



**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  
i. d. F. vom 13.02.2018***

# Inhaltsverzeichnis

<b>INHALTSVERZEICHNIS .....</b>	<b>2</b>
<b>1 LEISTUNGSUMFANG .....</b>	<b>5</b>
1.1 Mietwohnung .....	5
1.1.1 Anzuerkennende Kosten.....	5
1.1.2 Nachweis der Aufwendungen .....	10
1.1.3 Mietverträge/-verhältnisse zwischen Angehörigen.....	10
1.2 Eigenheim .....	16
1.3 Obdachlosenunterkunft .....	19
1.4 Atypische Wohnverhältnisse.....	19
<b>2 ANGEMESSENHEIT .....</b>	<b>21</b>
2.1 Begriff der Angemessenheit .....	21
2.2 Richtwerte für angemessene KdU (abstrakte Angemessenheit) .....	21
2.2.1 Grundsätzliches .....	21
2.2.2 Wohnungsgröße .....	21
2.2.3 Schlüssiges Konzept.....	22
2.2.4 Wohnstandard .....	24
2.2.5 Richtwerte .....	24
2.2.6 Besondere Bedarfe für die Unterkunft.....	25
2.2.7 Gesamtangemessenheitsgrenze .....	25
2.3 Prüfung im Einzelfall (konkrete Angemessenheit) .....	25
2.3.1 Vergleich der tatsächlichen KdU mit den Richtwerten .....	25
2.3.2 Besonderheiten im Einzelfall.....	25
2.3.3 Verfügbarkeit einer angemessenen Wohnung im Einzelfall.....	30
2.4 Angemessenheit der KdU bei besonderen Mietverhältnissen .....	30
2.4.1 Wohngemeinschaften .....	30
2.4.2 Kopfteilprinzip .....	32
2.4.3 Untermietvertrag .....	33
2.5 Angemessenheit der Kosten sonstiger Unterkünfte.....	33
<b>3 KOSTENSENKUNGSVERFAHREN .....</b>	<b>36</b>
3.1 Rechtsgrundlage .....	36
3.2 Anhörung gem. § 24 SGB X .....	36
3.3 Möglichkeiten der Kostensenkung.....	37
3.4 Aufforderung zur Kostensenkung .....	37
3.4.1 Aufforderungsschreiben.....	37
3.4.2 Frist zur Kostensenkung .....	38
3.4.3 Änderung der Verhältnisse .....	39
3.5 Anerkennung der tatsächlichen KdU über 6 Monate hinaus.....	39
3.5.1 Ausnahme.....	39
3.5.2 Unmöglichkeit des Umzugs .....	39
3.5.3 Unzumutbarkeit/Soziales Umfeld.....	39
3.5.4 Nachweis der Bemühungen.....	40
3.6 Sonderfälle .....	41

3.6.1	Zivilrechtlich unwirksame Mietvereinbarung .....	41
3.6.2	Kostensenkung durch Untervermietung.....	42
<b>4</b>	<b>HEIZUNG .....</b>	<b>43</b>
4.1	Begriff der Angemessenheit .....	43
4.1.1	Rechtsgrundlage.....	43
4.1.2	Richtwerte für angemessenes Heizen .....	43
4.1.3	Einmalige Heizkosten .....	47
4.2	Aufforderung zur Kostensenkung .....	48
4.2.1	Verfahren bei Überschreitung der Richtwerte .....	48
4.2.2	Welche Gründe können eine Überschreitung der Richtwerte rechtfertigen? .....	49
<b>5</b>	<b>WARMWASSER .....</b>	<b>50</b>
5.1	Grundsätzliches.....	50
5.2	Zentrale Warmwasserversorgung.....	50
5.3	Dezentrale Warmwassererzeugung .....	51
<b>6</b>	<b>NEBENKOSTENABRECHNUNGEN (NACHZAHLUNGEN + GUTHABEN)....</b>	<b>53</b>
6.1	Allgemeines.....	53
6.2	Nachzahlungen.....	53
6.3	Guthaben.....	55
6.4	Pfändungen und Aufrechnungen .....	56
<b>7</b>	<b>UMZUG/WOHNUNGSWECHSEL.....</b>	<b>57</b>
7.1	Anerkennung der laufenden Aufwendungen für die neue Unterkunft .....	57
7.1.1	Allgemeines zur Zusicherung.....	57
7.1.2	Zuzug aus dem Bereich eines anderen Trägers in das Kreisgebiet.....	58
7.1.3	Wegzug aus dem Kreisgebiet.....	58
7.1.4	Umzug innerhalb des Kreisgebietes .....	58
7.1.5	Wesentliche Änderungen / Dynamisierung .....	59
7.1.6	Besonderheiten SGB XII.....	60
7.1.7	Sonderregelung U25.....	60
7.2	Kosten in Zusammenhang mit einem Umzug.....	60
7.2.1	Allgemeine Voraussetzungen .....	60
7.2.2	Umzugskosten .....	62
7.2.3	Wohnungsbeschaffungskosten.....	64
7.2.4	Mietkautionen .....	65
7.2.5	Genossenschaftsanteile.....	67
7.2.6	Mieterdarlehen.....	67
<b>8</b>	<b>SONDERREGELUNG U 25 .....</b>	<b>68</b>
8.1	Anwendbarkeit § 22 Abs. 5 SGB II .....	68
8.2	Verpflichtung zur Zusicherung.....	68
8.3	Voraussetzung „Angemessene Kosten der Unterkunft“ .....	70
8.4	Missbrauchsklausel .....	71
8.5	Verfahren.....	71
8.5.1	Zuständigkeit/Rechtsnatur der Zusicherung .....	71
8.5.2	Rechtsfolgen einer fehlenden Zusicherung.....	71

8.5.3 Hinweis im Bescheid.....	71
8.6 SGB XII .....	71
<b>9 ZAHLUNGEN AN DRITTE.....</b>	<b>72</b>
<b>10 SCHULDEN/MITTEILUNGEN DER AMTSGERICHE.....</b>	<b>73</b>
10.1 Voraussetzungen der Hilfestellung.....	73
10.2 Soll-Regelung bzw. Kann-Vorschrift.....	74
10.3 Form der Hilfestellung .....	76
10.4 Pfändung in Genossenschaftsanteile .....	77
10.5 Mitteilungen der Amtsgerichte .....	77
<b>11 VERSCHIEDENES.....</b>	<b>78</b>
11.1 Renovierungen/Schönheitsreparaturen .....	78
11.1.1 Grundsatz .....	78
11.1.2 Kleinreparaturen .....	78
11.1.3 Schönheitsreparaturen lt. Vereinbarung im Mietvertrag.....	78
11.1.4 Auszugsrenovierung .....	80
11.1.5 Einzugsrenovierung .....	81
11.1.6 Umfang der Kosten.....	82
11.2 Untermieteinnahmen .....	83
11.3 Zweifel an der Hilfsbedürftigkeit.....	83
11.4 <del>Buchung der Aufwendungen</del> .....	84
11.5 Inhaftierung.....	84
11.5.1 Ausschluss SGB II-Anspruch.....	84
11.5.2 Inhaftierte ohne zugehörige Bedarfsgemeinschaft i. S. d. SGB II ...	84
11.5.3 Inhaftierte mit zugehöriger Bedarfsgemeinschaft i. S. d. SGB II .....	85
11.6 <del>Besonderheiten der Rückforderung von Kosten der Unterkunft</del> .....	86
<b>12 INKRAFTTRETEN .....</b>	<b>87</b>
<b>Anlage 1</b> Musterschreiben des Deutschen Vereins für öffentliche und private Fürsorge e.V. im Rahmen des Kostensenkungsverfahrens – Anhörung gem. § 24 SGB X	
<b>Anlage 2</b> Muster „Aufforderung zur Senkung der KdU“ - Aufforderungsschreiben	

# 1 Leistungsumfang

## 1.1 Mietwohnung

### 1.1.1 Anzuerkennende Kosten

Zu den Kosten der Unterkunft (KdU) 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](#) (BetrKV) orientieren.

**BetriebskostenVO**

⇒ 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**

**Betreutes Wohnen/Servicepauschalen/Hausnotruf**

**Betreutes Wohnen**

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

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

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

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

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

## Einlagerung persönlicher Gegenstände

## 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 Unterkunftskosten ausnahmsweise übernommen werden, wenn die Wohnung ohne Garage oder Stellplatz nicht vermietet wird und der Mietpreis sich trotz der Kosten für Garage/Stellplatz noch innerhalb der Angemessenheitsgrenzen bewegt. Kommt eine Anmietung der Wohnung ohne Garage/Stellplatz nicht in Betracht, hat sich der Mieter um eine Untervermietung der Garage/des Stellplatzes zu bemühen; hierfür ist

ein Nachweis zu erbringen.

📖 BSG, Urteil vom 7.11.2006, 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**

**Hausnotruf**

(sofern die Kosten Bestandteil der Unterkunftskosten sind)

⇒ siehe [Betreutes Wohnen](#)

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

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

**Hausverwaltungs-  
kosten****Heizungsbetrieb (siehe § 2 Nr. 4 BetrKV)****Heizungsbetrieb****Müllabfuhr (siehe § 2 Nr. 8 BetrKV)****Müllabfuhr****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)

**Nebenwohnsitz****Renovierungen**

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

**Renovierungen****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 Regelbedarf enthalten sind nur die dem Mieter obliegenden so genannten Kleinreparaturen.

📖 BSG, Urteil vom 19.3.2008, 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**

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

### **Schönheitsreparaturen**

### **Schornsteinreinigung** (siehe § 2 Nr. 12 BetrKV)

### **Schornstein**

### **Service-Pauschale betreutes Wohnen**

⇒ siehe [Betreutes Wohnen](#)

### **Service-Pauschale betreutes Wohnen**

### **Straßenreinigung** (siehe § 2 Nr. 8 BetrKV)

### **Straßenreinigung**

### **Strom**

Beinhaltet die vertraglich vereinbarte Miete auch Kosten für Haushaltsstrom, sind diese Stromkosten nicht von den KdU abzuziehen. In Betracht kommt jedoch ggf. im Anwendungsbereich des SGB XII ein Abzug vom Regelsatz.

### **Strom**

### **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 Möblierungszu-

schlag 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 7.5.2009, 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 Regelbedarfs gem. § 27a Abs. 4 SGB XII (Abzug des Anteils für Möbel etc. im Regelbedarf) ist nach der Rechtsprechung des BSG wegen der Pauschalierung des Regelbedarfs auch im SGB XII nicht möglich.

📖 BSG, Urteil vom 20.9.2012, 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. zuzüglich 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

#### 1.1.3.1 SGB II/3. Kapitel SGB XII

Grundsätzlich ergibt sich die tatsächliche Miete aus dem Mietvertrag. Dies gilt auch für Leistungsberechtigte, die Wohnraum von Angehörigen mieten. Bürgerlich-rechtlich wirksam geschlossene Mietverträge sind für den Leistungsträger nur bindend, sofern diese nicht als

**Wirksamer Mietvertrag**

Scheingeschäft (§ 117 BGB) zu bewerten sind. Dies setzt zumindest voraus, dass die Hauptpflichten der Vertragsparteien wie das Überlassen einer bestimmten Mietsache zur Nutzung und die Höhe der zu entrichtenden Miete, schriftlich oder mündlich, klar und eindeutig vereinbart worden sind und entsprechend dem Vereinbarten durchgeführt werden. Es ist zu belegen, dass die Mietzahlungen tatsächlich geleistet worden sind. **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 25.8.2011, B 8 SO 29/10 R

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

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

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

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

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

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

📖 LSG Baden-Württemberg, Urteil vom 15.9.2006, 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

**Angemessene  
Kosten**

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.

