	205,20 €
II	Büdelsdorf, Eckernförde, Kronshagen und Rendsburg	198,00 €
III	Fockbek, Hohner Harde, Hüttener Berge, Jevenstedt, Mittelholstein, Nortorfer Land und Schlei-Ostsee	192,00 €

Näheres zur Sonderregelung für U 25 siehe Kapitel 8 [Sonderregelung U 25](#).

2.3 Prüfung im Einzelfall (konkrete Angemessenheit)

2.3.1 Vergleich der tatsächlichen KdU mit den Richtwerten

Keine Unterscheidung von Miete und Eigentum

Eigentum

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

📖 BSG, Urteil vom 07.11.2006, B 7b AS 2/05 R

📖 BSG, Urteil vom 15.04.2008, B 14/7b AS 34/06 R

📖 BSG, Urteil vom 02.07.2009, B 14 AS 32/07 R

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

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

Kopfteilprinzip

Kopfteilprinzip

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

📖 BSG, Urteil vom 27.2.2008, B 14/11b AS 55/06 R
(HH-Gemeinschaft mit Kind, das BAföG bezieht)

📖 BSG, Urteil vom 18.02.2010, B 14 AS 73/08 R
(Ü 25 im Haushalt der Eltern)

Ausnahmen vom Kopfteilprinzip:

- aufgrund eines Vertrages

- 📖 BSG, Urteil vom 29.11.2012, B 14 AS 36/12 R,
 - wenn ein Mitglied der Bedarfsgemeinschaft die Wohnung über einen längeren Zeitraum nicht nutzt und Leistungen an dieses Mitglied ausgeschlossen sind,
 - 📖 BSG, Urteil vom 16.04.2013, B 14 AS 71/12 R (Ehegatte im Pflegeheim)
 - 📖 BSG, Urteil vom 19.10.2010, B 14 AS 50/10 R (Längerfristige Abwesenheit, z. B. Auslandsaufenthalt, Inhaftierung)
 - wenn bei einer Sanktion die KdU für ein Mitglied der Bedarfsgemeinschaft entzogen wird
 - 📖 BSG, Urteil vom 23.05.2013, B 4 AS 67/12 R,
- ⇒ Zur Ermittlung der angemessenen Kosten siehe [Wohnungsgröße](#) > „Personen im Haushalt“ und „Wohngemeinschaft“ (Ziffer 2.2.2)
- ⇒ siehe auch [Mietverträge/-verhältnisse zwischen Angehörigen](#) (Ziffer 1.1.3)

Untermietverträge

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

Die KdU sind nicht um fiktive Mieteinnahmen zu mindern.

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

2.3.2 Besonderheiten im Einzelfall

Es ist zu prüfen, ob Besonderheiten des Einzelfalls vorliegen, auf die Rücksicht zu nehmen ist.

Die Berücksichtigung besonderer Umstände des Einzelfalls ist in der Akte zu dokumentieren.

Beispiele für besondere Umstände im Einzelfall:

(Keine abschließende Aufzählung!)

- *Behinderung*: Erhöhung um bis zu 20 %, max. Erhöhung der Haushaltsgröße um 1 Person
 - 📖 BSG, Urteil vom 16.04.2013, B 14 AS 28/12 R
- *Dauerhafte Pflegebedürftigkeit*: Erhöhung um bis zu 20 %, max. Erhöhung der Haushaltsgröße um 1 Person
- *Schwangerschaft*: Erhöhung der Haushaltsgröße um 1 Person

Untermietverträge

Einzelfallprüfung

- *Scheidung bzw. Trennung*: Anerkennung des Unterkunftsbedarfs unter Berücksichtigung des bisherigen Partners für eine Dauer von 6 Monaten
- *Tod eines Familienmitgliedes*: Anerkennung der bisherigen Personenzahl bis zu einer Dauer von 6 Monaten
- *Haushalt mit minderjährigen Kindern*: Bei bestehenden Mietverhältnissen, Erhöhung um bis zu 20 %, wenn durch einen Umzug nachweislich die sozialen Bezüge der Kinder gefährdet würden, längstens bis zum nächsten Schuljahreswechsel.
- *Bei Alter (über 65 Jahre) und Wohndauer von mind. 20 Jahren in derzeitiger Wohnung*: Erhöhung um bis zu 10
- *Unmittelbar bevorstehende Arbeitsaufnahme mit bedarfsdeckendem Einkommen*
- *Feststehende vorübergehende Leistungsberechtigung/Hilfebedürftigkeit*
- *Ausnahmsweise Alleinerziehung, wenn aufgrund dessen ein abweichender Wohnbedarf besteht*
 - 📖 BSG, Urteil vom 22.8.2012, B 14 AS 13/12 R
 - 📖 BSG, Urteil vom 11.12.2012, B 4 AS 44/12 R
 - 📖 BSG, Urteil vom 16.4.2013, B 14 AS 28/12 R
- *Ausübung des Umgangsrechts*
In die Entscheidungsfindung sind folgende Aspekte einzustellen:
 - Alter, Anzahl, Geschlecht der Kinder
 - Wohnungssituation des Elternteils
 - Regelmäßigkeit/Intensität der Aufenthalte
 - 📖 Sozialgericht (SG) Duisburg, Urteil vom 31.3.2009, S 5 AS 93/08
 - 📖 SG Fulda, Urteil vom 27.1.2010, S 10 AS 53/09 mit weiteren Rechtsprechungshinweisen

Hinweise zu weiteren besonderen Konstellationen

- Unwirtschaftlichkeit des Umzugs

Unwirtschaftlichkeit

➔ § 22 Abs. 1 Satz 4 SGB II

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

- Die Kosten für einen Wohnungswechsel (Umzugskosten, Renovierung, Mietsicherheiten, doppelte Mietzahlung, ggf. Wohnungserstausstattung u. ä.) übersteigen die Kosten, die

bei weiterer Berücksichtigung des unangemessenen KdU-Anteils für weitere 2 Jahre entstehen würden.

- Es besteht aller Wahrscheinlichkeit nach nur eine kürzere Zeit der Hilfebedürftigkeit, da diese voraussichtlich innerhalb der nächsten 12 Monate beendet wird (z. B. wegen Eheschließung, bedarfsdeckender Rente, usw.).
- Es handelt sich um eine Vielzahl von Leistungsberechtigten (z. B. eine „Großsiedlung“ mit mehreren Einsatzgemeinschaften/Bedarfsgemeinschaften in einem Haushalt), so dass bei einem Umzug eine „Aufspaltung“ in mehrere Unterkünfte und damit eine Kostenmehrung nicht ausgeschlossen werden kann.
- Der Richtwert für angemessene Kosten wird zwar geringfügig überschritten, dies wird aber durch verhältnismäßig geringe Heizkosten ausgeglichen, z. B. nach einer abgeschlossenen Modernisierung/Sanierung zur Energieeinsparung.

- Zwei Wohnungen/getrennte Hauptwohnungen

Zwei Wohnungen

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

⇒ siehe [Einlagerung persönlicher Gegenstände](#) (Ziffer 1.1.1 – Einlagerungskosten)

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

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

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

- Erwachsenes Kind, das auswärts studiert und wohnt

Auswärts studierendes Kind

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

terkunft

📖 Bundesverwaltungsgericht (BVerwG), Urteil vom 22.8.1985,
FEVS 35/93

- Staffelmiete

Staffelmiete

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

Unwirksame Mieterhöhungen können also vorliegen, wenn

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

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

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

⇒ siehe Sonderfall [Zivilrechtlich unwirksame Mietvereinbarung](#)
(Ziffer 3.6.1)

Umzug in eine Wohnung mit Staffelmiete:

Ist erkennbar, dass die Kosten der Unterkunft die Richtwerte nach einer Mieterhöhung übersteigen werden, wird keine Zustimmung ausgesprochen. Gleiches gilt, wenn der Mietvertrag nicht den mietrechtlichen Anforderungen an eine Staffelmiete entspricht.

