



Indexfortschreibung 2024 zum schlüssigen Konzept zur Bestimmung der Leistungen für die Kosten der Unterkunft und Heizung nach § 22 SGB II und § 35 SGB XII

VO/2024/200	Beschlussvorlage öffentlich
öffentlich	Datum: 11.06.2024
<i>FD 4.2 Soziales und Eingliederungshilfen</i>	Ansprechpartner/in: Stephan Ott
	Bearbeiter/in: Sigrid Holm

Datum	Gremium (Zuständigkeit)	Ö / N
18.07.2024	Sozial- und Gesundheitsausschuss (Entscheidung)	Ö

Begründung der Nichtöffentlichkeit

Beschlussvorschlag

Die in der Kreisrichtlinie zur Übernahme von Kosten der Unterkunft und Heizung nach § 22 SGB II / § 35 SGB XII ausgewiesenen Richtwerte für die Prüfung der abstrakten Angemessenheit von Unterkunftskosten werden entsprechend der sich aus der Tabelle „Angemessenheitsrichtwerte der Bedarfe für Unterkunft 2024“ (Seite 18) der Firma Analyse & Konzepte zur Fortschreibung des Konzepts zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft vom 23.04.2024 ergebenden Werte für die Brutto-Kaltniete aktualisiert. Sich daraus in der Richtlinie ergebende Folgeänderungen sind vorzunehmen. Die neuen Richtwerte finden ab 01.08.2024 Anwendung. Im Übrigen wird die Kreisrichtlinie dahingehend geändert, dass auf die Arbeitsempfehlung zu den Kosten der Unterkunft und Heizung der gemeinsamen Hinweise der Kreise Schleswig-Holsteins verwiesen wird.

Sachverhalt

Den in der Richtlinie des Kreises Rendsburg-Eckernförde zur Übernahme von Kosten der Unterkunft (KdU) nach dem SGB II/XII festgelegten Richtwerten liegt das Schlüssige Konzept aus dem Jahr 2022 zugrunde. Da für die Regelungen der angemessenen KdU im Rahmen von Satzungen und für qualifizierte Mietspiegel gesetzlich ein zeitlicher Überprüfungsabstand von zwei Jahren vorgegeben ist, wurde in analoger Vorgehensweise eine Fortschreibung des Schlüssigen Konzepts aus 2022 auf Basis der Entwicklung der Lebenshaltungskosten (Indexfortschreibung) in Auftrag gegeben. Der Bericht der Firma Analyse & Konzepte vom April 2024 ist beigelegt.

Das Bundessozialgericht (BSG) fordert für die Schlüssigkeit eines Konzeptes wiederkehrend unter anderem, dass die Datenerhebung über den gesamten Vergleichsraum erfolgen muss. Im Schlüssigen Konzept 2022 wurden durch eine systematische Ermittlung und Bewertung der Mieten unter Beachtung der durch die Rechtsprechung des BSG entwickelten Mindestvoraussetzungen die abstrakt angemessenen Bruttokaltmieten im Kreis Rendsburg-Eckernförde für fünf Vergleichsräume ermittelt. Ein Vergleichsraum ist ein ausreichend großer Raum der Wohnbebauung, der aufgrund räumlicher Nähe, Infrastruktur und verkehrstechnischer Verbundenheit einen homogenen Lebens- und Wohnbereich bildet. Grundlage bilden die im Wohnraumentwicklungskonzept des Kreises Rendsburg-Eckernförde vorgesehenen Teilräume.

Mit dem schlüssigen Konzept soll die Gewähr geboten werden, dass die aktuellen Verhältnisse des Mietwohnungsmarktes im Vergleichsraum dem Angemessenheitswert zugrunde liegen und dieser realitätsgerecht ermittelt wird. Schlüssig ist ein Konzept, wenn rechtliche und methodische Voraussetzungen erfüllt sind und es nachvollziehbar ist. Dieses erfordert insbesondere eine Definition der untersuchten Wohnungen nach Größe und Standard, Angaben über Art und Weise der Datenerhebung, Repräsentativität und Validität der Datenerhebung sowie Begründung bei der Ermittlung der Angemessenheitswerte.