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

### 1.1.3.2 Sonderregelung für Leistungsberechtigte nach 4. Kapitel SGB XII

**Kosten der Unterkunft und Heizung bei Zusammenleben mit engen Angehörigen (Mehrpersonenhaushalt) ohne mietvertragliche Regelung**

**Zusammenleben mit engen Angehörigen ohne Mietvertrag**

☞ § 42a Abs. 3 SGB XII (gültig ab 01.07.2017)

Bei Personen, die **Leistungen nach dem 4. Kapitel SGB XII** erhalten, sind Aufwendungen für Unterkunft und Heizung auch dann zu berücksichtigen, wenn sie vertraglich nicht verpflichtet sind, Kosten der Unterkunft zu tragen, sofern

1. sie in einer Wohnung leben (siehe [Definition](#)),
2. zusammen mit
  - a) einem Elternteil,
  - b) einem volljährigen Geschwisterkind, oder
  - c) einem volljährigem (eigenem) Kind und
3. die unter Punkt 2 genannte Person Mieter/-in oder Eigentümer/-in der Wohnung ist.

#### **Höhe der Leistungen:**

**Pauschalierter Bedarf**

Die Aufwendungen werden pauschaliert berücksichtigt, d.h. grds. unabhängig davon, ob und in welcher Höhe der Leistungsberechtigte tatsächlich Kosten trägt. Der zu berücksichtigende Betrag ist aber begrenzt auf den Anteil an den tatsächlichen KdU, der bei einer Aufteilung nach Kopfteilen für eine Person zu berücksichtigen wäre.

#### Beispiel:

3-Personen-Haushalt (volljähriges Kind leistungsberechtigt nach 4. Kapitel SGB XII mit Eltern), pauschaliert zu berücksichtigende KdU von 100 € (Unterkunft und Heizung). Die tatsächlichen KdU betragen insgesamt 150 € mtl. Bei drei Personen entfallen auf jede Person 50 €. Es kann maximal ein Betrag in Höhe von 50 € anerkannt werden.

### Unterkunftskosten:

➔ § 42a Abs. 3 Satz 2 SGB XII

**Höhe der Unterkunftskosten**

Differenz aus:

- angemessenen Unterkunftskosten entsprechend der im Haushalt lebenden Personen und
- angemessenen Unterkunftskosten für einen um eine Person reduzierten Haushalt

#### Beispiel:

Volljährige Leistungsberechtigte nach dem 4. Kapitel SGB XII lebt mit ihren Eltern und ihrem Bruder in einer von den Eltern gemieteten Wohnung. Bruttokaltmiete: 800,00 €  
angemessene Unterkunftskosten für vier Personen: 650,00 €  
angemessene Unterkunftskosten für drei Personen: 570,00 €  
zu berücksichtigende Unterkunftskosten: 650,00 € - 570,00 € = 80,00 €

### Heizungskosten:

➔ § 42a Abs. 3 Satz 3 SGB XII

**Höhe der Heizkosten**

Anteil an den tatsächlichen Gesamtaufwendungen für die Heizung entsprechend des Anteils an den Kosten der Unterkunft für die gesamte Wohnung

#### Beispiel:

4-Personen-Haushalt; tatsächliche Heizungskosten: 200,00 €  
tatsächliche Unterkunftskosten für vier Personen: 800,00 €  
zu berücksichtigende Unterkunftskosten: 80,00 € = 10 %  
zu berücksichtigende Heizungskosten: 200,00 € x 10 % = 20,00 €

Betriebs- und Heizkostenabrechnungen sind nicht gesondert zu berücksichtigen, da der Bedarf in Form einer Pauschale anerkannt wird.

**Betriebs- und Heizkostenabrechnungen**

### Ausnahme:

➔ § 42a Abs. 3 Satz 5 SGB XII

**Ausnahmeregelung**

Wenn die mit der leistungsberechtigten Person zusammenlebenden Haushaltsmitglieder ihren Lebensunterhalt und die nicht gedeckten angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nachweislich nicht decken können, sind die anteiligen angemessenen Kosten für eine Person zu berücksichtigen. Der Anteil errechnet sich aus den angemessenen Aufwendungen für den Gesamthaushalt (Kopfteil).

#### Beispiel:

Volljährige Leistungsberechtigte nach dem 4. Kapitel SGB XII lebt mit ihren Eltern und ihrem Bruder in einer von den Eltern gemieteten Wohnung. Bruttokaltmiete: 800,00 €  
angemessene Unterkunftskosten für vier Personen: 650,00 €  
anteilige angemessene Unterkunftskosten je Person: 162,50 €

**Kosten der Unterkunft und Heizung bei Zusammenleben mit engen Angehörigen (Mehrpersonenhaushalt) mit mietvertraglicher Regelung**

**Zusammenleben mit engen Angehörigen mit Mietvertrag**

➔ § 42a Abs. 4 SGB XII (gültig ab 01.07.2017)

Bei Personen, die **Leistungen nach dem 4. Kapitel SGB XII** erhalten, und die vertraglich verpflichtet sind, Kosten der Unterkunft und Heizung zu tragen, sind diese von ihnen zu tragenden Aufwendungen (in der vertraglich vereinbarten Höhe) zu berücksichtigen, sofern

**Grundsatz:  
Vertraglich vereinbarte Höhe**

1. sie in einer Wohnung leben,
2. zusammen mit
  - a) einem Elternteil,
  - b) einem volljährigen Geschwisterkind, oder
  - c) einem volljährigem (eigenem) Kind und
3. die unter Punkt 2 genannte Person Mieter/-in oder Eigentümer/-in der Wohnung ist,
4. die von ihnen zu tragenden Aufwendungen die anteiligen angemessenen Kosten nicht übersteigen.

☞ § 42a Abs. 4 Satz 1 SGB XII

Bei der Ermittlung der anteiligen angemessenen Kosten ist auf die Gesamtanzahl der in der Wohnung lebenden Personen abzustellen. Im Gegensatz zur bisherigen Praxis werden für diesen Personenkreis bei der Ermittlung der Angemessenheit nicht mehr alle in der Wohnung lebenden Personen getrennt betrachtet.

**Ermittlung der angemessenen Aufwendungen**

Beispiel:

3-Personen-Haushalt, Gesamtmiete ohne Heizung 560,00 €. Die leistungsberechtigte Person zahlt lt. Mietvertrag Kosten der Unterkunft in Höhe von 185,00 € zzgl. Heizung.

Die angemessenen Unterkunftskosten für einen 3-Personen-Haushalt betragen 570,00 €; der angemessene Anteil für eine Person ist daher 190,00 €. Die mietvertraglich geschuldeten Aufwendungen können bei der Leistungsberechnung berücksichtigt werden.

Ausnahme:

☞ § 42a Abs. 4 Satz 2 SGB XII

**Ausnahme:  
KdU-Richtwert für 1 Person**

Ist die leistungsberechtigte Person mietvertraglich verpflichtet, einen konkret bestimmten Anteil der Miete zu zahlen, gelten Aufwendungen bis zur Höhe des KdU-Richtwertes für einen 1-Personen-Haushalt als angemessen.

Beispiel 1:

Drei Personen leben in einer Wohngemeinschaft. Es existiert kein gemeinsamer Mietvertrag. Statt dessen hat die leistungsberechtigte Person eine gesonderte Mietvereinbarung, nach der 500 € (exkl. Heizung) zu zahlen sind. Als angemessen gilt in dem Wohnort der KdU-Richtwert für einen 1-Personen-Haushalt in Höhe von 430,00 €. Siehe aber auch unter „Unangemessene Aufwendungen“.

Beispiel 2:

3-Personen-Haushalt, Gesamtmiete ohne Heizung 1.800,00 €. Lt. gemeinsamer Mietvereinbarung sind konkrete Zahlungsbeträge für die einzelnen Mieter festgelegt. Die leistungsberechtigte Person zahlt 600,00 €. Angemessen sind in dem Wohnort für einen 1-Personen-Haushalt Kosten von 430,00 €. Siehe aber auch unter „Unangemessene Aufwendungen“.

Der KdU-Richtwert für einen 1-Personen-Haushalt kann nur anerkannt werden, wenn die vertraglich vereinbarte Miete in einem angemessenen Verhältnis zur Gesamtmiete der Wohnung steht.

Beispiel:

3-Personen-Haushalt, Gesamtmiete ohne Heizung 620,00 €. Lt. Vertrag zahlt die leistungsberechtigte Person eine Miete in Höhe von 465,00 € (=75 %), obwohl die Wohnung von allen drei Personen zu  
KdU-Richtlinie

gleichen Teilen genutzt wird. KdU-Richtwert für einen 3-Personen-Haushalt an dem Wohnort: 510,00 €. Angemessen sind somit lediglich Aufwendungen in Höhe von 170,00 € (510,00 € : 3 Pers.).

Die Ausführungen unter „Grundsatz: Vertraglich vereinbarte Höhe“, „Ermittlung der angemessenen Aufwendungen“ und „Ausnahme: KdU-Richtwert für 1-Pers.-Haushalt“ gelten entsprechend für die Heizkosten.

## Heizkosten

Übersteigen die von der leistungsberechtigten Person vertraglich zu tragenden Kosten für Unterkunft und Heizung die angemessenen Aufwendungen, sind die über die angemessenen Aufwendungen hinaus gehenden Anteile solange zu tragen, wie es der leistungsberechtigten Person nicht möglich oder zuzumuten ist, die Kosten zu senken, jedoch längstens für sechs Monate.

## Unangemessene Aufwendungen

Ein Kostensenkungsverfahren ist einzuleiten.  
⇒ Kapitel 3 [Kostensenkungsverfahren](#).

☞ § 42a Abs. 4 Satz 3 SGB XII

### Sowohl ohne als auch mit Mietvertrag gilt:

Wurden bereits vor dem 01.07.2017 Bedarfe für Unterkunft und Heizung nach dem 4. Kapitel SGB XII anerkannt, werden die Leistungen in der bisherigen Höhe auch über dem 01.07.2017 hinaus erbracht.

## Bestandsschutz

Voraussetzung ist, dass die bisher anerkannten KdU:

- dem Kopfteil der angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung entsprechen (⇒ siehe Beispiel unter [Ermittlung der angemessenen Aufwendungen](#)) oder
- die durchschnittliche angemessene Warmmiete eines Einpersonenhaushaltes im Bereich des jeweils örtlich zuständigen Trägers (§ 42 Nr.4 Buchstabe b SGB XII) nicht übersteigen.

Dieser Bestandschutz gilt, solange die leistungsberechtigte Person mit mehreren Personen in derselben Wohnung lebt.

☞ § 133b SGB XII

⇒ Zu Wohngemeinschaften mit sonstigen Personen siehe [Wohngemeinschaften 4. Kapitel SGB XII](#)" (Ziffer 2.4.1.2)

## Sonstige Wohngemeinschaften

## 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 18.6.2008, 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 Sinne 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 i. S. d. § 22 Abs. 8 SGB II zu sichern.

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

### **Leibrentenvertrag**

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

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

### **Einnahmen aus Untervermietung**

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

### **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 i. S. d. § 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 SGB II handelt.

Stehen die Aufwendungen in direktem Zusammenhang mit der Pflegebedürftigkeit, kommen ggf. Hilfen für Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes nach § 40 SGB XI (§ 64e SGB XII) in Betracht.

**Leibrenten**

**Untervermietung**

**Erhaltungsaufwand**

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

- undichtes Dach
- kaputte Heizungsanlage.