Für bereits laufende Staffelmietverträge gilt:

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

⇒ siehe [Prüfung in Einzelfall](#) (Ziffer 2.3) und [Kostensenkungsverfahren](#) (Kapitel 3)

Der Leistungsempfänger ist ggf. bereits bei Leistungsbeginn schrift-

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

- Umzug

Umzug

Zur Anerkennung höherer Kosten in Zusammenhang mit einem Umzug ⇒ siehe Kapitel 7 [Umzug](#).

2.3.3 Verfügbarkeit einer angemessenen Wohnung im Einzelfall

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

Verfügbarkeit angemessenen Wohnraums

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

⇒ siehe Kapitel 3 [Kostensenkungsverfahren](#)

3 Kostensenkungsverfahren

3.1 Rechtsgrundlage

⇒ § 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II

⇒ § 35 Abs. 2 SGB XII

**Rechtsgrundlage
Kostensenkung**

Unangemessen hohe Kosten der Unterkunft sind so lange anzuerkennen, als es den Leistungsberechtigten nicht möglich oder nicht zuzumuten ist, durch einen Wohnungswechsel, durch Vermieten oder auf andere Weise die Aufwendungen zu senken, in der Regel jedoch längstens für 6 Monate.

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

Zu einem Kostensenkungsverfahren kommt es nur, wenn

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

⇒ siehe [Besonderheiten im Einzelfall](#)

3.2 Anhörung gem. § 24 SGB X

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

**Persönliches
Gespräch**

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

Checkliste Anhörung

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

- Welche Besonderheiten sind ggf. hinsichtlich des sozialen Umfelds zu berücksichtigen? (z. B. Betreuung der pflegebedürftigen Mutter)

☞ siehe Musterschreiben des Deutschen Vereins für öffentliche und private Fürsorge e.V. als Anlage zu den „Empfehlungen zur Angemessenheit der Leistungen für Unterkunft und Heizung im SGB II“

**Musterschreiben
Deutscher Verein**

3.3 Möglichkeiten der Kostensenkung

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

**Keine Aufforde-
rung zum Umzug**

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

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

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

3.4 Aufforderung zur Kostensenkung

3.4.1 Aufforderungsschreiben

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

**Schriftliche Auf-
forderung**

☞ siehe Muster „Aufforderung zur Senkung der KdU“

Es ist anzugeben, welcher Richtwert zur Bemessung der angemessenen KdU in der Wohnortgemeinde des Leistungsberechtigten gilt. Des Weiteren sind die Richtwerte der einzelnen Wohnungsmarkttypen im Kreisgebiet mitzuteilen. Außerdem ist auf die Folgen fehlender Bemühungen um eine Kostensenkung hinzuweisen.

**Inhalt der Auffor-
derung**

Auf Besonderheiten im Einzelfall ist ggf. einzugehen.

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

**Aufforderung ≠
Verwaltungsakt**

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

3.4.2 Frist zur Kostensenkung

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

Frist

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

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

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

Verweigerung einer Kostensenkung

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


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

Fristbeginn

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

Anmietung kurz vor Leistungsbeginn

Liegt Bösgläubigkeit nicht vor, ist das normale Kostensenkungsverfahren durchzuführen.

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

Nach einer Unterbrechung der Hilfestellung ist eine neue Aufforderung zur Kostensenkung nur dann erforderlich, wenn sich

- eine Änderung der tatsächlichen Verhältnisse (z. B. Umzug, Änderung in der Familiengröße) ergeben hat oder
- wenn die Leistungsberechtigten berechtigt davon ausgehen konnten, über einen längeren Zeitraum (ca. 1 Jahr) oder auf Dauer den Lebensunterhalt selbst bestreiten zu können.

Unterbrechung der Leistungsgewährung

3.5 Anerkennung der tatsächlichen KdU über 6 Monate hinaus

3.5.1 Ausnahme

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

Regel und Ausnahme

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

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

Inwieweit eine Kostensenkung möglich und zumutbar ist, wird meistens schon vor der schriftlichen Aufforderung zur Senkung der KdU geprüft (⇒ siehe Besonderheiten im Einzelfall (Ziffer 2.3.2)). Die Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit einer Kostensenkung kann sich jedoch auch erst im Kostensenkungsverfahren herausstellen. Nachfolgend sind diejenigen Aspekte dargestellt, die hauptsächlich im Kostensenkungsverfahren relevant sind.

3.5.2 Unmöglichkeit des Umzugs

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

Verlängerung der Frist

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

Darlegungslast

⇒ siehe Nachweis der Bemühungen (Ziffer 3.5.4)

3.5.3 Unzumutbarkeit

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

Kündigungsfristen

⇒ siehe „Doppelte Mieten“

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

Regelmäßige Überprüfung

Rechtsprechungshinweise:

Rechtsprechungshinweise

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

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

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

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

3.5.4 Nachweis der Bemühungen

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

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

Als Nachweis können zum Beispiel dienen:

Art der Nachweise

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

Was als „ausreichende Bemühungen“ anzusehen ist, richtet sich nach dem jeweiligen Einzelfall. Je kleiner bzw. schwieriger der im Einzelfall zu berücksichtigende Wohnungsmarkt, desto weniger Nachweise können realistisch erwartet werden.

Umfang der Nachweise

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

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

⇒ siehe [Wohnungsgröße](#) (Ziffer 2.2.2)

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

Beobachtung und Auswertung des Wohnungsmarktes

⇒ siehe [Verfügbarkeit einer angemessenen Wohnung im Einzelfall](#) (Ziffer 2.3.3)

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

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

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

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

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

3.6 Sonderfälle

3.6.1 Zivilrechtlich unwirksame Mietvereinbarung

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

Zivilrechtlich unwirksame Regelungen

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

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

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

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

3.6.2 Kostensenkung durch Untervermietung

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

**Kostensenkung
durch Untervermie-
tung**

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

4 Heizung

4.1 Begriff der Angemessenheit

4.1.1 Rechtsgrundlage

⇒ § 22 Abs. 1 SGB II

⇒ § 35 Abs. 1 und 2 SGB XII

Rechtsgrundlage

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

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

⇒ siehe [Angemessenheit der KdU](#) (Ziffer 2.1)

Getrennte Prüfung

📖 BSG Urteil vom 02.07.2009, B14 AS 36/08 R

Entsprechendes gilt auch für die Aufwendungen der Warmwasserbereitung.

⇒ siehe Kapitel 5 [Warmwasser](#)

4.1.2 Richtwerte für angemessenes Heizen

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

Tatsächliche Kosten

Zu den tatsächlichen Kosten zählen auch die Stromkosten für den Betrieb der Heizungsanlage.

📖 BSG Urteil vom 02.07.2009, B14 AS 36/08 R

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

Besonderheiten des Einzelfalls

⇒ siehe [Welche Gründe können ein Überschreiten der Richtwerte rechtfertigen?](#) (Ziffer 4.2.2)

Heizkosten-Richtwerte 2013/2014 (gültig ab 01.10.2013)

Richtwerte

I. Grundlage

Für die Ermittlung des angemessenen jährlichen Verbrauchs werden

1. der Bundesweite Heizspiegel 2013 (Spalte „erhöht“),
2. eigene Ermittlungen zum Heizstrom und
3. die abstrakt angemessene Wohnfläche

zugrunde gelegt.