Zur Anpassung an die Marktentwicklung wurden die für 2022 korrigierten Angemessenheitsrichtwerte ab 2024 auf Basis der Entwicklung der Lebenshaltungskosten fortgeschrieben.

Relevanz für den Klimaschutz

Finanzielle Auswirkungen

Nicht bezifferbar

Anlage/n:

1	Analyse-Konzepte - Bericht zur Fortschreibung der KdU 2024 RD-ECK
2	24.06.05KdU_RL_Kreis RD-ECK_03.06.2024
3	24.05.29 KdU-Arbeitsempfehlung_KdU Kreise SH

Kreis Rendsburg-Eckernförde

**Fortschreibung 2024 des
Konzeptes zur Ermittlung
der Bedarfe für Unterkunft
2022**

Bericht vom 23.04.2024



ANALYSE &
KONZEPTE
immo.consult

Analyse & Konzepte immo.consult GmbH
Gasstraße 10 | 22761 Hamburg

phone +49 (0)40 4850 098 – 0
fax +49 (0)40 4850 098 – 98
mail info@analyse-konzepte.de

Inhaltsverzeichnis

1	Fortschreibung der Kosten der Unterkunft 2024	1
2	Fortschreibung durch Verbraucherpreisindizes	2
2.1	Berechnung der Entwicklung der speziellen Verbraucherpreisindizes	3
3	Angebotsmietenerhebung	9
4	Prüfung der Verfügbarkeit von Wohnraum	10
5	Anpassung	11
6	Ergebnis.....	18

Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Spezielle Verbraucherpreisindizes Deutschland (Basis 2020 = 100).....	3
Tab. 2	Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis der Verbraucherpreisindizes -..... Vorläufig Vergleichsraum I (Rendsburg & Umland)	4
Tab. 3	Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis der Verbraucherpreisindizes -..... Vorläufig Vergleichsraum II (Umland Kiel).....	5
Tab. 4	Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis der Verbraucherpreisindizes -..... Vorläufig Vergleichsraum III (Eckernförde & Umland)	6
Tab. 5	Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis der Verbraucherpreisindizes für - Vorläufig Vergleichsraum IV (Umland Neumünster)	7
Tab. 6	Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis der Verbraucherpreisindizes für - Vorläufig Vergleichsraum V (Süd-West)	8
Tab. 7	Anzahl und Verteilung der Angebotsmieten	9
Tab. 8	Fortgeschriebene Richtwerte für die Kosten der Unterkunft und Anteil des verfügbaren Angebots - Vorläufig (Brutto-Kaltniete in €).....	11
Tab. 9	Fortgeschriebene Richtwerte für die Kosten der Unterkunft und Anteil des verfügbaren Angebots (Brutto-Kaltniete in €)	12
Tab. 10	Fortgeschriebene Richtwerte - Vergleichsraum I (Rendsburg & Umland).....	13
Tab. 11	Fortgeschriebene Richtwerte - Vergleichsraum II (Umland Kiel)	14
Tab. 12	Fortgeschriebene Richtwerte - Vergleichsraum III (Eckernförde & Umland).....	15
Tab. 13	Fortgeschriebene Richtwerte - Vergleichsraum IV (Umland Neumünster)	16
Tab. 14	Fortgeschriebene Richtwerte - Vergleichsraum V (Süd-West)	17
Tab. 15	Angemessenheitsrichtwerte der Bedarfe für Unterkunft 2024 (Brutto-Kaltniete in €) ..	18

1 Fortschreibung der Kosten der Unterkunft 2024

Im Kreis Rendsburg-Eckerförde werden die Angemessenheitsrichtwerte für die Kosten der Unterkunft fortgeschrieben. Gegenwärtig werden die Richtwerte angewendet, die im Konzept zur Feststellung der Angemessenheit von Unterkunftskosten im Kreis Rendsburg-Eckernförde 2022 ermittelt wurden.

Analyse & Konzepte empfiehlt, die bestehenden Richtwerte fortzuschreiben, um auch weiterhin eine hinreichende Versorgung der Bedarfsgemeinschaften mit Wohnraum zu gewährleisten. Die Fortschreibung wird die bestehenden Richtwerte an die gegenwärtige Marktentwicklung anpassen.