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

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

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

**Kein lfd. Leistungsbezug**

## ▷ SGB XII

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

**Entsprechende  
Anwendung im  
SGB XII**

### 1.3 Obdachlosenunterkunft

Nach Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG) sind Nutzungsentgelte für Wohnraum, den die Ordnungsbehörden zur Beseitigung von Obdachlosigkeit zuweisen, Unterkunftskosten i. S. d. Sozialrechts und müssen daher – bei Vorliegen der übrigen Voraussetzungen – auch im Rahmen des SGB II/SGB XII in voller Höhe übernommen werden. **Übersteigen die von der leistungsberechtigten Person zu tragenden Nutzungsentgelte die angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung, sind die über die angemessenen Aufwendungen hinaus gehenden Anteile grundsätzlich längstens für sechs Monate zu tragen. Im Anschluss sind generell nur noch die angemessenen Kosten für Unterkunft und Heizung anzuerkennen.**

**Obdachlosenunterkunft**

### 1.4 Atypische Wohnverhältnisse

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

**Atypische Wohnverhältnisse**

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

📖 Beschluss LSG Rheinland-Pfalz vom 7.3.2013, L 3 AS 69/13 B ER (VW-Bus ≠ Unterkunft)

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

**Unzulässige Nutzung**

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

**Zu berücksichtigende Kosten**

(+) Kfz-Steuer

(+) Kfz-Haftpflicht

(-) Pauschale für Pflege und Wartung des Wohnmobils

(-) Benzinkosten

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

Bei Leistungen nach 4. Kapitel SGB XII sind die Regelungen in § 42a Abs. 5 SGB XII zu beachten.

⇒ [Angemessenheit der Kosten sonstiger Unterkünfte](#) (Ziffer 2.5)

## 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 7.11.2006, 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 <sup>2</sup> ,
2-Personen-Haushalt	bis zu 60 m <sup>2</sup> ,
3-Personen-Haushalt	bis zu 75 m <sup>2</sup> ,
4-Personen-Haushalt	bis zu 85 m <sup>2</sup> ,
5-Personen-Haushalt	bis zu 95 m <sup>2</sup> ,
Mehrbedarf für jede weitere Person	bis zu 10 m <sup>2</sup> .

☞ [Verwaltungsbestimmungen zum Schleswig-Holsteinischen Wohnraumförderungsgesetz \(VB-SHWoFG\)](#)

Die angemessene Wohnungsgröße richtet sich bei mehreren Bewohnern nicht nach der Zahl der Personen im Haushalt, sondern allein nach der Zahl der Mitglieder, die zur Bedarfs- bzw. Einstehensgemeinschaft gehören.

**Personen im Haushalt**

Die absolute Zahl der Nutzer einer Wohnung ist bei der Aufteilung der tatsächlichen Wohnkosten nach Kopfzahl relevant.

⇒ siehe auch [Kopfteilprinzip](#) (Ziffer 2.4.2)

Die auf die Mitglieder einer Bedarfs- bzw. Einstehensgemeinschaft danach entfallenden tatsächlichen Kosten der Unterkunft sind an den abstrakt angemessenen Kosten für die jeweilige Bedarfs- bzw. Einstehensgemeinschaft zu messen.

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 drei Personen (Eltern und Schwester) auszugehen.

Angemessene Wohnungsgröße: BG 1 Person bis zu 50 m<sup>2</sup>

BG 3 Personen bis zu 75 m<sup>2</sup>

📖 BSG, Urteil vom 18.2.2010, B 14 AS 73/08 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 22.9.2009, 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.

Die Firma **Analyse & Konzepte**, Hamburg, wurde **2013 mit der Ersterstellung und 2015 mit der Indexfortschreibung des schlüssigen Konzeptes für den Kreis Rendsburg-Eckernförde** i. S. d. Bundessozialgerichts zur Bestimmung der Angemessenheit von Kosten der Unterkunft nach § 22 SGB II/ § 35 SGBXII beauftragt.

Für die Regelungen der angemessenen KdU im Rahmen von Satzungen und für qualifizierte Mietspiegel ist gesetzlich ein zeitlicher Überprüfungsabstand von zwei Jahren vorgegeben.

So erfolgte zunächst die vorgenannte Indexfortschreibung.

Um die Richtwerte der Mietpreisentwicklung auf dem Wohnungsmarkt des Kreises Rendsburg-Eckernförde tiefgründiger anzupassen, ist eine komplette Neuerstellung des Schlüssigen Konzeptes (Mietwerterhebung) nach weiteren zwei Jahren angeraten.

Die Firma **Analyse & Konzepte wurde daher 2017 erneut** mit einer grundlegend neuen Mietwerterhebung vom Kreis Rendsburg-Eckernförde beauftragt.

Am 08.02.2018 sprach sich der Sozial- und Gesundheitsausschuss des Kreistages Rendsburg-Eckernförde einstimmig für eine Umsetzung der von der **Firma Analyse & Konzepte ermittelten Ergebnisse vom Dezember 2017** unter Berücksichtigung der 30%- bis 65%-Perzentile (je nach Mietkategorie und Haushaltsgröße) bei den benötigten Wohnungsmarktsegmenten in Form der bereits bestehenden Verwaltungsrichtlinie aus.

Die Ergebnisse des Berichts der Firma Analyse & Konzepte vom Dezember 2017 liegen somit den unter Ziffer 2.2.4 getroffenen Regelungen zugrunde.

Das Bundessozialgericht (BSG) fordert für die Schlüssigkeit eines Konzeptes wiederkehrend unter anderem, dass die Datenerhebung über den gesamten Vergleichsraum erfolgen muss. Im schlüssigen Konzept 2017 wurde das Gebiet des Kreises Rendsburg-Eckernförde als ein Vergleichsraum angesehen und anschließend in fünf Mietkategorien aufgeteilt, um Unterschiede im Mietpreisniveau innerhalb des Kreisgebietes zu erfassen und in den zu ermittelnden Richtwerten auch abzubilden.

Weiterhin sind – der aktuellen Rechtsprechung des BSG folgend – die für die einzelnen Mietkategorien ermittelten Brutto-Kaltmieten-Werte (Netto-Kaltmiete zuzüglich kalte Betriebskosten (ohne Heizung)) für die Prüfung der abstrakten Angemessenheit von Unterkunftskosten maßgeblich.

## 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 7.11.2006, B 7b AS 18/06 R

📖 BSG, Urteil vom 22.9.2009, B 14 AS 65/09 R

## 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 fünf Vergleichsräume (Mietkategorien).

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 <sup>2</sup>	>50 bis ≤ 60 m <sup>2</sup>	>60 bis ≤ 75 m <sup>2</sup>	>75 bis ≤ 85 m <sup>2</sup>	>85 bis ≤ 95 m <sup>2</sup>	+ 10 m <sup>2</sup>
<b>Mietkategorie</b>							
<b>I</b>	Amt Achterwehr, Altenholz, Amt Bordesholm, Amt Dänischshagen, Amt Dänischer Wohld, Amt Eiderkanal, Amt Flintbek, Amt Molfsee und Wasbek	367,00 €	417,00 €	504,00 €	612,85 €	667,85 €	70,30 €
<b>II</b>	Büdelndorf, und Rendsburg	358,50 €	403,80 €	486,00 €	550,80 €	636,50 €	67,00 €
<b>III</b>	Amt Fockbek, Amt Hohner Harde, Amt Hüttener Berge, Amt Jevenstedt, Amt Mittelholstein, Amt Nortorfer Land und Amt Schlei-Ostsee	337,00 €	397,80 €	485,25 €	567,80 €	608,00 €	64,00 €
<b>IV</b>	Eckernförde	382,00 €	449,40 €	570,75 €	646,85 €	760,95 €	80,10 €
<b>V</b>	Kronshagen	354,50 €	491,40 €	607,50 €	621,35 €	710,60 €	74,80 €

Die Richtwerte umfassen die **Bruttokaltmiete** (Kaltmiete zuzüglich kalte Betriebskosten, ohne Heizung).

## 2.2.6 Besondere Bedarfe für die Unterkunft

**Besondere Bedarfe**

Für Personen mit einem besonderen Bedarf bestimmt sich die Angemessenheit der Kosten der Unterkunft abweichend von den sich aus Ziffer 2.2.5 ergebenden Richtwerten nach der Besonderheit des Einzelfalles.

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

## 2.2.7 Gesamtangemessenheitsgrenze

Gem. § 22 Abs. 10 SGB II besteht die Möglichkeit, eine Gesamtangemessenheitsgrenze (KdU inklusive Heizung) zu bilden. Von dieser Option macht der Kreis Rendsburg-Eckernförde keinen Gebrauch.

**Gesamtangemessenheitsgrenze**

## 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 7.11.2006, B 7b AS 2/05 R

📖 BSG, Urteil vom 15.4.2008, B 14/7b AS 34/06 R

📖 BSG, Urteil vom 2.7.2009, 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 24.2.2011, B 14 AS 61/10 R

### 2.3.2 Besonderheiten im Einzelfall

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

**Einzelfallprüfung**

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 16.4.2013, B 14 AS 28/12 R

Beispiele:

Wohnungsmarkttyp I, 1-Pers.-Haushalt:

Richtwert 348,00 €  
+ 20 % 69,60 €  
= 417,60 €

Richtwert 2-Pers.-Haushalt = **405,00 € heranzuziehende BKM**

Wohnungsmarkttyp I, 2-Pers.-Haushalt:

Richtwert 405,00 €  
+ 20 % 81,00 €  
= **486,00 € heranzuziehende BKM**

Richtwert 3-Pers.-Haushalt = 496,50 €

Achtung: Nicht jede Art der Behinderung erfordert besondere Wohnumstände und führt folglich zur Anerkennung höherer Unterkunftskosten. Bei der Prüfung ist zu beachten, ob die vorliegende Behinderung eine z. B. größere/erdgeschossige Wohnung rechtfertigt, um eine entsprechend höhere Bruttokaltmiete berücksichtigen zu können.

- *Dauerhafte Pflegebedürftigkeit:* Erhöhung um bis zu 20 %, max. Erhöhung der Haushaltsgröße um 1 Person  
Beispiele siehe bei „Behinderung“
- *Schwangerschaft:* Erhöhung der Haushaltsgröße um 1 Person
- **Nachweislich** weiterer Wohnbedarf in absehbarer Zeit aus anderen Gründen, z. B. wegen der Rückkehr eines Kindes aus Heimerziehung oder Familienpflege oder Nachzug von Familienangehörigen
- *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

Ergeben sich höhere Wohnkosten wegen der Wahrnehmung des Umgangsrechts, sind diese dem umgangsberechtigten Elternteil zuzurechnen und nicht dem Kind.

📖 BSG, Urteil vom 17.02.2016, B 4 AS 2/15 R

### **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 Unter-

künfte 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 18.2.2010, 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 Unterkunft

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

- Staffelmiete

## Staffelmiete

Nach Mietrecht liegt eine Staffelveinbarung 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 je-

weils 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 festgelegte Staffelmiete die Richtwerte innerhalb von zwei Jahren übersteigen wird, ist i. d. R. keine Zustimmung zu erteilen. Gleiches gilt, wenn der Mietvertrag nicht den mietrechtlichen Anforderungen an eine Staffelmiete entspricht.

Für bereits laufende Staffelmietverträge gilt:

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

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

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

## • Umzug

## 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 7.11.2006, B 7b AS 18/06 R (Ziffer 21)

Bei der Bestimmung des Richtwertes ist grundsätzlich die Miete am Wohnort als Vergleichsmaßstab heranzuziehen. Dadurch soll der Lebensmittelpunkt einer Bedarfs-/Einsatzgemeinschaft geschützt werden.