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

II. Monatlicher Bedarf/m²

II.1 nach bundesweitem Heizspiegel 2013 bei

Erdgas	1,41 €
Fernwärme	1,62 €
Heizöl	1,74 €

II.2 Heizstrom/Nachtspeicherheizung **2,46 €**

ausgehend von einem durchschnittlichen Verbrauch von 155 kWh/m²/Jahr nach einer aktuellen Preisumfrage

II.3 festen Brennstoffen

Heizen die Leistungsberechtigten mit festen Brennstoffen, ist eine Einzelfallprüfung erforderlich.

Die tatsächlichen Kosten können in der Regel anerkannt werden, wenn die Kosten den für die jeweilige Personenzahl geltenden höchsten Betrag der Richtwerte (Heizöl 1,74 €/m²) unterschreiten.

III. Berechnung der angemessenen Heizkosten

Abstrakt angemessene Quadratmeterzahl *
für die jeweilige Bedarfs-/Einsatzgemeinschaft
(z.B. 50 m² für einen 1-Personen-Haushalt)
x
monatlicher Bedarf/m²

* Bei der Ermittlung sind die Wohnflächenwerte nach dem Durchführungserlass zum Wohnraumförderungsgesetz einzusetzen, die für einen

1-Personen-Haushalt	50 m²
2-Personen-Haushalt	60 m²
3-Personen-Haushalt	75 m²
4-Personen-Haushalt	85 m²

und für jede weitere Person zusätzlich **10 m²**

betragen.

4.1.3 Einmalige Heizkosten

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

Definition „einmalige Heizkosten“

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

Keine nachträgliche Bedarfsdeckung

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

⇒ siehe Kapitel 10 [Schulden/Mitteilungen der Amtsgerichte](#)

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

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

Höhe der Leistung

⇒ siehe auch [Richtwerte](#) (Ziffer 4.1.2)

Zahlungen, die bereits vorab an den Brennstoffhändler geleistet worden sind, mindern die zu gewährende Hilfe.

I.d.R. sind die Kosten für den Jahresbedarf als einmalige Zahlung zu übernehmen. Eine Bevorratung für bis zu einem Jahr im Voraus ist regelmäßig als angemessen anzusehen.

Auszahlung

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

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

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

Keine mtl. Pauschalen

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

4.2 Aufforderung zur Kostensenkung

4.2.1 Verfahren bei Überschreitung der Richtwerte

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

Kostensenkungsverfahren

- Die Kosten fließen zunächst in tatsächlicher Höhe in die Abrechnung ein bis geklärt ist, ob wirklich unwirtschaftliches Heizverhalten vorliegt.
- Die Leistungsberechtigten erhalten eine Anhörung mit einer Einladung zum Gespräch. Ihnen wird Gelegenheit eingeräumt, darzulegen, dass ein besonderer Heizbedarf gegeben ist.
- Das Ergebnis der Überprüfung ist in der Akte zu dokumentieren. Ggf. sind die Angaben der Antragsteller/innen zu überprüfen, z. B. durch Einschaltung eines Ermittlungsdienstes.
- Wird ein höherer Heizbedarf plausibel gemacht, der die tatsächlichen Kosten rechtfertigt, bleibt es bei der Berücksichtigung dieser Kosten.
- Gibt es keine besonderen Gründe, die es rechtfertigen, den tatsächlichen Verbrauch anzuerkennen, werden nach Ablauf von bis zu 6 Monaten in der Regel nur noch die angemessenen Kosten anerkannt. Die Leistungsberechtigten werden schriftlich darüber informiert, dass die Heizkosten unangemessen sind und die Kosten daher nicht in voller Höhe übernommen werden können.

4.2.2 Welche Gründe können eine Überschreitung der Richtwerte rechtfertigen?

Es können insbesondere folgende Aspekte berücksichtigt werden:

Besonderheiten des Einzelfalls

Gründe in der Person der Leistungsberechtigten, z. B.

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

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

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

5 Warmwasser

5.1 Grundsätzliches

Die Kosten für die Warmwasseraufbereitung sind nicht mehr im Regelsatz enthalten, sondern gehören zu den Kosten der Unterkunft und Heizung gemäß § 35 Abs. 4 SGB XII/§ 22 SGB II.

**Grundsätzliches
Eigenständiger
Bedarf**

Folglich sind ab 01.01.2011 keine Warmwasseranteile mehr von den Heizkosten in Abzug zu bringen.

Zu differenzieren ist zwischen den Kosten der Warmwasserbereitung über die

- **zentrale** Warmwasserversorgung (§ 35 Abs. 4 Satz 1 SGB XII/§ 22 SGB II) und
- **dezentrale** Warmwassererzeugung (§ 30 Abs. 7 SGB XII/§ 21 Abs. 7 SGB II)

5.2 Zentrale Warmwasserversorgung

➔ § 20 Abs. 1 Satz 1 SGB II/§ 22 Abs. 1 SGB II

➔ § 27 a Abs. 1 Satz 1 SGB XII/§ 35 Abs. 4 SGB XII

Gemäß § 35 Abs. 4 SGB XII/§ 22 Abs. 1 SGB II werden Leistungen für Heizung und zentrale Warmwasserversorgung in tatsächlicher Höhe erbracht, soweit sie angemessen sind. Die Leistungen können durch eine monatliche Pauschale abgegolten werden.

Angemessene Kosten

Als Anhaltspunkt, welche Kosten in aller Regel höchstens angemessen sind, können die Mehrbedarfszuschläge gemäß § 30 Abs. 7 SGB XII/§ 21 Abs. 7 SGB II herangezogen werden, wobei anzumerken ist, dass die Leistungsberechtigten bei der zentralen Warmwasserversorgung dadurch bereits besser gestellt werden, da die Kosten der dezentralen Warmwassererzeugung höher sind.

Es sind mithin grundsätzlich die vom Kreis Rendsburg-Eckernförde jeweils aktuell verfügbaren reinen Heizkostenhöchstbeträge (Richtwerte) um die entsprechenden Mehrbedarfszuschläge für die Warmwassererzeugung zu erhöhen.

Die Mehrbedarfszuschläge lauten ab **01.01.2014**:

Mehrbedarfszuschläge

Regelbedarfsstufe	Mehrbedarf in % der Regelbedarfsstufe	Mehrbedarf für Warmwassererzeugung in Euro
1	2,3	8,99
2	2,3	8,12
3	2,3	7,20
4	1,4	4,14
5	1,2	3,13
6	0,8	1,83

Eine Prüfung, ob die Warmwasserkosten angemessen sind, ist nur möglich, wenn diese anhand des tatsächlichen Verbrauchs in Rechnung gestellt werden.

Werden die Warmwasserkosten separat in Rechnung gestellt, ist zu beachten, dass lediglich die Warmwasseraufbereitungskosten, bestehend aus Grund- und Verbrauchskosten, zu berücksichtigen sind, nicht aber die in den Gesamtkosten üblicherweise enthaltenen Kaltwasserkosten.

Separate Inrechnungstellung

Anhaltspunkt für die angemessenen Kosten der Warmwasseraufbereitung können über die Mehrbedarfszuschläge nach § 30 Abs. 7 SGB XII/§ 21 Abs. 7 SGB II hinaus die bundesdurchschnittlichen Warmwasserverbrauchswerte von 10 bis max. 15 m³ pro Person pro Jahr (Internetrecherche) sein.

Verbrauchswerte

Wird der Warmwasseranteil pauschal mit den Heizkosten festgelegt, kann – soweit keine anderen Anhaltspunkte vorliegen - davon ausgegangen werden, dass der Warmwasseranteil der Höhe nach den Mehrbedarfszuschlägen gemäß § 30 Abs. 7 SGB XII/§ 21 Abs. 7 SGB II entspricht und die darüber hinausgehenden Kosten reine Heizkosten sind.