Der Gesetzgeber hat für die Fortschreibung keine Methodik vorgegeben.¹ Das BSG hat jedoch in seinem Urteil B 4 AS 33/16 R vom 12.12.2017 erklärt, dass eine Fortschreibung per bundesweitem Verbraucherpreisindex angewendet werden sollte, wenn keine Fortschreibung mit einer anderen Methodik erfolgt ist.

In Bezug auf die Methodik empfiehlt Analyse & Konzepte daher eine Orientierung an der Vorgehensweise zur Fortschreibung von qualifizierten Mietspiegeln.² Für die Fortschreibung von Mietspiegeln können zwei gleichberechtigte Verfahren verwendet werden:

- Aktualisierung der vorhandenen Mietdaten durch eine Neuerhebung der Mietwerte oder
- Fortschreibung auf Basis der Entwicklung der Lebenshaltungskosten (Indexfortschreibung).

Vor diesem Hintergrund hat sich der Kreis Rendsburg-Eckernförde entschieden, die aktuellen Richtwerte für die Kosten der Unterkunft anhand der Preisentwicklung für Wohnen und Wohnnebenkosten fortzuschreiben zu lassen.

Die Fortschreibung der bisher angewendeten Richtwerte wird sowohl anhand der Preisentwicklung des Verbraucherpreisindex für Wohnungsmieten und Wohnnebenkosten als auch anhand der Preisentwicklung von Angebotsmieten geprüft.

Der abstrakte Nachweis der Wohnraumversorgung mit den fortgeschriebenen Richtwerten wird schließlich anhand der erhobenen Angebotsmieten erbracht.

Nachfolgend werden die Methoden der Fortschreibung beschrieben. Die Ergebnisse der Fortschreibung sind in der Tabelle 15 dargestellt.

¹ siehe § 22 SGB II.

² siehe § 558 d BGB.

2 Fortschreibung durch Verbraucherpreisindizes

Die Fortschreibung von qualifizierten Mietspiegeln erfolgt mit dem "Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland".³ Dieser vom Statistischen Bundesamt ermittelte Index wird seit 2003 als Verbraucherpreisindex für Deutschland (VPI) veröffentlicht. Er spiegelt die Preisentwicklung eines Warenkorbes mit unterschiedlichen Gütergruppen wider.

Im Verbraucherpreisindex werden nicht nur Wohnungsmieten und Nebenkosten, sondern alle Güter eines repräsentativen Haushalts berücksichtigt. Entsprechend können einzelne Kostenteile – zum Beispiel Energiekosten – den Verbraucherpreisindex stark beeinflussen.

Die Anwendung des Verbraucherpreisindex für die Lebenshaltungskosten auf Netto-Kaltmieten ist problematisch, weil sich Preissteigerungen bei den Energiekosten sowohl in den Netto-Kaltmieten als auch in den kalten Betriebskosten niederschlagen würden. Vor dem Hintergrund, dass die Heizkosten bei der Angemessenheitsprüfung gesondert zu prüfen und fortzuschreiben sind, können Energiepreisentwicklungen unverhältnismäßige Preiseffekte bewirken.

Analyse & Konzepte empfiehlt daher, anstelle des Verbraucherpreisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland, zwei Spezialindizes des Verbraucherpreisindex zu verwenden. Anwendung finden daher die Spezialindizes des bundesweiten Verbraucherpreisindex (VPI) für Wohnungsmieten und der Wohnnebenkosten (Betriebskosten). Diese Spezialindizes werden in monatlicher Periodizität vom Statistischen Bundesamt veröffentlicht.

Die Fortschreibung erfolgt entsprechend separat für die Entwicklung der Netto-Kaltmieten sowie für die Entwicklung der kalten Betriebskosten. Die Ergebnisse werden zu einer fortgeschriebenen Brutto-Kaltniete zusammengefasst. Hierbei findet die Produkttheorie gemäß der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts Anwendung.⁴

³ siehe § 558 d BGB.

⁴ siehe Bundessozialgericht, Urteil vom 19.10.2010 - B 14 AS 50/10 R.

2.1 Berechnung der Entwicklung der speziellen Verbraucherpreisindizes

In der nachfolgenden Tabelle 1 sind die Preisindizes für die Wohnungsmieten und die Wohnnebenkosten in Deutschland für die Zeitpunkte Januar 2022 und Januar 2024 dargestellt.