**Soziales Umfeld**

Der räumliche Vergleichsmaßstab orientiert sich aber nicht strikt am kommunalverfassungsrechtlichen Begriff der „Gemeinde“. Prämisse ist, dass dem grundsätzlich zu respektierenden Recht der Leistungsberechtigten auf Verbleib in ihrem sozialen Umfeld ausreichend Rechnung getragen wird.

Ob der gesamte Vergleichsraum tatsächlich einer Bedarfs-/Einsatzgemeinschaft zugemutet werden kann, kann nur im Rahmen einer Einzelfallprüfung analysiert werden.

So ist der Schulbesuch nur für Haushalte mit Kindern relevant. Auch können Kindern mit zunehmendem Alter längere Wegstrecken zugemutet werden. Wesentlich ist in den Fällen, wie die Schule erreicht werden kann.

Für Empfänger von Grundsicherungsleistungen nach 4. Kapitel SGB XII z. B. ist die Frage des Schulortes hinfällig. Relevant ist für sie z. B. die Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten etc.

Der homogene Wohn- und Lebensbereich (soziales Umfeld) lässt sich im Einzelfall zumeist bestimmen.

Er selbst kann sowohl Teile des eigenen Wohnungsmarkttyps als auch anderer umfassen.

Letztendlich ist die Bedarfs-/Einsatzgemeinschaft frei in der Wahl ihres Wohnortes, sofern die jeweiligen örtlichen Angemessenheitsgrenzen eingehalten werden.

Im Falle der Unangemessenheit der Miete wird innerhalb des sozialen Umfelds nach Alternativwohnraum gesucht.

So kann auch eine Wohnung in einer anderen Gemeinde in einem anderen Wohnungsmarkttyp angemietet werden, sofern die beschriebene individuelle Erreichbarkeit gegeben ist.

⇒ siehe Kapitel 3 [Kostensenkungsverfahren](#) (Ziffer 3.5.3)

## 2.4 Angemessenheit der KdU bei besonderen Mietverhältnissen

### 2.4.1 Wohngemeinschaften

#### 2.4.1.1 SGB II/3. Kapitel SGB XII

Für die Ermittlung der angemessenen KdU ist nicht auf alle Personen im Haushalt, sondern nur auf die Personen abzustellen, die zur

**Angemessene KdU Wohngemeinschaft**

Bedarfsgemeinschaft bzw. Einstehensgemeinschaft zählen.

Wohnen z. B. zwei Personen in einer Wohngemeinschaft zusammen, ist für jede der beiden Personen der Richtwert für 1 Person zugrunde zu legen.

📖 BSG-Urteil vom 18.6.2008, Az.: B 14/11 b AS 61/06 R

#### 2.4.1.2 Sonderregelung 4. Kapitel SGB XII

Bei Personen, die **Leistungen nach dem 4. Kapitel SGB XII** erhalten und mit mindestens einer anderen Person in einer Wohngemeinschaft leben, sind die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung in der vertraglich vereinbarten Höhe zu berücksichtigen, sofern diese die angemessenen Kosten nicht übersteigen.

⇒ Zu Wohngemeinschaften mit engen Angehörigen siehe Mietverhältnisse zwischen Angehörigen [Sonderregelung für Leistungsrechtigte nach 4. Kapitel SGB XII](#) (Ziffer 1.1.3.2)

**Grundsatz:  
Vertraglich vereinbarte Höhe**

Bei der Ermittlung der angemessenen Kosten ist auf die Gesamtanzahl der in der Wohnung lebenden Personen abzustellen. Im Gegensatz zur bisherigen Praxis werden für diesen Personenkreis bei der Ermittlung der Angemessenheit nicht mehr alle in der Wohnung lebenden Personen getrennt betrachtet.

**Ermittlung der angemessenen Aufwendungen**

➔ § 42a Abs. 4 Satz 1, 1. Alt. SGB XII

Beispiel:

3-Personen-Haushalt, Gesamtmiete ohne Heizung 560,00 €. Die Leistungsberechtigte Person zahlt lt. Mietvertrag Kosten der Unterkunft in Höhe von 185,00 € zzgl. Heizung.

Die angemessenen Unterkunftskosten für einen 3-Personen-Haushalt betragen 570,00 €; der angemessene Anteil für eine Person ist daher 190,00 €. Die mietvertraglich geschuldeten Aufwendungen können bei der Leistungsberechnung berücksichtigt werden.

Ausnahme:

➔ § 42a Abs. 4 Satz 2 SGB XII

**Ausnahme:  
KdU-Richtwert für 1-Pers.-Haushalt**

Ist die leistungsberechtigte Person mietvertraglich verpflichtet, einen konkret bestimmten Anteil der Miete zu zahlen, gelten Aufwendungen bis zur Höhe des KdU-Richtwertes für einen 1-Personen-Haushalt als angemessen.

Beispiel 1:

Drei Personen leben in einer Wohngemeinschaft. Es existiert kein gemeinsamer Mietvertrag. Statt dessen hat die leistungsberechtigte Person eine gesonderte Mietvereinbarung, nach der 500 € (exkl. Heizung) zu zahlen sind. Als angemessen gilt in dem Wohnort der KdU-Richtwert für einen 1-Personen-Haushalt in Höhe von 430,00 €. Siehe aber auch unter „Unangemessene Aufwendungen“.

Beispiel 2:

3-Personen-Haushalt, Gesamtmiete ohne Heizung 1.800,00 €. Lt. gemeinsamer Mietvereinbarung sind konkrete Zahlungsbeträge für die einzelnen Mieter festgelegt. Die leistungsberechtigte Person zahlt 600,00 €. Angemessen sind in dem Wohnort für einen 1-Personen-Haushalt Kosten von 430,00 €. Siehe aber auch unter „Unangemessene Aufwendungen“.

Der KdU-Richtwert eines 1-Personen-Haushalts kann nur anerkannt werden, wenn die vertraglich vereinbarte Miete in einem angemessenen

senen Verhältnis zur Gesamtmiete der Wohnung steht.

Beispiel:

3-Personen-Haushalt, Gesamtmiete ohne Heizung 620,00 €. Lt. Vertrag zahlt die leistungsberechtigte Person eine Miete in Höhe von 465,00 € (=75 %), obwohl die Wohnung von allen drei Personen zu gleichen Teilen genutzt wird. KdU-Richtwert für einen 3-Personen-Haushalt an dem Wohnort: 510,00 €. Angemessen sind somit lediglich Aufwendungen in Höhe von 170,00 € (510,00 € : 3 Pers.).

Die Ausführungen unter „Grundsatz: Vertraglich vereinbarte Höhe“, „Ermittlung der angemessenen Aufwendungen“ und „Ausnahme: KdU-Richtwert für 1-Pers.-Haushalt“ gelten entsprechend für die Heizkosten.

**Heizkosten**

„Wohnung“ i. S. d. § 42a SGB XII ist die Zusammenfassung mehrerer Räume, die von einer anderen Wohnung oder Wohnräumen baulich getrennt sind und die in ihrer Gesamtheit alle für die Führung eines Haushaltes notwendigen Einrichtungen, Ausstattungen und Räumlichkeiten umfassen.

**Definition „Wohnung“**

☞ § 42a Abs. 2 Satz 2 SGB XII

Übersteigen die von der leistungsberechtigten Person vertraglich zu tragenden Kosten für Unterkunft und Heizung die angemessenen Aufwendungen, sind die über die angemessenen Aufwendungen hinaus gehenden Anteile solange zu tragen, wie es der leistungsberechtigten Person nicht möglich oder zuzumuten ist, die Kosten zu senken, jedoch längsten für sechs Monate. Ein Kostensenkungsverfahren ist einzuleiten.

**Unangemessene Aufwendungen**

⇒ Kapitel 3 [Kostensenkungsverfahren](#)

☞ § 42a Abs. 4 Satz 3 SGB XII

Wurden bereits vor dem 01.07.2017 Bedarfe für Unterkunft und Heizung nach dem 4. Kapitel SGB XII anerkannt, werden die Leistungen in der bisherigen Höhe auch über dem 01.07.2017 hinaus erbracht.

**Bestandsschutz**

Voraussetzung ist, dass die bisher anerkannten KdU:

- dem Kopfteil der angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung entsprechen (⇒ siehe Beispiel unter [„Ermittlg. der angemessenen Aufwendungen“](#)) oder
- die durchschnittliche angemessene Warmmiete eines Einpersonenhaushaltes im Bereich des jeweils örtlich zuständigen Trägers (§ 42 Nr.4 Buchstabe b SGB XII) nicht übersteigen.

Dieser Bestandschutz gilt, solange die leistungsberechtigte Person mit mehreren Personen in derselben Wohnung lebt.

☞ § 133b SGB XII

## 2.4.2 Kopfteilprinzip

Bei Zusammenleben mehrerer Personen sind die tatsächlichen Kos-

**Kopfteilprinzip**

ten 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 18.2.2010, B 14 AS 73/08 R  
(Ü25 im Haushalt der Eltern)

### Ausnahmen vom Kopfteilprinzip:

### Ausnahmen vom Kopfteilprinzip

- aufgrund eines Vertrages
  - 📖 BSG, Urteil vom 29.11.2012, B 14 AS 36/12 R,
  - 📖 BSG, Urteil vom 22.8.2013, B 14 AS 85/12 R
- wenn ein Mitglied der Bedarfsgemeinschaft die Wohnung über einen längeren Zeitraum nicht nutzt und Leistungen an dieses Mitglied ausgeschlossen sind
  - 📖 BSG, Urteil vom 16.4.2013, 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)
- bei Leistungsberechtigten nach dem 4. Kapitel SGB XII, die in Mehrpersonenhaushalten oder Wohngemeinschaften im Sinne von § 42a SGB XII leben
  - ⇒ siehe [Sonderregelung für Leistungsberechtigte nach 4. Kapitel SGB XII](#) (Ziffer 1.1.3.2)

### 2.4.3 Untermietvertrag

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.

### Untermietverträge

Die KdU sind nicht um fiktive Mieteinnahmen zu mindern.

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

⇒ Zum 4. Kapitel SGB XII siehe [Sonderregelung für Leistungsberechtigte nach 4. Kapitel SGB XII](#) (Ziffer 1.1.3.2) bzw. [Wohngemeinschaften](#) (Ziffer 2.4.1.2)

### 2.5 Angemessenheit der Kosten sonstiger Unterkünfte

➔ §§ 35 Abs. 5 und 42a Abs. 5 SGB XII (gültig ab 01.07.2017)

### Rechtsgrundlage

§ 42a Abs. 5 SGB XII trifft eine Sonderregelung für die Anerkennung  
KdU-Richtlinie

von Kosten sonstiger Unterkünfte im 4. Kapitel SGB XII. Gemäß § 35 Abs. 5 SGB XII ist die Regelung jedoch auch bei den Hilfen zum Lebensunterhalt nach dem 3. Kapitel SGB XII anwendbar.

⇒ siehe [Atypische Wohnverhältnisse \(Ziffer 1.4\)](#)

„Sonstige“ Unterkünfte i. S. d. Gesetzes sind alle Unterbringungsformen, die keine Wohnung nach § 42a Abs. 2 Satz 2 SGB XII darstellen, und in denen keine länger- oder gar dauerhaften Unterbringung vorgesehen ist, sondern die vielmehr häufig der Vermeidung von Obdachlosigkeit dienen.