Pauschale Festlegung

Ein abweichender (höherer) Bedarf muss individuell geltend gemacht und festgestellt werden.

Abweichender Bedarf

5.3 Dezentrale Warmwassererzeugung

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

☞ § 30 Abs. 7 SGB XII

☞ § 21 Abs. 7 SGB II

Mehrbedarf

Gemäß § 30 Abs. 7 SGB XII/§ 21 Abs. 7 SGB II wird für Leistungsberechtigte ein Mehrbedarf anerkannt, soweit Warmwasser durch in der Unterkunft installierte Vorrichtungen, d.h. nicht über die Heizungsanlage, sondern z.B. einen Elektroboiler, erzeugt wird und denen deshalb keine Leistungen für Warmwasser nach § 35 Abs. 4 SGB XII/§ 22 Abs. 1 SGB II erbracht werden.

Der Mehrbedarf ist für jede im Haushalt lebende Person entsprechend ihrer Regelbedarfsstufe zu gewähren. Der jeweilige Betrag ist der Tabelle unter [Zentrale Warmwasserversorgung](#) (Ziffer 5.2) zu entnehmen.

Der Mehrbedarf ist anzupassen, soweit im Einzelfall ein abweichender Bedarf besteht.

Abweichender Bedarf

Der Mehrbedarf ist jedoch nur dann zu erhöhen oder zu reduzieren, wenn der tatsächliche Verbrauch für die Warmwasseraufbe-

reitung individuell geltend gemacht wird und konkret ermittelt werden kann.

Bei der Erhöhung ist auf die Angemessenheit des Verbrauches zu achten. Anhaltspunkt gibt der o. a. bundesdurchschnittliche Warmwasserverbrauch von 10 bis 15 m³ pro Person pro Jahr. Liegt der Verbrauch über diesem bundesdurchschnittlichen Warmwasserverbrauch, ist vom Leistungsberechtigten nachzuweisen, worin der Mehrverbrauch begründet ist.

Verbrauchswerte

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

Mischfälle

6 Nebenkostenabrechnungen (Nachzahlungen + Guthaben)

6.1 Allgemeines

⇒ § 556 Abs. 3 BGB

Jährliche Abrechnung

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

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

Abrechnungen anfordern

Betriebs- und Heizkostenabrechnungen sind getrennt zu prüfen.

Getrennt prüfen

6.2 Nachzahlungen

⇒ § 22 Abs. 1 SGB II

⇒ § 35 Abs. 1 und 4 SGB XII

Einmaliger Bedarf im Fälligkeitsmonat

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

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

Regelfall Kostenübernahme

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

Schulden

⇒ siehe Kapitel 10 [Schulden/Mitteilungen der Amtsgerichte](#)

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

Verspätete/ fehlerhafte Abrechnungen

⇒ Sonderfall [Zivilrechtlich unwirksame Mietvereinbarung](#) (Ziffer 3.6.1)

Werden nach Durchführung eines Kostensenkungsverfahrens nur noch die angemessenen Kosten und nicht mehr die tatsächlichen anerkannt, besteht **anteilig** für den Zeitraum, in dem die tatsächlichen Heizkosten übernommen wurden, noch ein Anspruch auf Übernahme der Nachzahlung aus einer Nebenkostenabrechnung.

Nebenkostenabrechnung

Auch wenn die Nachforderung als Bedarf dem Monat der Fälligkeit zuzuordnen ist, ist für die Beurteilung, ob die Kosten angemessen waren, auf die Rechtslage im Abrechnungszeitraum abzustellen. Beispiel: Nebenkostenabrechnung für 2011. Seit Mai 2012 werden nach Abschluss des Kostensenkungsverfahrens nur noch angemessene KdU anerkannt. Die NK-Abrechnung wird vom Vermieter im Dezember 2012 erstellt. Die NK-Abrechnung ist anzuerkennen, da in 2011 noch die KdU in tatsächlicher Höhe berücksichtigt wurden.

📖 BSG, Urteil vom 6.4.2011, B 4 AS 12/10 R

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

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

Kein gesonderter Antrag

Beispiel:

Eine Nebenkostenabrechnung 2011 wird im Mai 2012 fällig und kann bis zum 31.12.2013 eingereicht werden.

📖 BSG, Urteil vom 22.3.2010, B 4 AS 62/09 R (SGB II)

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

Werden die monatlichen Vorauszahlungen nach der Abrechnung angepasst und dadurch die Richtwerte für angemessene KdU bzw. Heiz- oder Warmwasserkosten überschritten, ist zu prüfen, ob ein Kostensenkungsverfahren einzuleiten ist.

⇒ siehe Kapitel 2 [Angemessenheit](#) und Kapitel 3 [Kostensenkungsverfahren](#)

Überschreitung der Richtwerte infolge der Abrechnung

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

Kein laufender Leistungsbezug

Die örtliche Zuständigkeit richtet sich nach § 36 Satz 2 SGB II/ § 98 Abs. 1 SGB XII.

Zuständigkeit

6.3 Guthaben

Guthaben reduzieren die Aufwendungen der Leistungsberechtigten und sind daher in jedem Fall zu prüfen und ggf. zu berücksichtigen. Dies gilt auch, wenn das Guthaben einen Zeitraum betrifft, in dem noch keine Hilfsbedürftigkeit vorlag und keine Leistungen nach SGB II/SGB XII erbracht wurden. Ein Guthaben ist

Guthaben prüfen

nicht um Anteile von Personen zu reduzieren, die in der Vergangenheit an den Zahlungen beteiligt waren, jetzt aber nicht mehr zum Haushalt gehören.

📖 BSG, Urteil vom 22.3.2012, B 4 AS 139/11

▷ SGB II

**Minderung der
KdU im SGB II**

Ein Guthaben mindert die Kosten der Unterkunft bzw. die Heizkosten nach dem Monat der Rückzahlung oder der Gutschrift.

➔ § 22 Abs. 3 SGB II

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

▷ SGB XII

**Einkommen im
SGB XII**

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

➔ § 82 SGB XII

Ggf. kann das Guthaben auf mehrere Monate verteilt werden.

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

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

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

**Nur angemessene
Kosten
anerkannt**

Beispiel:

Lfd. zu leistende Heizkostenabschläge:	100,00 €/mtl. bzw. 1.200,00 €/Jahr
Berücksichtigte Heizkostenabschläge:	80,00 €/mtl. bzw. 960,00 €/Jahr
Differenz:	20,00 €/mtl. bzw. 240,00 €/Jahr
Guthaben aus Jahresabrechnungsergebnis:	300,00 €
Anzurechnendes Guthaben:	60,00 € (300,00 € ./ 240,00 €)

7 Umzug/Wohnungswechsel

7.1 Zusicherung/Zustimmung

▷ SGB II

Vor einem Wohnungswechsel sollen die Leistungsberechtigten folgende Zusicherungen einholen:

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

Erforderliche Zusicherungen vor einem Wohnungswechsel

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

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

Rechtscharakter der Zusicherung

Achtung: Für Personen **bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres** gelten Besonderheiten ⇒ siehe Kapitel 9 [Sonderregelung U 25](#)

Sonderregelung U 25

▷ SGB XII

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

Zustimmung im SGB XII

☞ § 35 Abs. 2 Sätze 3 bis 5 SGB XII

7.2 Voraussetzungen für die Erteilung einer Zusicherung

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

☞ § 22 Abs. 4 SGB II

☞ § 35 Abs. 2 Sätze 3 und 5 SGB XII

Zusicherung zu den künftigen Unterkunfts-kosten

7.2.1 Notwendigkeit des Auszugs

Als Umzugsgründe kommen u. a. in Betracht:

Notwendigkeit
Auszug

- Bisherige Wohnung zu teuer
- Wohnung deutlich zu groß und somit unangemessen teuer
- Familienzuwachs
- Scheidung/Trennung
- Aufnahme einer sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung, nachweisbar durch unterschriebenen Arbeitsvertrag und die entstehende Fahrtkosten wären zu hoch bzw. Fahrzeiten sind nicht zumutbar
- Drohende Obdach-/Wohnungslosigkeit
- Beseitigung von Obdach- bzw. Wohnungslosigkeit
- Gesundheitliche Gründe, wenn diese durch ein aktuelles aussagekräftiges ärztliches Attest nachgewiesen und in Zweifelsfällen durch die Einschaltung des Amtsarztes oder ärztlichen Dienstes bestätigt sind.
- Beendigung Frauenhausaufenthalt
- Besondere Gründe im Einzelfall

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

Keine ausreichenden Umzugsgründe sind z. B.:

**Unzureichende
Umzugsgründe**

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

7.2.2 Notwendigkeit des Einzuges

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

**Notwendigkeit Ein-
zug/Angemessen-
heit KdU**

7.3 Fehlende Zusicherung/Zustimmung

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

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

Umzug ohne Zusicherung

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

☞ § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II

☞ § 35 Abs. 2 Satz 4 SGB XII

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

- Zuzug aus einem anderen Zuständigkeitsbereich:
Erhöhen sich nach einem nicht erforderlichen Umzug die Kosten der Unterkunft, werden die angemessenen Kosten des neuen zuständigen Trägers anerkannt.

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

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

- a) Wohnungsbeschaffungskosten/Umzugskosten
Ohne vorherige Zusicherung ist eine Übernahme von Kosten i.d.R. nicht möglich.

Zusicherung für Umzugskosten und Mietkautionen

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

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

- b) Mietkautionen
Nur wenn dem Wohnungswechsel zugestimmt wird, kann, wenn auch nachträglich, eine Kostenübernahme erfolgen.

7.4 Verfahren

7.4.1 Zuständigkeiten für die Erteilung der Zusicherung/Zustimmung:

▷ SGB II

Zuständigkeit

Jobcenter am bisherigen Wohnort:

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

Jobcenter am neuen Wohnort:

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

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

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

▷ SGB XII

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

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

7.5 Kosten des Umzugs und für die Wohnungsbeschaffung

7.5.1 Umzugskosten

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

Notwendige Kosten

Es sind nur notwendige und angemessene Umzugskosten zu übernehmen. Dabei ist davon auszugehen, dass ein Umzug grundsätzlich im Rahmen der Selbsthilfe bzw. mit Hilfe von Freunden, Nachbarn, Verwandten oder Bekannten durchgeführt werden kann.

Zu den notwendigen Umzugskosten gehören insbesondere

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

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

Mietwagen

Sofern nachweislich

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

Umzugshelferunternehmen

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

Ist der Einsatz eines Umzugsunternehmens unvermeidbar, sind vom Leistungsberechtigten grds. 3 Kostenvoranschläge einzuholen.

Umzugsunternehmen

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

7.5.2 Doppelte Mieten

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

- wenn der Umzug vom Leistungsträger veranlasst wurde, z. B. wegen Überschreitung der angemessenen KdU,

Voraussetzungen doppelte Miete

- bei einem durch auswärtige Arbeitsaufnahme bedingten notwendigen Wohnungswechsel,
- wenn die Kündigung der Wohnung nicht ohne Zustimmung des Betreuungsgerichtes möglich ist.

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

Beratung der Leistungsberechtigten

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

Maximal 1 Monat

7.5.3 Mietkautionen

- ➔ § 22 Abs. 6 SGB II
- ➔ § 35 Abs. 2 Satz 4 SGB XII
- ➔ [§ 551 BGB](#)

Rechtsgrundlage

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

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

Darlehen

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

Sicherung des Darlehens

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

Einsatz vorheriger Mietkaution

- ▷ SGB II
- ➔ § 42a SGB II

Bei der Entscheidung über die Gewährung einer Mietkaution als Darlehen sind die Voraussetzungen des § 42a Abs. 1 SGB II zu prüfen, d.h. eine vorrangige Vermögensverwertung (auch Schonvermögen) und eine Bedarfsdeckung auf andere Weise. Dabei ist zu be-

§ 42 a SGB II

rücksichtigen, dass nach § 551 Abs. 2 BGB die Mietkaution in drei gleichen monatlichen Raten gezahlt werden kann.

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

Mehrere Darlehensnehmer

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

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

Aufrechnung zur Tilgung

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

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

Fälligkeit der Rückzahlung

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

Zusammentreffen mehrerer Aufrechnungen

▷ SGB XII

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

Abweichungen SGB XII

Im Übrigen sind die Regelungen des SGB II entsprechend anzuwenden.

7.5.4 Genossenschaftsanteile

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

**Genossenschafts-
anteile wie Miet-
kaution**

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

⇒ siehe [Mietkautionen](#) (Ziffer 7.5.3)

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

Höhe der Leistung

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

Dividenden

7.5.5 Mieterdarlehen

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

Mieterdarlehen

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

Die Regelungen zu Mietkautionen gelten entsprechend.

⇒ siehe [Mietkautionen](#) (Ziffer 7.5.3)

7.5.6 Maklergebühren/Maklercourtage

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

Eine Übernahme von Maklerkosten kommt in aller Regel nicht in Betracht, da davon auszugehen ist, dass hinreichend nicht makler-

Voraussetzungen

gebundene Wohnungen auf dem Markt erreichbar sind. Ausnahmsweise ist eine Kostenübernahme möglich, wenn der Leistungsberechtigte wegen Behinderung/Krankheit oder Hilflosigkeit nicht selbst in der Lage ist, eine Wohnung zu suchen.

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

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

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

8 Sonderregelung U 25

➔ § 22 Abs. 5 SGB II

8.1 Anwendbarkeit § 22 Abs. 5 SGB II

Von Personen, die jünger als 25 Jahre alt sind, sind für einen Umzug besondere Voraussetzungen zu erfüllen. Nach einem Umzug werden für diesen Personenkreis Leistungen für die Kosten der Unterkunft nur dann erbracht, wenn die Zusicherung (§ 34 SGB X) über die Leistungserbringung **vor** Abschluss des Mietvertrages erteilt wurde.