**Definition „Sonstige“ Unterkünfte“**

#### Beispiele:

- Zimmer in Pensionen
- Ferienwohnungen
- Wohnwagen
- Notquartiere/ Gemeinschaftsunterkünfte

Keine „sonstige“ Unterkunft ist die Unterbringung in einer stationären Einrichtung.

Sofern die leistungsberechtigte Person allein in einer sonstigen Unterkunft lebt, werden bei der Berechnung der Leistungen höchstens die durchschnittlichen angemessenen tatsächlichen Aufwendungen für die Warmmiete eines 1-Personen-Haushaltes des jeweils örtlich zuständigen Trägers (§ 42 Nr. 4 Buchstabe b SGB XII) als Bedarf anerkannt.

**Allein lebende Person = § 42 Nr. 4b SGB XII**

Lebt die leistungsberechtigte Person mit mindestens einer weiteren Person zusammen, sind als Kosten der Unterkunft höchstens die kopfteiligen angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung zu berücksichtigen. Maßgebend für die Ermittlung der angemessenen Aufwendungen ist die Gesamtzahl der zusammenlebenden Personen.

**Mehrere Personen = Kopfteil**

#### Beispiel:

Unterbringung von zwei Personen in einem Zimmer der kommunalen Gemeinschaftsunterkunft. Die angemessenen Kosten der Unterkunft für einen 2-Personen-Haushalt betragen 356 €. Der Heizkosten-Richtwert bei Heizöl beläuft sich für zwei Personen auf 80 €. Insgesamt sind also 436 € angemessen. Es können 218 € berücksichtigt werden.

#### Ausnahmen:

Unter folgenden Voraussetzungen können höhere Kosten anerkannt werden:

**Ausnahmen**

1. eine Unterbringung in einer angemessenen Wohnung kann voraussichtlich innerhalb von sechs Monaten erreicht werden,
2. eine Unterbringung in einer angemessenen Wohnung erscheint aussichtslos und es ist auch keine angemessene sonstige Unterkunft verfügbar,
3. mit den Kosten sind Bestandteile des Regelbedarfs abgedeckt (Komplettmiete mit Bestandteilen für z. B. Haushalts-

energie oder Gebühren für Kabelfernsehen).

⇒ ggf. abweichende Festsetzung des Regelsatzes nach  
§ 27a Abs. 4 SGB XII

Liegt keine der genannten Ausnahmen vor, sind von vornherein statt der unangemessenen tatsächlichen Kosten nur die angemessenen Kosten anzuerkennen. Ein Kostensenkungsverfahren ist nicht erforderlich. **Kein 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 Unterkunftskosten hatten. Ihnen muss die Möglichkeit gegeben werden, sich der neuen Situation anzupassen und insbesondere unter Einhaltung der Kündigungsfristen preiswerteren Wohnraum zu suchen.

Zu einem Kostensenkungsverfahren kommt es nur, wenn

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

⇒ 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 Unterkunftskosten anders als durch Umzug, z. B. durch Untervermietung o.ä., möglich?
- Welche Kündigungsfristen oder andere Fristen sind ggf. zu berücksichtigen?

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

📄 siehe Musterschreiben des Deutschen Vereins für öffentliche und private Fürsorge e.V. (**Anlage 1**)

**Musterschreiben  
Deutscher Verein**

### 3.3 Möglichkeiten der Kostensenkung

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

**Keine Aufforderung zum Umzug**

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

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

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

### 3.4 Aufforderung zur Kostensenkung

#### 3.4.1 Aufforderungsschreiben

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

**Schriftliche Aufforderung**

📄 siehe Muster „Aufforderung zur Senkung der KdU“ (**Anlage 2**)

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 Aufforderung**

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 7.11.2006, 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 17.1.2008, 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 Leistungsgewährung von mindestens einem Monat sind i. d. R. die tatsächlichen Kosten der Unterkunft (wieder) zu übernehmen, und es ist eine neue Aufforderung zur Kostensenkung erforderlich.

**Unterbrechung der Leistungsgewährung**

Dies gilt nur, wenn die Unterbrechung durch Erzielung eignen Einkommens eingetreten ist. Nicht ausreichend ist bspw. die Abmeldung aus dem Leistungsbezug trotz fortbestehender Hilfsbedürftig-

keit oder Finanzierung des Lebensunterhalts durch Schenkung, Darlehen o. Ä.

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

### 3.4.3 Änderung der Verhältnisse

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

**Änderung der Verhältnisse**

## 3.5 Anerkennung der tatsächlichen KdU über 6 Monate hinaus

### 3.5.1 Ausnahme

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

**Regel und Ausnahme**

📖 BSG, Urteil vom 19.2.2009, 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/Soziales Umfeld

Ein Umzug scheidet nicht alleine aus dem Grund aus, dass Kündigungsfristen für die bisherige Wohnung zu berücksichtigen sind.

**Kündigungsfristen**

Leistungsberechtigten ist zuzumuten, sich ggf. um einen Nachmieter zu bemühen. Unvermeidbare Aufwendungen können ggf. berücksichtigt werden.

⇒ siehe „[Doppelte Mieten](#)“ (Ziffer 7.2.2.2)

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:

**Rechtsprechungs-  
hinweise**

📖 BSG Urteil vom 19.2.2009, 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 hinreichenden und erfolglosen Bemühungen sie hinsichtlich einer Wohnungssuche vorgenommen haben.

**Darlegungslast**

📖 LSG Schleswig-Holstein, Beschluss vom 23.1.2006,  
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)
- Wohnungsberechtigungschein 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

**Umfang der Nachweise**

Nachweise können realistisch erwartet werden.

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

📖 LSG Schleswig-Holstein, Urteil vom 11.4.2011, L 11 AS 123/09  
(Alleinstehenden Leistungsberechtigten ist Wohnraum ab 25 m<sup>2</sup> 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 11.4.2011, L 11 AS 123/09

📖 LSG Thüringen, Beschluss vom 4.9.2008, 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 11.4.2011, 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 i. S. d. 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 Nebenkosten-Abrechnung; Vermieter fordert nach Mietrecht unzulässig eine Aus-

zugsrenovierung.

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 22.9.2009, 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 Untervermietung**

📖 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.

**Getrennte Prüfung**

⇒ siehe Kapitel 2 [Angemessenheit der KdU](#)

📖 BSG, Urteil vom 2.7.2009, B 14 AS 36/08 R

Entsprechendes gilt auch für die Aufwendungen der Warmwasserbereitung.

⇒ siehe Kapitel 5 [Warmwasser](#)

§ 22 Abs. 10 SGB II ermöglicht jedoch auch, eine Gesamtangemessenheitsgrenze (KdU inklusive Heizung) zu bilden.

Von dieser Option macht der Kreis Rendsburg-Eckernförde keinen Gebrauch.

⇒ siehe [Gesamtangemessenheitsgrenze](#) (Ziffer 2.2.7)

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

**Nicht aufgeschlüsselte Vorauszahlungen**

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

📖 BSG, Urteil vom 18.11.2014, B 4 AS 9/14 R

(dortiges Beispiel: 100 € mtl. Vorauszahlung; Betriebskosten =  $45 \text{ m}^2 \times 1,16 \text{ €/m}^2 = 52,20 \text{ €}$ ; Heizkosten =  $100 \text{ €} - 52,20 \text{ €} = 47,80 \text{ €}$ )

#### 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**

📖 BSG, Urteil vom 2.7.2009, B14 AS 36/08 R

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

**Strom für den Betrieb der Heizungsanlage**

Bei Mietern gehören diese Kosten i. d. R. zu den Betriebskosten, die vom Vermieter im Rahmen der Heizkostenpauschalen bzw. Heizkostenabrechnung in Rechnung gestellt werden.

☞ § 2 Ziff. 4 BetrKV

Bei einmaligen Heizkosten (siehe Ziffer [4.1.3](#)) sind die Stromkosten, die durch den Betrieb der Heizung entstehen, ggf. zusätzlich zu den Brennstoffkosten zu berücksichtigen.

Können die Stromkosten durch einen separaten Zähler konkret ermittelt werden, sind die tatsächlichen Kosten zugrunde zu legen. Fehlt ein separater Zähler, können die Kosten geschätzt werden. Eine gebräuchliche Methode zur Schätzung stellt die Berücksichtigung eines Prozentanteils an den Brennstoffkosten dar.

Als Schätzwert und angemessene Stromkosten sind **5 %** der Brennstoffkosten anzusetzen.

📖 BSG, Urteil vom 3.12.2015; B 4 AS 47/14 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.

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

**Besonderheiten  
des Einzelfalls**

### **Heizkosten-Richtwerte 2017/2018 (gültig ab 01.11.2017)**

**Richtwerte**

#### **I. Grundlage**

Für die Ermittlung des angemessenen jährlichen Verbrauchs werden

1. der Heizspiegel für Deutschland 2017 (Endwert Spalte „erhöht“),
2. eigene Ermittlungen zum Heizstrom und
3. die **abstrakt** angemessene Wohnfläche  
⇒ siehe [Wohnungsgröße](#) (Ziffer 2.2.2)

zugrunde gelegt.

📖 BSG, Urteil vom 2.7.2009, B 14 AS 36/08 R sowie vom 12.6.2013, B 14 AS 60/12 R

## II. Monatlicher Bedarf/m<sup>2</sup>

### 1. nach Heizspiegel für Deutschland 2017 bei

<b>Erdgas</b>	<b>1,34 €</b>
<b>Fernwärme</b>	<b>1,64 €</b>
<b>Heizöl</b>	<b>1,13 €</b>

### 2. Heizstrom/Nachtspeicherheizung **2,85 €**

ausgehend von einem durchschnittlichen Verbrauch von 162 kWh/m<sup>2</sup>/Jahr nach einer aktuellen Preisumfrage

### 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 nach Ziffer II.1. (Fernwärme 1,64 €/m<sup>2</sup>) unterschreiten.

## III. Berechnung der angemessenen Heizkosten

1. **Abstrakt** angemessene Quadratmeterzahl \*  
für die jeweilige Bedarfs-/Einsatzgemeinschaft  
(z. B. 50 m<sup>2</sup> für einen 1-Personen-Haushalt)  
x  
monatlicher Bedarf/m<sup>2</sup>

\* Bei der Ermittlung sind die Wohnflächenwerte nach den unter Ziffer I.3. genannten Verwaltungsbestimmungen zum Wohnraumförderungsgesetz heranzuziehen, die für einen

1-Personen-Haushalt	<b>50 m<sup>2</sup></b>
2-Personen-Haushalt	<b>60 m<sup>2</sup></b>
3-Personen-Haushalt	<b>75 m<sup>2</sup></b>
4-Personen-Haushalt	<b>85 m<sup>2</sup></b>

und für jede weitere Person zusätzlich **10 m<sup>2</sup>**

betragen.

2. Wird ein **besonderer Bedarf für die Unterkunft** im Einzelfall anerkannt und liegt die Wohnfläche der Unterkunft über der zulässigen Wohnfläche nach Ziffer III.1., ist auch die **höhere Quadratmeterzahl** bei der Berechnung der Heizkosten zu berücksichtigen.  
⇒ siehe auch [Besonderheiten im Einzelfall](#) (Ziffer 2.3.2)

### **Heizkosten durch Betrieb einer Wärmepumpe (z. B. Erdwärme) Wärmepumpe**

Die Kosten für z. B. Erdwärme liegen nach Internetrecherche deutlich unter denen anderer geläufigerer Heizmethoden. Erfahrungswerte liegen auf Grund der noch sehr geringen Anzahl an

Sozialleistungsfällen mit dieser Heizalternative noch nicht vor.