Erfordernis Zusicherung vor Abschluss Mietvertrag

Eine Zusicherung ist nicht erforderlich

- für Personen, die am 17. Februar 2006 nicht mehr zum Haushalt der Eltern gehörten (§ 68 Abs. 2 SGB II).
- für U 25, die/der verheiratet sind oder waren
- für U 25, die mit einem eigenen Kind zusammenleben. Die Hilfesuchenden bilden in diesem Fall eine eigene Bedarfsgemeinschaft (100 % Regelleistung).
- für Personen, die bereits in einer eigenen Wohnung lebten und wirtschaftlich auf eigenen Füßen standen
- wenn eine Wohnungsnahme ohne Auszug/Umzug erfolgt.
- für U 25, die im Zeitpunkt des Umzugs keine Leistungen beantragt oder erhalten haben.
 - ⇒ siehe aber Missbrauchsklausel gem. § 22 Abs. 5 S. 4 SGB II

Keine Zusicherung erforderlich

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

8.2 Verpflichtung zur Zusicherung

Eine Zusicherung muss erteilt werden, wenn

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

Verpflichtung zur Zusicherung

Zur Auslegung der unbestimmten Rechtsbegriffe können die Empfehlungen des Deutschen Vereins vom 06.12.2006, AF III DV 37/06, herangezogen werden:

Empfehlungen Deutscher Verein

- Schwerwiegender sozialer Grund

Schwerwiegende soziale Gründe liegen nach Auffassung des Deutschen Vereins insbesondere dann vor, wenn zum Zeitpunkt der An-

tragstellung

1. eine schwere Störung der Eltern-Kind-Beziehung besteht: das Zusammenleben von Eltern und der Person unter 25 Jahren aus physischen und/oder psychischen Gründen nicht mehr möglich ist oder ein Zusammenleben wechselseitig nicht mehr zumutbar ist,
2. ohne Umzug Gefahr für das körperliche, geistige oder seelische Wohl der Person unter 25 Jahren besteht,
3. die Platzverhältnisse in der Wohnung der Eltern zu beengt sind,
4. bei Zusammenleben mit Geschwistern in der Wohnung der Eltern eine Geschlechtertrennung nicht möglich ist,
5. ein Verweisen auf die Wohnung der Eltern mangels entsprechender Pflichten nach dem BGB (z.B. Entscheidung der Eltern gegen Gewährung von Naturalunterhalt bzw. Titel des Kindes auf Barunterhalt, § 1612 BGB, oder Entscheidung des Vormundschaftsgerichts auf Unterbringung außerhalb des Elternhauses) nicht möglich ist bzw. ein Verweisen unzumutbar ist, weil z.B. der sorgeberechtigte Elternteil sein Sorgerecht nie oder für längere Zeit nicht ausgeübt hat,
6. die Person unter 25 Jahren fremd untergebracht ist oder sich in einer Einrichtung nach § 67 SGB XII oder in anderen Einrichtungen nach dem SGB II, SGB VIII oder SGB XII aufhält, für den Fall, dass sie aus einer solchen Einrichtung eine eigene Wohnung bezieht (im Vordergrund steht hier der „Therapie-“erfolg, welcher durch Zurückziehen zu den Eltern nicht gefährdet werden soll),
7. die Person unter 25 Jahren eine eigene Familie hat (z.B. Heirat/Lebenspartnerschaft oder Kind; ehe- oder partnerschaftsähnliche Beziehungen zählen hingegen nicht dazu).

• Sonstiger ähnlich schwerwiegender Grund

Ein sonstiger ähnlich schwerwiegender Grund im Sinne von § 22 Abs. 5 Satz 2 Nr. 3 SGB II liegt insbesondere vor, wenn

1. der Erstauszug sachlich gerechtfertigt war oder eine Zusage erteilt wurde und die Umstände sich nicht verändert haben,
2. die Unter-25-Jährige schwanger ist,
3. der unter 25-jährige Kindsvater mit der Schwangeren zusammenziehen und eine eigene Familie gründen will. Das gilt auch für den unter 25-jährigen Partner der Schwangeren.

Die aufgezählten Gründe sind nicht abschließend. Es handelt sich stets um eine Einzelfallentscheidung, nach der weitere Gründe, als

die hier in der Empfehlung aufgeführten, für eine Zusicherung nach § 22 Abs. 5 SGB II denkbar sind.

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

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

(§ 22 Abs. 5 Satz 3 SGB II)

Beispiel: Schwerwiegende Straftaten, Misshandlungen


Absehen vom Erfordernis der Zusicherung

8.3 Voraussetzung „Angemessene Kosten der Unterkunft“

Voraussetzung für die Erteilung der Zusicherung ist auch, dass die Kosten der Wohnung angemessen sind.

Angemessene KdU

Maßgebend für die Bestimmung der angemessenen Unterkunftskosten sind diejenigen Aufwendungen, die ein vergleichbarer Personenkreis, hier junge Volljährige, die nicht mehr bei ihren Eltern wohnen und sich noch in der beruflichen Orientierungsphase oder der Ausbildung befinden, für Wohnraum aufzubringen vermögen. Da diese Personen, Studenten, Auszubildende oder Praktikanten ganz überwiegend nur über ein geringes Einkommen verfügen, müssen sie sich auf preiswerte Unterkünfte beschränken, insbesondere kleine möblierte Wohnungen, einzelne Zimmer, auch in Wohnheimen oder Wohngemeinschaften. Nichts anderes gilt bei jungen Erwachsenen, die Leistungen nach § 22 SGB II beanspruchen.

 LSG Schleswig-Holstein, Beschluss vom 09.10.2009,
L 11 B 465/09 AS ER

Abweichende Angemessenheits-Richtwerte für U 25 ergeben sich aus Ziffer 2.2.6.

8.4 Missbrauchsklausel

☞ §§ 22 Abs. 5 Satz 4 SGB II

Missbrauchsklausel

Ziehen U 25 vor Beantragung von Leistungen nach dem SGB II in eine Unterkunft in der Absicht, die Voraussetzungen für die Gewährung der Leistungen herbeizuführen, entfällt der Anspruch auf Kosten für Unterkunft und Heizung.

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

8.5 Verfahren

8.5.1 Zuständigkeit/Rechtsnatur der Zusicherung

⇒ Zur Zuständigkeit siehe Kapitel 7 [Umzug/Wohnungswechsel](#)

⇒ Zur Rechtsnatur der Zusicherung siehe Kapitel 7 [Umzug/Wohnungswechsel](#)

**Zuständigkeit
Rechtsnatur der
Zusicherung**

8.5.2 Rechtsfolgen einer fehlenden Zusicherung

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

Rechtsfolgen

8.5.3 Hinweis im Bescheid

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

Zusatz im Bescheid

8.6 SGB XII

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

**Keine entsprechende
Regelung
im SGB XII**

9 Zahlungen an Dritte

☞ § 22 Abs. 7 SGB II

☞ § 35 Abs. 1 Satz 2 ff. SGB XII

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

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

> § 22 Abs. 7 Satz 3 SGB II
> § 35 Abs. 1 Satz 4 SGB XII

Soll-Regelung bei nicht zweckentsprechender Verwendung

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

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

Belastender Verwaltungsakt

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

Zusatz im Bescheid

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

Keine eigenen Rechte der Zahlungsempfänger

10 Schulden/Mitteilungen der Amtsgerichte

➔ § 22 Abs. 8 SGB II

➔ § 36 Abs. 1 SGB XII

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

10.1 Voraussetzungen der Hilfestellung

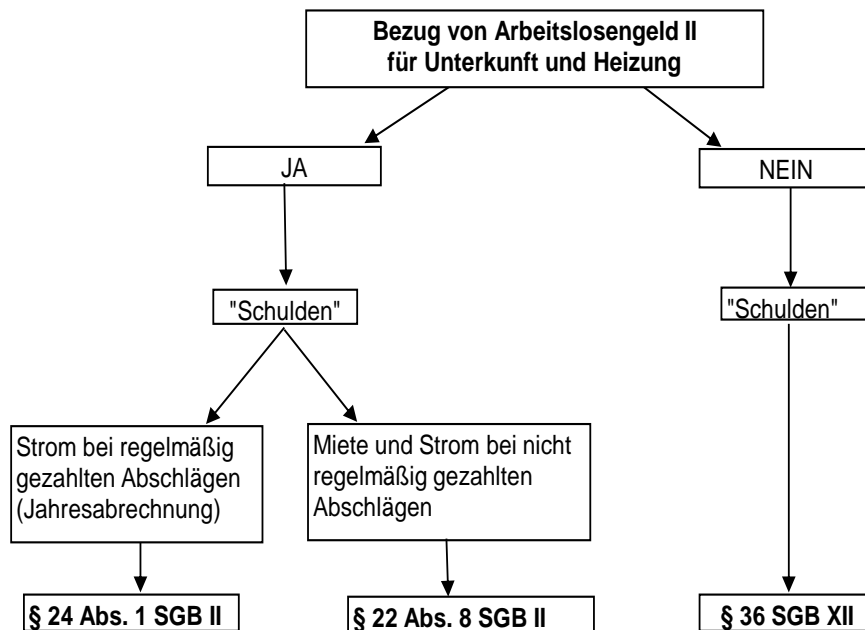
a) Leistungen für Unterkunft und Heizung