Das Wirkungsprinzip kennt man vom Kühlschranks: Mit einem Kompressor wird dem Innenraum Wärme entzogen. Die entzogene Wärme wird an die Umgebung abgegeben.

Bei einer Wärmepumpe läuft dieser Prozess im Grunde umgekehrt ab: Sie zieht Wärme aus der Umwelt. Diese Wärme wird mit einem Kompressor auf ein höheres Temperaturniveau gebracht und in ein Heizungs-/Warmwassersystem eingespeist. Dafür benötigen die Pumpen Strom.

Der Heizenergiebedarf mit z. B. Erdwärme wird als Stromverbrauch ausgewiesen, d. h. Stromverbrauch für die Wärmepumpe und für die Hilfsenergie.

Um festzustellen, ob der Stromverbrauch angemessen ist, ist die Jahresarbeitszahl (JAZ) der Wärmepumpe in Erfahrung zu bringen. Sie ist das Verhältnis zwischen der erzeugten Wärme und dem Strom, der für die Erzeugung dieser Wärme benötigt wird. Je höher die JAZ, desto energieeffizienter ist die Wärmepumpe. Um nennenswert Energie einzusparen, ist eine JAZ von deutlich über 3 erforderlich. Gute Anlagen haben eine von 4.

Um den Jahreskilowattstundenverbrauch der Gesamtwohnfläche zu ermitteln, ist der ausgewiesene Stromverbrauch der Wärmepumpe durch die JAZ zu dividieren. Hinzu kommt ggf. der Verbrauch für die Hilfsenergie (z. B. Pumpe, die den Wärmeträger zum Verdampfer fördert). Der so errechnete Verbrauch kann dann mit den Werten anderer Heizarten verglichen werden.

Überschreitet der Erdwärmeverbrauch nicht den anderer Heizstoffe, bestehen keine Bedenken, die Kosten in tatsächlicher Höhe zu übernehmen. Die Anerkennung darüberhinausgehender Werte unterliegt der Einzelfallprüfung.

#### Beispiele Erdwärme:

1. Einfamilienhaus, zu beheizende Wohnfläche 150 m<sup>2</sup>, auf KfW 130 Standard saniert  
Wärmeenergiebedarf 12.000 Kilowattstunden im Jahr (kWh/a)  
Hilfsenergie 240 kWh/a  
JAZ 3,8

Gesamtwärmebedarf:

$12.000 \text{ kWh/a} : 3,8 = 3.158 \text{ kWh/a} + 240 \text{ kWh/a} = 3.398 \text{ kWh/a}$ ,  
d. h. 22,7 kWh/a pro m<sup>2</sup>

2. Wie 1., aber schlechtere Dämmung  
Wärmeenergiebedarf 18.000 kWh/a

Gesamtwärmebedarf:  
18.000 kWh/a : 3,8 = 4.737 kWh/a + 240 kWh/a = 4.977  
kWh/a,  
d. h. 33,2 kWh/a pro m<sup>2</sup>

Verglichen mit dem durchschnittlichen Verbrauchswert für Erdgas und Heizöl von 155 kWh/a pro m<sup>2</sup> wäre der Verbrauch für Erdwärme in beiden Fällen angemessen.

Als Nebenkosten bei z. B. der Erdwärme sind überdies die Kosten für den Zähler und den Grundpreis zu berücksichtigen.

Bezüglich des Umgangs mit einem Erhaltungsaufwand für die Wärmepumpenanlage wird auf die Ausführungen unter [Ziffer 1.2](#) (Erhaltungsaufwand) verwiesen.

Sofern Informationen darüber vorliegen, dass es sich bei den geltend gemachten Heizkosten um die reinen Raumwärmekosten handelt, sind die Warmwasserkosten noch gesondert zu berechnen/berücksichtigen.

Sind die Warmwasserkosten in der Heizkostenabrechnung der Wärmepumpe enthalten und nicht gesondert aufgeführt, ist entsprechend [Ziffer 5.2](#) (Pauschale Festlegung) zu verfahren.

#### 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 16.5.2007, 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 für angemessenes Heizen](#) (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 16.5.2007, B 7b AS 40/06 R

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

**Kein laufender Leistungsbezug**

📖 SG Dresden, Urteil vom 16.2.2015, S 48 AS 6069/12

## **4.2 Aufforderung zur Kostensenkung**

### **4.2.1 Verfahren bei Überschreitung der Richtwerte**

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

**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 Regelbedarf 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

☞ § 27a 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 der Höhe nach 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 verfügbten reinen Heizkostenhöchstbeträge (Richtwerte) um die entsprechenden Mehrbedarfszuschläge für die Warmwassererzeugung zu erhöhen.

**Die Höhe der Mehrbedarfszuschläge lautet ab 01.01.2018:**

**Mehrbedarfszuschläge**

Regelbedarfsstufe	Mehrbedarf in % der Regelbedarfsstufe	Mehrbedarf für Warmwassererzeugung in Euro
1	2,3	9,57
2	2,3	8,60
3	2,3	7,64
4	1,4	4,42
5	1,2	3,55
6	0,8	1,92

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 m<sup>3</sup> 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 Warmwasseraufbereitung individuell geltend gemacht wird und konkret ermittelt werden kann.

Bei der Erhöhung ist auf die Angemessenheit des Verbrauches

**Verbrauchs-**

zu achten. Anhaltspunkt gibt der o. a. bundesdurchschnittliche Warmwasserverbrauch von 10 bis 15 m<sup>3</sup> pro Person pro Jahr. Liegt der Verbrauch über diesem bundesdurchschnittlichen Warmwasserverbrauch, ist vom Leistungsberechtigten nachzuweisen, worin der Mehrverbrauch begründet ist.

**werte**

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

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

**Jährliche Abrechnung**

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

**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

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.

**Einmaliger Bedarf im Fälligkeitsmonat**

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.

**Anteilige Berücksichtigung aus 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 ab-

**Rechtslage im Abrechnungs-**

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

#### 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](#)

Anspruchsberechtigt können auch Personen sein, deren Einkommen/Vermögen nur gering über ihrem Gesamtbedarf liegt (sonstige Leistungsberechtigte). Bei der Prüfung der Hilfsbedürftigkeit sind grds. das Vermögen über der Vermögensfreigrenze sowie ein Einkommensüberhang von 12 Monaten zu berücksichtigen.

Die örtliche Zuständigkeit richtet sich nach § 36 Abs. 1 Satz 2 SGB II/§ 98 Abs. 1, 5 SGB XII. Maßgebend ist der Zeitpunkt des Entstehens der Forderung.

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

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

**zeitraum**

**Kein gesonderter Antrag**

**Überschreitung der Richtwerte infolge der Abrechnung**

**Kein laufender Leistungsbezug**

**Zuständigkeit**

**Abrechnungen für nicht mehr bewohnte Wohnungen**

### 6.3 Guthaben

Guthaben reduzieren die Aufwendungen der Leistungsberechtigten und sind daher in jedem Fall zu prüfen.

**Guthaben prüfen**

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

**Zu berücksichtigende Guthaben**

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

Soweit zuvor (insbesondere wegen Unangemessenheit) keine vollständige Berücksichtigung der laufenden Kosten erfolgt ist, steht ein für den gleichen Zeitraum resultierendes Guthaben dem Leistungsberechtigten zu.

**Nicht oder nur teilweise zu berücksichtigende Guthaben**

➔ § 22 Abs. 3 SGB II

Dies gilt entsprechend auch im SGB XII.

Beispiel:

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

▷ SGB II

**Anrechnung im SGB II**

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

Rechtsgrundlage für den Aufhebungs- und Erstattungsbescheid:

➔ § 22 Abs. 3 SGB II i. V. m.

§ 40 Abs. 2 Nr. 2 SGB II i. V. m.

§ 330 Abs. 3 Satz 1 SGB III i. V. m.

§ 48 Abs. 1 Nr. 3 SGB X

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

📖 U. a. BSG, Urteil vom 22.3.2012, B 4 AS 139/11 R (Rn 14)

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

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

## ▷ SGB XII

## Anrechnung im SGB XII

Wird die Hilfe als endgültige Leistung bewilligt, ist ein Guthaben als einmaliges Einkommen zu berücksichtigen.

☞ § 82 Abs. 7 SGB XII

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

### 6.4 Pfändungen und Aufrechnungen

Die Pfändung von Betriebskostenguthaben, die im Rahmen der Regelungen des SGB II bzw. SGB XII anzurechnen sind, ist unzulässig. Eine Pfändung darf nicht zu Lasten öffentlicher Mittel erfolgen. Dem Schuldner dürfen bei einer Zwangsvollstreckung keine Mittel entzogen werden, die ihm der Staat im Rahmen des SGB II/ SGB XII wieder zur Verfügung stellen müsste.

## Pfändung durch Dritte

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

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

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

## Aufrechnung des Vermieters mit anderen Forderungen

☞ § 394 BGB

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

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

## Aufrechnung des Vermieters mit einer HK- bzw. NK-Nachzahlung

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

## Unterstützung der Leistungsberechtigten

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

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

## 7 Umzug/Wohnungswechsel

### 7.1 Anerkennung der laufenden Aufwendungen für die neue Unterkunft

#### 7.1.1 Allgemeines zur Zusicherung

⇒ § 22 Abs. 4 SGB II

Vor Abschluss eines neuen Mietvertrages sollen Leistungsberechtigte die Zusicherung zur Berücksichtigung der Aufwendungen für die neue Unterkunft einholen.

**Vorherige Zusicherung**

Die Vorschrift dient dazu, Leistungsberechtigte aufzuklären und zu unterstützen und für alle Beteiligten Rechtssicherheit über die als Bedarf berücksichtigten Kosten zu schaffen.

Die Zusicherung ist keine notwendige Voraussetzung für die Anerkennung der angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung der neuen Wohnung. Zieht eine leistungsberechtigte Person um, ohne eine vorherige Zusicherung zu den Kosten der Unterkunft einzuholen oder obwohl diese abgelehnt wurde, trägt sie jedoch das Risiko, dass die Aufwendungen nicht voll getragen werden.

Möchte ein Leistungsberechtigter in den Bereich eines anderen Trägers umziehen, ist lediglich Voraussetzung, dass die Aufwendungen für die neue Unterkunft (Bruttokaltmiete) angemessen sind. Es kommt nicht darauf an, ob der Umzug notwendig ist (Rechtsänderung ab 01.08.2016).

**Voraussetzungen**

Die Erforderlichkeit des Umzugs ist aber zu berücksichtigen bei Umzügen innerhalb des Kreisgebietes (⇒ siehe Ziffer [7.1.4](#)).

Sie spielt außerdem eine Rolle bei der Zusicherung für Wohnungsbeschaffungskosten und Umzugskosten (§ 22 Abs. 6 SGB II; ⇒ siehe Ziffer [7.2.1](#)).

Sind die Voraussetzungen erfüllt, besteht ein Anspruch auf Erteilung der Zusicherung. Im Übrigen ist eine Ermessenentscheidung zu treffen.

📖 BSG, Urteil vom 6.8.2014, B 4 AS 37/13 R

Die Zusicherung bzw. die Ablehnung einer Zusicherung stellt einen Verwaltungsakt dar. Sie kann sich nur auf eine konkrete Wohnung beziehen. Es müssen daher konkrete Angaben zur Höhe der KdU der neuen Wohnung vorliegen.

**Rechtscharakter der Zusicherung**

📖 BSG, Urteil vom 6.4.2011, B 4 AS 5/10 R

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

Zuständig für die Zusicherung ist der Träger am neuen Wohnort.