**Abgrenzung
SGBII/SGB XII**

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

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

Die Zuständigkeit für die Prüfung und ggf. Übernahme von Miet-/Energieschulden stellt sich wie folgt dar:



b) Sicherung der Unterkunft/Behebung einer vergleichbaren Notlage

Sicherung der Unterkunft oder vergleichbare Notlage

Ziel der Vorschrift ist insbesondere die Verhütung drohender Ob-

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

c) Die Hilfe ist notwendig

Hilfe notwendig

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

d) Die Hilfe ist gerechtfertigt

Hilfe gerechtfertigt

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

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

e) Es ist kein vorrangig einzusetzendes Vermögen vorhanden

Einsatz Vermögen

▷ SGB II

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

▷ SGB XII

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

10.2 Soll-Regelung bzw. Kann-Vorschrift

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

Soll-Regelung

Drohende Wohnungslosigkeit liegt vor, wenn

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

Drohende Wohnungslosigkeit

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

📖 LSG Schleswig-Holstein, Beschluss vom 20.11.2012, L 3 AS 201/12 B ER (nicht veröffentlicht)

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

Fristgerechte Kündigung

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

Kann-Regelung

- Folgen der Ablehnung der Hilfe
- Möglichkeit der Aufnahme eines Darlehens auf dem freien Kapitalmarkt
- Möglichkeit, Hilfe von Verwandten oder Bekannten zu erhalten
- Bereitschaft des Hilfesuchenden, nach seinen Kräften mitzuwirken, die Notlage zu überwinden und unabhängig von der Hilfe zu werden
- Ursachen der Notlage (ständige Lebensführung über den Einkommensverhältnissen? Wurden bereits vorher Hilfen in entsprechenden Notlagen gewährt, ggf. sogar wiederholt?)
- Gebot der familiengerechten Hilfe (besondere Bedürfnisse von Kindern oder Kranken im Haushalt?)
- Insbesondere bei Energieschulden: alternative Möglichkeiten, die existenziellen Grundbedürfnisse wie die Zubereitung der Mahlzeiten oder die das Beheizen der Wohnung sicherzustellen

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

Die Ermessensausübung ist zumindest in kurzer Form im Bescheid darzulegen.

10.3 Form der Hilfgewährung

▷ SGB II

Darlehen nach SGB II

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

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

⇒ [Mietkautionen, § 42 a SGB II](#) (Ziffer 7.5.3)

▷ SGB XII

Beihilfe oder Darlehen nach SGB XII

Geldleistungen können als Beihilfe oder als Darlehen erbracht werden (§ 36 Abs. 1 Satz 3 SGB XII). Auch hier ist jedoch im Rahmen der Ermessensausübung im Regelfall ein Darlehen zu gewähren. Die Ermessensausübung muss deutlich gemacht werden.

Rechtsgrundlage für eine Aufrechnung ist § 26 Abs. 3 SGB XII. Danach kann bei einer Darlehensvergabe wegen Mietschulden oder Energieschulden, für die bereits laufende Leistungen erbracht worden sind, der Rückzahlungsanspruch des Trägers der Sozialhilfe mit der laufenden Hilfe bis auf das unerlässliche Existenzminimum aufgerechnet werden (25 % der Regelsatzleistung).

10.4 Pfändung in Genossenschaftsanteile

- ☞ [§§ 66, 66a und 67c Genossenschaftsgesetz \(GenG\)](#)
(Neuregelung seit dem 15.7.2013)

Pfändung in Genossenschaftsanteile

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

- Die Mitgliedschaft ist Voraussetzung für die Nutzung der Wohnung.
und
- Die Genossenschafts-/Geschäftsanteile betragen höchstens das Vierfache des monatlichen Nettokalt-Nutzungsentgelts.
oder
- Die Genossenschafts-/Geschäftsanteile übersteigen zwar das Vierfache des monatlichen Nettokalt-Nutzungsentgelts, aber nicht den Betrag von 2000 €.
oder
- Bei Überschreiten der genannten Höchstbeträge unter Berücksichtigung des § 67 c Abs. 2 bzw. § 67 b GenG.

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

10.5 Mitteilungen der Amtsgerichte

- ☞ **§ 22 Abs. 9 SGB II**
- ☞ **§ 36 Abs. 2 SGB XII**

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

Mitteilung des Amtsgerichts

Ist eine Mitteilung über Räumungsklagen eingegangen, empfiehlt es sich, unabhängig von einer Antragstellung, von Amts wegen zu ermitteln und im Rahmen der Aufklärungspflicht (§ 13 SGB I) sicherzustellen, dass ggf. durch Gewährung von Hilfen nach SGB II bzw. SGB XII eine evtl. drohende Obdachlosigkeit abgewendet werden kann. Da schriftliche Vorladungen häufig ignoriert werden, sind hier ggf. aufsuchende Hilfen angezeigt.

Aufklärungspflicht des Leistungsträgers

BGB-Vorschriften

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

BGB

Übersichtliche Informationen zum Mietrecht sind im Internet z. B. unter den folgenden Links zusammengestellt:

<http://www.bmgev.de/mietrecht/tipps/index.html>

<http://www.internetratgeber-recht.de/MietrechtAllgemein/hauptseite.htm>

11 Verschiedenes

11.1 Renovierungen/Schönheitsreparaturen

11.1.1 Grundsatz

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

**Verpflichtung
Vermieter**

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

**Verpflichtung
Mieter**

⇒ siehe [Wirksame Vereinbarung](#)

11.1.2 Kleinreparaturen

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

Kleinreparatur

Kleinreparaturen sind aus dem Regelbedarf zu bestreiten.

11.1.3 Schönheitsreparaturen lt. Vereinbarung im Mietvertrag

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

**Definition Schön-
heitsreparatur**

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

Rechtsgrundlage

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

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

Voraussetzungen für eine Kostenübernahme:

Angemessene KdU

- Die Kosten der Unterkunft sind angemessen

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

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

- Die Vereinbarung im Mietvertrag ist wirksam

Wirksame Vereinbarung

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

Unwirksame Klauseln in Mietverträgen:

Unwirksame Klauseln

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

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

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

Vor diesem Hintergrund sind nachstehende Regelungen unzulässig und daher unwirksam:

- Starre Fristen, die die Renovierung von einem festen Zeitplan, nicht aber vom tatsächlichen Renovierungsbedarf abhängig machen (z. B. drei Jahre für Küche und Bad, fünf Jahre für andere Räume). Zulässig ist die Formulierung, wenn der Zeitplan durch Begriffe wie „in der Regel“, „üblicherweise“ o. Ä. relativiert wird.

- Unterschreitung der üblichen Renovierungsfristen (ca. drei Jahre für Küche, Bad, Dusche; ca. fünf Jahre für Wohn- und Schlafräume, Flure, Dielen und Toiletten; ca. sieben Jahre für sonstige Nebenräume)
- „Handwerkerklausel“: der Mieter ist nicht verpflichtet, einen Handwerker für die Schönheitsreparaturen zu beauftragen, sondern kann diese auch selbst fachmännisch ausführen
- Regelungen, die während der Mietzeit zu einer Dekoration in einer bestimmten Farbwahl verpflichten

Diese Aufzählung ist nicht abschließend.