**Zuständigkeit für Zusicherungen**

### 7.1.2 Zuzug aus dem Bereich eines anderen Trägers in das Kreisgebiet

Möchte eine leistungsberechtigte Person, die bisher im Bereich eines anderen Trägers gewohnt hat, zuziehen und beantragt dafür eine Zusicherung, ist nur zu prüfen, ob die Aufwendungen für die neue Wohnung nach den örtlichen Richtwerten angemessen sind. Es spielt keine Rolle, ob der Umzug erforderlich ist/ war und ob die KdU am neuen Wohnort ggf. höher sind als die bisherigen Aufwendungen.

**KdU angemessen**

Auch wenn keine vorherige Zusicherung eingeholt wurde, sind nach einem Zuzug die KdU anzuerkennen, sofern sie angemessen sind.

Überschreiten die Aufwendungen für die neue Unterkunft die örtlichen KdU-Richtwerte, besteht nur ein Anspruch auf Anerkennung der angemessenen KdU, es sei denn die Berücksichtigung höherer Aufwendungen wurde den Leistungsberechtigten vorher zugesichert.

**KdU nicht angemessen**

### 7.1.3 Wegzug aus dem Kreisgebiet

Die Entscheidung, in welcher Höhe laufende KdU anzuerkennen sind, ist vom Träger am neuen Wohnort zu treffen.

**Wegzug**

### 7.1.4 Umzug innerhalb des Kreisgebietes

⇒ § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II

Anders als bei einem Umzug in den Bereich eines anderen Trägers ist bei einem Umzug innerhalb des Bereiches des jeweiligen Trägers auch die Erforderlichkeit des Umzugs für die Höhe der anzuerkennenden Kosten relevant.

**Voraussetzung  
Erforderlichkeit  
des Umzugs**

Zur Erforderlichkeit des Umzugs ⇒ siehe Allgemeine Voraussetzungen für die Übernahme von Umzugskosten ⇒ siehe Ziffer [7.2.1](#)

Sind die KdU für die neue Wohnung angemessen, gilt Folgendes:

**KdU angemessen**

- Umzug erforderlich  
Die *tatsächlichen KdU* sind anzuerkennen.  
Dies gilt auch, wenn die KdU in der neuen Wohnung höher sind als bisher oder wenn keine vorherige Zusicherung eingeholt wurde.
- Umzug nicht erforderlich
  - Neue KdU niedriger als in der alten Wohnung  
> Die *tatsächlichen KdU* sind zu berücksichtigen.
  - Neue KdU höher als in der alten Wohnung  
> Es sind weiter die KdU für die alte Wohnung zugrunde zu legen, sofern nicht die Übernahme höherer Kosten im

Einzelfall vorher zugesichert wurde. Sinn dieser Regelung ist es, einer Kostensteigerung durch Ausschöpfung der örtlichen Angemessenheitsgrenze ohne besonderen Umzugsgrund entgegen zu wirken.

Bei unangemessenen Kosten für die neue Wohnung gilt, dass weiterhin die KdU für die alte Wohnung zugrunde zu legen sind, sofern nicht die Übernahme höherer Kosten im Einzelfall vorher zugesichert wurde. Dies gilt sowohl bei erforderlichen als auch bei nicht erforderlichen Umzügen. Waren auch die Kosten für die alte Wohnung bereits unangemessen, ist anstelle der tatsächlichen bisherigen KdU ggf. die angemessene KdU, also der KdU-Richtwert, anzusetzen.

**KdU nicht angemessen**

### 7.1.5 Wesentliche Änderungen / Dynamisierung

Die anerkannten KdU dürfen nicht dauerhaft auf einen bestimmten Betrag (KdU-Richtwert bzw. KdU der bisherigen Wohnung) gedeckelt werden. Nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes sind nachträgliche Veränderungen, die sich auf die Bestimmung der angemessenen Kosten der Unterkunft auswirken, zu berücksichtigen.

**Keine dauerhafte Deckelung**

📖 BSG, Urteil vom 17.2.2016, B 4 AS 12/15 R

Ändert sich nach einem Umzug die Sach- oder Rechtslage, z. B. durch Zuzug weiterer Personen oder Geburt eines Kindes, sind also entsprechend höhere Kosten zu berücksichtigen.

**Änderungen der Sach- und Rechtslage**

Werden die KdU-Richtwerte neu festgelegt und erhöht, muss auch der als angemessene KdU anerkannte Betrag korrigiert werden:

**Dynamisierung**

- Bei Begrenzung auf KdU-Richtwert ist der entsprechende neue KdU-Richtwert zugrunde zu legen.
- Bei Begrenzung auf die KdU der alten Wohnung erfolgt die Anpassung mit dem gleichen Prozentsatz, um den sich die KdU-Richtwerte erhöht haben.

Beispiel:

Der KdU-Richtwert erhöht sich von 300 € auf 330 €, also um 10%. Die bisherigen KdU betragen 250 €. Neu wären 10 % mehr, also 275 € anzuerkennen.

Zu Unterbrechungen der Leistungsgewährung  
⇒ siehe Ziffer [3.4.2](#)

**Unterbrechungen**

## 7.1.6 Besonderheiten SGB XII

☞ § 35 Abs. 2 Satz 3 und 4 SGB XII

**SGB XII**

Die Ausführungen zum SGB II gelten jeweils entsprechend.

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

## 7.1.7 Sonderregelung U25

Achtung: Für Personen bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres **U25** gelten Besonderheiten

⇒ siehe Kapitel 8 [Sonderregelung U 25](#)

## 7.2 Kosten in Zusammenhang mit einem Umzug

### 7.2.1 Allgemeine Voraussetzungen

☞ § 22 Abs. 6 SGB II

☞ § 35 Abs. 2 Satz 5 und 7 SGB XII

Kosten in Zusammenhang mit einem Umzug können bei vorheriger Zustimmung übernommen werden. Eine Zusicherung soll erteilt werden, wenn

**Vorherige Zusicherung**

- der Umzug notwendig ist und
- ohne die Zusicherung eine Unterkunft in einem angemessenen Zeitraum nicht gefunden werden kann.

Sind diese Voraussetzungen erfüllt, besteht also Anspruch auf die Zusicherung, sofern kein atypischer Ausnahmefall vorliegt („soll“). Im Übrigen ist eine Ermessenentscheidung zu treffen.

📖 BSG, Urteil vom 6.8.2014, B 4 AS 37/13 R

Ein Umzug gilt immer als notwendig, wenn er vom Träger veranlasst wurde. Diese Voraussetzung ist insbesondere bei einer Anforderung zur Senkung der KdU erfüllt oder wenn die KdU abgesenkt wurden und nur noch in angemessener Höhe übernommen werden.

**Umzug vom Träger veranlasst**

Ansonsten kann ein Umzug aus folgenden Gründen notwendig sein:

**Notwendigkeit Auszug**

- Bisherige Wohnung zu teuer, neue ist angemessen
- Wohnung deutlich zu groß und somit unangemessen teuer
- Familienzuwachs

- Scheidung/Trennung
- Aufnahme einer sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung, nachweisbar durch unterschriebenen Arbeitsvertrag und die entstehende Fahrtkosten wären zu hoch bzw. Fahrzeiten sind nicht zumutbar
- Drohende Obdach-/Wohnungslosigkeit
- Beseitigung von Obdach- bzw. Wohnungslosigkeit
- Auszug aus einer ordnungsrechtlichen Unterbringung in eine private Unterkunft
- Gesundheitliche Gründe, wenn diese durch ein aktuelles aussagekräftiges ärztliches Attest nachgewiesen und in Zweifelsfällen durch die Einschaltung des Amtsarztes oder ärztlichen Dienstes bestätigt sind.
- Beendigung Frauenhausaufenthalt
- Besondere Gründe im Einzelfall.

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

Keine ausreichenden Umzugsgründe sind z. B.:

### **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)

Wird die Notwendigkeit des *Auszugs* bejaht, ist außerdem zu prüfen, ob auch der *Einzug* in die neue Wohnung notwendig ist. Das bedeutet, dass die Kosten für die neue Wohnung angemessen sein müssen. Dabei sind die angemessenen Kosten des neuen Wohnortes zugrunde zu legen.

### **Notwendigkeit Einzug/Angemessenheit KdU**

Neben der Notwendigkeit des Umzugs ist Voraussetzung, dass ohne die Zusicherung eine Unterkunft in einem angemessenen Zeitraum nicht gefunden werden kann. Z. B. bei einer Mietkaution kann diese Voraussetzung regelmäßig als erfüllt gelten. Dagegen wird die Übernahme einer Maklercourtage i. d. R. nicht erforderlich sein.

### **Ansonsten keine Wohnung zu finden**

⇒ siehe Hinweise zu den einzelnen Umzugs- und Wohnungsbeschaffungskosten.

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

**Umzug ohne Zusicherung**

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 6.5.2010, B 14 AS 7/09 R

Zuständiger Träger für die Zusicherung:

**Zuständigkeit für die Zusicherung**

- Träger am **bisherigen** Aufenthaltsort:  
Umzugskosten, Wohnungsbeschaffungskosten
- Träger am **neuen** Aufenthaltsort:  
Mietkautionen, Genossenschaftsanteile

Hinweise:

Da bei der Zusicherung für die Kosten in Zusammenhang mit einem Umzug anders als bei der Zusicherung für die laufenden KdU auch die Notwendigkeit des Umzugs zu beurteilen ist, kann es vorkommen, dass eine Zusicherung für Umzugskosten abgelehnt wird, obwohl die Kosten der Unterkunft am neuen Aufenthaltsort anerkannt/zugesichert werden.

Sofern die Notwendigkeit des Umzugs von den Trägern am bisherigen und am neuen Aufenthaltsort für die verschiedenen Hilfen unterschiedlich beurteilt wird, ist zu empfehlen, sich untereinander zu verständigen.

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

**SGB XII**

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

**Kein laufender Leistungsbezug**

## 7.2.2 Umzugskosten

### 7.2.2.1 Durchführung des Umzugs

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.

**Notwendige Kosten**

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. I. d. R. sind 3 Kostenvoranschläge zu verlangen. In begründeten Fällen können auch Kosten für einen Fahrer anerkannt werden.

**Mietwagen**

Sofern nachweislich


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

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

**Umzugshelferunternehmen**

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

**Umzugsunternehmen**

 BSG, Urteil vom 6.5.2010, B 14 AS 7/09 R

### **7.2.2.2 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,
- bei einem durch auswärtige Arbeitsaufnahme bedingten notwendigen Wohnungswechsel,
- wenn die Kündigung der Wohnung nicht ohne Zustimmung des Betreuungsgerichtes möglich ist.

**Voraussetzungen doppelte Miete**

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**

### 7.2.2.3 Kosten für die Ummeldung etc.

Bei einem vom Leistungsträger veranlassten oder als notwendig anerkannten Umzug gehören auch Kosten für das Nachsenden der Post und für die Bereitstellung des Telefon- und Internetanschlusses zu den als Bedarf zu berücksichtigende Umzugskosten.

**Ummeldekosten  
etc.**

Zu übernehmen sind nur angemessene Kosten. Das sind i. d. R. die unabweisbar notwendigen Kosten.

📖 BSG, Urteil vom 10.8.2016, B 14 AS 58/15 R

## 7.2.3 Wohnungsbeschaffungskosten

### 7.2.3.1 Maklergebühren/ Maklercourtage

➡ § 22 Abs. 6 SGB II

➡ § 35 Abs. 2 Satz 4 SGB XII

Seit dem 01.06.2015 muss derjenige die Maklercourtage bezahlen, der den Makler beauftragt hat (sog. „Bestellerprinzip“). Wird eine Wohnung im Auftrag des Vermieters vermittelt, muss also dieser die Maklercourtage zahlen und eine Leistung gem. SGB II/XII an den Mieter scheidet aus.