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

⇒ siehe aber: Sonderfall [Zivilrechtlich unwirksame Mietvereinbarung](#) (Ziffer 3.6.1)

11.1.4 Auszugsrenovierung

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

Voraussetzungen Auszugsrenovierung

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

Zusätzlich [zu den bereits genannten Punkten](#) sind folgende Klauseln in Mietverträgen unzulässig und daher unwirksam:

Unwirksame Klauseln bei Auszugsrenovierungen

- Verpflichtung zur Endrenovierung ohne Rücksicht auf Zeitablauf oder die Notwendigkeit einer Renovierung. Zulässig ist dagegen eine Regelung, die vorsieht, dass bei Mietende diejenigen Renovierungsarbeiten auszuführen sind, die (wirksam vereinbart) eigentlich während des Mietverhältnisses hätten durchgeführt werden müssen.
- Starre Doppelverpflichtung zu regelmäßigen Schönheitsreparaturen und einer Renovierung bei Auszug
- Regelungen, die den Mieter starr verpflichten, bei Auszug Tapeten oder Bodenbelege zu entfernen

Diese Aufzählung ist nicht abschließend.

⇒ siehe Sonderfall [Zivilrechtlich unwirksame Mietvereinbarung](#) (Zif-

fer 3.6.1)

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

➔ **§ 22 Abs. 1 SGB II bzw. § 35 Abs. 1 SGB XII**

**Rechtsgrundlage +
Zuständigkeit**

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

11.1.5 Einzugsrenovierung

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

**Voraussetzungen
Einzugsrenovierung**

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

Ortsüblichkeit:

Ortsüblichkeit

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

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

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

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

Erforderlichkeit:

Erforderlichkeit

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

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

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

Zuständigkeit

ger zu treffen.

11.1.6 Umfang der Kosten

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

Angemessene Kosten

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

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

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

Keine Schadensbeseitigung

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

Ermittlung der notwendigen Kosten

11.2 Untermieteinnahmen

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

Untermieteinnahmen

Abgrenzung zu Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung:

Abgrenzung zu Vermietung und Verpachtung

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

⇒ [Einnahmen Untervermietung bei Eigenheimen](#) (Ziffer 1.2)

⇒ [Kostensenkungsverfahren](#) (Kapitel 3)

11.3 Zweifel an der Hilfsbedürftigkeit

Zweifel an der Hilfsbedürftigkeit von Leistungsberechtigten können bestehen, wenn

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

Zweifel an der Hilfsbedürftigkeit

Das gleiche gilt, wenn bei Eigenheimen oder Eigentumswohnungen von den Hilfesuchenden regelmäßig Kosten aufgebracht werden, für die keine Hilfen gewährt werden.

Es ist dann zu vermuten, dass unvollständige Angaben über die Einkommens- und Vermögensverhältnisse gemacht wurden. Eine Weitergewährung der Leistungen zum Lebensunterhalt kommt nur in Betracht, wenn die Hilfesuchenden die Zweifel an der Hilfsbedürftigkeit ausräumen können.

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

📖 Bayrischer Verwaltungsgerichtshof (BayVGh), Beschluss vom 23.9.1998, FEVS 49/397: „Es ist im allgemeinen nicht glaubhaft, dass ein Leistungsberechtigter dauerhaft bereit und in der Lage ist, die Differenz zwischen den angemessenen und den höheren tatsächlichen Kosten der Unterkunft aus dem Regelsatz zu bestreiten.“

11.4 Buchung der Aufwendungen

Da die SGBII-Aufwendungen von zwei verschiedenen Trägern (Bundesagentur für Arbeit und Kreis) getragen werden, ist eine korrekte Zuordnung zu den Buchungsstellen wichtig.

Buchungshinweise

11.5 Inhaftierung

11.5.1 Ausschluss SGB II-Anspruch

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

Leistungsausschluss SGB II

⇒ § 7 Abs. 4 Satz 1 und 2 SGB II

Zuständig für den Regelbedarf für die inhaftierte Person bleiben in

jedem Fall allein die mit der Durchführung des SGB XII beauftragten Stellen (soweit nicht die Voraussetzungen des § 7 Abs. 4 Satz 3 Nr. 2 SGB II vorliegen).

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

Ausnahme Leistungsausschluss SGB II

Im Rahmen des SGB XII kommt eine individuelle Übernahme der Unterkunftskosten bei Inhaftierten nur als Ermessensleistung zur Sicherung einer angemessenen Unterkunft und damit zur Vermeidung drohender Wohnungslosigkeit bei Haftentlassung in Betracht (§ 36 SGB XII).

Ermessensleistung SGB XII

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

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

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

Alleinstehende

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

§ 36 SGB XII

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

Unterbringung Möbel

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

Zuständigkeit

➔ **Entsprechendes gilt für Inhaftierte ohne zugehörige Ein-
satzgemeinschaft i. S. d. SGB XII**

**Leistungsberech-
tigte nach SGB XII**

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

**Fortführung Ent-
scheidungen SGB
XII**

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

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

**Bedarfsgemein-
schaften**

In diesen Fällen ist hinsichtlich der KdU eine atypische Bedarfslage vom ersten Tage der Inhaftierung an anzunehmen, die ein Abweichen von der kopfanteiligen Aufteilung der KdU auf alle Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft rechtfertigt. Daher sind vom ersten Tage der Inhaftierung an, die KdU allein auf die übrigen Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft anteilig aufzuteilen und führt somit zur alleinigen Zuständigkeit des Jobcenters hierfür. Dies entspricht einerseits der Rechtsprechung des BSG und dient andererseits dazu, zu verhindern, dass notwendige Mittel für die KdU fehlen bzw. ggf. für einen vorübergehenden Zeitraum eine weitere Zuständigkeit nach dem SGB XII (s.o.) begründet werden müsste.

Aufteilung der KdU

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

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

**Kostensenkungs-
verfahren**

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

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

**Einsatzgemein-
schaften nach
SGB XII**

XII), gilt das Vorstehende entsprechend.

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

11.6 Besonderheiten der Rückforderung von Kosten der Unterkunft

☞ **§ 40 Abs. 4 SGB II**

☞ **§ 105 Abs. 2 SGB XII**

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

Bruttokaltmiete

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

12 Inkrafttreten

Die Richtlinien zur Übernahme von Kosten der Unterkunft und Heizung nach § 22 SGB II / § 35 SGB XII ersetzen die „Grundsätze des Kreises Rendsburg-Eckernförde für die Übernahme von Kosten der Unterkunft und Heizung nach § 29 SGB XII / § 22 SGB II“ vom 15.12.2008. Sie finden ab 01. Juni 2014 Anwendung auf alle Neufälle nach dem SGB II und den Kapitel 3 und 4 des SGB XII sowie auf die laufenden Fälle nach Kapitel 3 SGB XII.

In laufende Bewilligungszeiträume bei der Grundsicherung für Arbeitsuchende nach dem SGB II und bei der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung nach Kapitel 4 SGB XII soll nicht eingegriffen werden. In diesen Fällen finden die Richtlinien im Fortzahlungs-/ Weiterbewilligungsverfahren Anwendung.

Laufende Widerspruchs- und Klageverfahren, in denen die Höhe der angemessenen Unterkunftskosten strittig ist, sind auf der Grundlage dieser Richtlinien zu überprüfen und ggf. neu zu entscheiden.