**Voraussetzungen**

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

Dabei ist zu beachten, dass auch in diesen Fällen eine Zahlungsverpflichtung des Mieters nicht besteht, wenn die Wohnung bereits im Datenbestand des Maklers vorhanden war und der Makler nicht ausschließlich für den Mieter tätig geworden ist. Erforderlich ist außerdem ein konkreter schriftlicher Auftrag an den Makler. Die Maklergebühr wird erst bei Abschluss eines Mietvertrages fällig.

Sofern die Maklergebühren bzw. Courtage 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.

### 7.2.3.2 Gebühren für die Ausstellung von Mietverträgen

Ein Makler darf vom Wohnungssuchenden anstelle der Provision keine Schreibgebühren o.ä. für das Ausstellen des Mietvertrages verlangen. Allenfalls kann der Ersatz nachweisbar entstandener Auslagen vereinbart werden. Die Ausführungen zu [Maklergebühren](#) gelten hierfür entsprechend.

➔ § 3 Abs. 3 Wohnungsvermittlungsgesetz (WoVermittG)

**Sonstige Maklergebühren**

Sogenannte Vertragsabschlussgebühren oder sonstige Bearbeitungsgebühren, die der Vermieter oder die Hausverwaltung bei Abschluss eines Mietvertrages verlangen, sind nach überwiegender Rechtsprechung unzulässig.

**Mietvertragsabschlussgebühren**

### 7.2.4 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 Kautionsausstattung 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 berücksichtigen, dass nach § 551 Abs. 2 BGB die Mietkaution in drei gleichen monatlichen Raten gezahlt werden kann.

**§ 42a SGB II**

Bei mehreren Personen in einer Bedarfsgemeinschaft kann ein Darlehen auch gemeinsam an diese vergeben werden (§ 42a 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 (§ 42a 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 (§ 42a Abs. 3 SGB II). Das gleiche gilt bei Beendigung des Leistungsbezuges (§ 42a 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 § 42a Abs. 6 und § 43 Abs. 2 Satz 2 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 Hilfeempfänger dieser Regelung, ist nach bisheriger Rechtsprechung eine Aufrechnung bzw. monatliche Einbehaltung zur Tilgung des Darlehens nicht möglich!

### **Abweichungen SGB XII**

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

## 7.2.5 Genossenschaftsanteile

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

Für Genossenschaftsanteile gelten die Regelungen für Mietkautionen entsprechend.

⇒ siehe [Mietkautionen](#) (Ziffer 7.2.4)

Im SGB II wurde dies klargestellt durch das 9. SGB II-Änderungsgesetz. Im SGB XII erfolgt eine entsprechende Anwendung.

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.

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).

## 7.2.6 Mieterdarlehen

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

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

Die Regelungen zu Mietkautionen gelten entsprechend.

⇒ siehe [Mietkautionen](#) (Ziffer 7.2.4)

**Wie Mietkaution**

**Höhe der Leistung**

**Dividenden**

**Mieterdarlehen**

## 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-jährige, die/der verheiratet sind oder waren.
- für U 25-jährige, 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-jährige, die im Zeitpunkt des Umzugs keine Leistungen beantragt oder erhalten haben.
  - ⇒ siehe aber Missbrauchsklausel gem. § 22 Abs. 5 Satz 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 Deut-

schen Vereins insbesondere dann vor, wenn zum Zeitpunkt der Antragstellung

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.

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-jährigen 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 9.10.2009, L 11 B 465/09 AS ER

## 8.4 Missbrauchsklausel

☞ § 22 Abs. 5 Satz 4 SGB II

**Missbrauchsklausel**

Ziehen U 25-jährige 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-jähriger 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

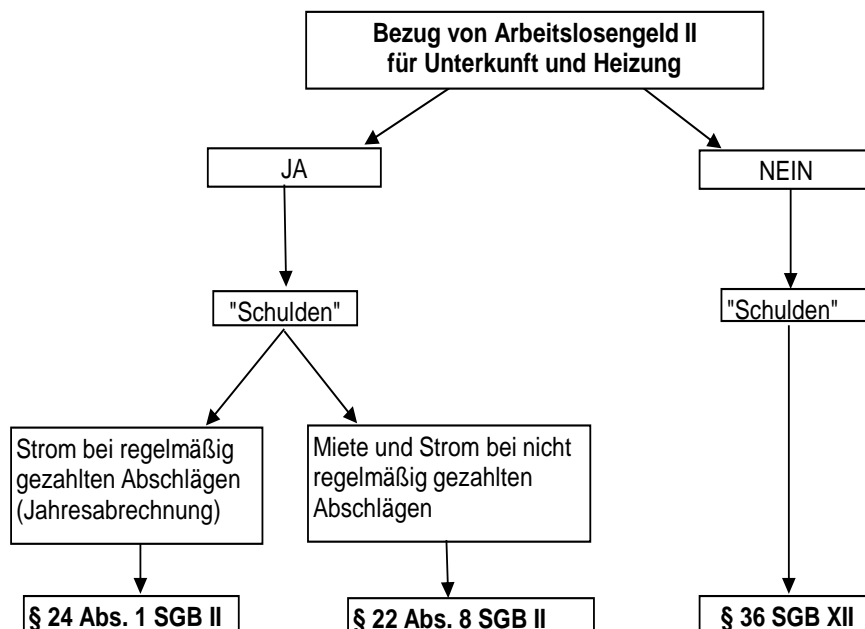
a) Leistungen für Unterkunft und Heizung

**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 i. S. d. 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 17.6.2010, 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 i. S. d. 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 Hilfestellung

#### ▷ 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 § 42a SGB II gelten entsprechend.

⇒ [Mietkautionen](#), § 42a SGB II (Ziffer 7.2.4)

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

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

#### ▷ SGB XII

#### 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 Regelbedarfsleistung).

## 10.4 Pfändung in Genossenschaftsanteile

- ➔ [§§ 66, 66a und 67c Genossenschaftsgesetz \(GenG\)](#)  
(Neuregelung seit dem 15.07.2013)

**Pfändung in Genossenschaftsanteile**

Die Kündigung der Mitgliedschaft in einer Wohnungsgenossenschaft durch einen Gläubiger und damit auch die Pfändung von Genossenschaftsanteilen ist gem. § 67c 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 § 67c 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](#) (Ziffer 11.1.3)

#### 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 19.3.2008, 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
- Wurde die Wohnung unrenoviert übergeben, dürfen die Schönheitsreparaturen nicht formularmäßig ohne angemessenen Ausgleich dem Mieter auferlegt werden. Achtung: Die Beweislast, dass die Wohnung bei Einzug nicht renoviert war, trägt der Mieter! Soweit möglich, sollte daher darauf hingewirkt werden, dass ein Übergabeprotokoll gefertigt wird.  
📖 BGH, Urteil vom 18.3.2015, Az. VIII ZR 185/14
- „Quotenabgeltungsklauseln“ (= Klausel, die den Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses zur Zahlung eines vom Zeitablauf und von der Abnutzung der Wohnung abhängigen Anteils an den Kosten für noch nicht fällige Schönheitsreparaturen verpflichtet).  
📖 BGH, Urteil vom 18.3.2015, Az. VIII ZR 242/13

Diese Aufzählung ist nicht abschließend.

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

⇒ siehe aber: Sonderfall [Zivilrechtlich unwirksame Mietvereinbarung](#) (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 Zeitab-

lauf 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
- Wurde die Wohnung unrenoviert übergeben, dürfte eine starre Verpflichtung zur Durchführung einer Auszugsrenovierung unzulässig sein. Achtung: Die Beweislast, dass die Wohnung bei Einzug nicht renoviert war, trägt der Mieter! Soweit möglich, sollte daher darauf hingewirkt werden, dass ein Übergabeprotokoll gefertigt wird.

📖 BGH, Urteil vom 18.3.2015, Az. VIII ZR 185/14

Diese Aufzählung ist nicht abschließend.

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

**Rechtsgrundlage +  
Zuständigkeit**

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

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 7.11.2006, B 7b AS 10/06 R;

📖 BSG, Urteil vom 18.6.2008, 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:

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 Träger 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 Einkommensschichten ergeben würden.

📖 SG Hamburg, Beschluss vom 31.7.2006, 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 Kostenvorschläge vorzulegen.

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

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.).

#### **Erforderlichkeit**

#### **Zuständigkeit**

#### **Angemessene Kosten**

#### **Keine Schadensbeseitigung**

#### **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:

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.

**Abgrenzung zu Vermietung und Verpachtung**

⇒ [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


**Zweifel an der Hilfsbedürftigkeit**

- 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.

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

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

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

 BayVGH, Beschluss vom 23.9.1998, FEVS 49/397: „Es ist im Allgemeinen nicht glaubhaft, dass ein Leistungsberechtigter dauerhaft bereit und in der Lage ist, die Differenz zwischen den angemessenen und den höheren tatsächlichen Kosten der Unterkunft aus dem Regelbedarf zu bestreiten.“

## **11.4 ~~Buchung der Aufwendungen~~**

### **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 – als Schulden - nur übernommen werden, wenn es sich um erhaltenswerten Wohnraum handelt und die Inhaftierung nur von kurzer Dauer ist (max. für 6 Monate). Wenn die Wohnung ausgesprochen günstig ist und zu erwarten ist, dass der/die Betroffene nach Haftentlassung keine

**§ 36 SGB XII**

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.

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**

**Leistungsberechtig-te 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) zusätz-

**Kostensenkungs-verfahren**

lich die Dauer der Inhaftierung sowie die oben benannten Gesichtspunkte mit in die Ergebnisfindung einzubeziehen und aktenkundig zu machen sind.

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 XII**), gilt das Vorstehende entsprechend.

**Einsatzgemeinschaften nach SGB XII**

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~~**

## 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 Kapiteln 3 und 4 des SGB XII sowie auf die laufenden Fälle nach Kapitel 3 SGB XII.

Die sich auf der Grundlage der Mietwerterhebung 2017 neu ergebenden Richtwerte für die Prüfung der abstrakten Angemessenheit von Unterkunftskosten (s. Ziffer [2.2.5](#) und [2.2.6](#)) sind ab **01. März 2018** auf alle Neufälle nach dem SGB II und den Kapiteln 3 und 4 des SGB XII sowie auf die laufenden Fälle nach Kapitel 3 SGB XII anzuwenden.

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 mit den ab **01. März 2018** geltenden Richtwerten (s. Ziffer 2.2.5 und 2.2.6) im Fortzahlungs-/ Weiterbewilligungsverfahren Anwendung.

Laufende Widerspruchs- und Klageverfahren, in denen die Höhe der angemessenen Unterkunftskosten strittig ist, sind auf der Grundlage dieser Richtlinien und der ab **01. März 2018** geltenden Richtwerte (s. Ziffer 2.2.5 und 2.2.6) zu überprüfen und ggf. neu zu entscheiden.

**Für Bestandsfälle, in denen sich der Richtwert für die Bruttokaltmiete auf Grund der Mietwerterhebung 2017 verringert hat, besteht Bestandsschutz.**

**Das bedeutet, dass in diesen Fällen die vor der Mietwerterhebung 2017 berücksichtigte Bruttokaltmiete unverändert bestehen bleibt, solange sich die Verhältnisse des Leistungsberechtigten, die Einfluss auf die Höhe der zu berücksichtigenden Bruttokaltmiete haben, nicht verändern.**