Tab. 1 Spezielle Verbraucherpreisindizes Deutschland (Basis 2020 = 100)				
Spezialindizes des Verbraucherpreisindex	Index im Januar 2022	Index im Januar 2024	Veränderung in %	Multiplikationsfaktor
Wohnungsmieten¹	102,30	106,70	4,30	1,0430
Wohnungsnebenkosten	103,90	112,10	7,89	1,0789

¹ ohne Nebenkosten.

Quelle: Statistisches Bundesamt; Stand Januar 2022 und Januar 2024



Die prozentuale Preisveränderung in einem Zeitraum kann mit der folgenden Formel berechnet werden:

$$\text{Preisveränderung in Prozent} = \frac{\text{neuerIndexwert} * 100}{\text{alterIndexwert}} - 100$$

Die Formel für die Preisveränderung wird angewendet auf die Verbraucherpreisindizes für Wohnungsmieten und Wohnnebenkosten. Gemessen wird, inwiefern sich die Indizes im Zeitraum zwischen Januar 2022 und Januar 2024 verändert haben.

$$\text{Preisveränderung von Wohnungsmieten} = \frac{106,7 * 100}{102,3} - 100 \approx 4,30\%$$

$$\text{Preisveränderung von Wohnnebenkosten} = \frac{112,1 * 100}{103,9} - 100 \approx 7,89 \%$$

Die Fortschreibung erfolgt, indem die Preisveränderung der Spezialindizes für Wohnungsmieten und Wohnungsnebenkosten separat auf die Netto-Kaltmieten und die kalten Betriebskosten übertragen werden (siehe Tabellen 2 bis 6).

Tab. 2 Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis der Verbraucherpreisindizes - Vorläufig Vergleichsraum I (Rendsburg & Umland)									
Größe in m ²	Personen- zahl	Netto-Kaltmiete in €/m ²		Kalte Betriebskosten in €/m ²		Brutto-Kaltmiete in €/m ²		Angemessene Brutto-Kaltmiete in €	
		2024	2022	2024	2022	2024	2022	2024	2022
bis 50	1	6,72	6,44	1,63	1,51	8,35	7,95	417,50	397,50
> 50 bis ≤ 60	2	6,52	6,25	1,54	1,43	8,06	7,68	483,60	460,80
> 60 bis ≤ 75	3	6,01	5,76	1,49	1,38	7,50	7,14	562,50	535,50
> 75 bis ≤ 90	4	6,38	6,12	1,38	1,28	7,76	7,40	698,40	666,00
> 90 bis ≤ 105	5	6,36	6,10	1,29	1,20	7,65	7,30	803,25	766,50

Quelle: Indexfortschreibung Kreis Rendsburg-Eckernförde 2024
Mietwerterhebung Kreis Rendsburg-Eckernförde 2022



Tab. 3 Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis der Verbraucherpreisindizes - Vorläufig Vergleichsraum II (Umland Kiel)									
Größe in m ²	Personen- zahl	Netto-Kaltmiete in €/m ²		Kalte Betriebskosten in €/m ²		Brutto-Kaltmiete in €/m ²		Angemessene Brutto-Kaltmiete in €	
		2024	2022	2024	2022	2024	2022	2024	2022
bis 50	1	7,50	7,19	1,92	1,78	9,42	8,97	471,00	448,50
> 50 bis ≤ 60	2	7,92	7,59	1,43	1,33	9,35	8,92	561,00	535,20
> 60 bis ≤ 75	3	7,18	6,88	1,52	1,41	8,70	8,29	652,50	621,75
> 75 bis ≤ 90	4	7,19	6,89	1,53	1,42	8,72	8,31	784,80	747,90
> 90 bis ≤ 105	5	7,90	7,57	1,31	1,21	9,21	8,78	967,05	921,90

Quelle: Indexfortschreibung Kreis Rendsburg-Eckernförde 2024
Mietwerterhebung Kreis Rendsburg-Eckernförde 2022



Tab. 4 Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis der Verbraucherpreisindizes - Vorläufig Vergleichsraum III (Eckernförde & Umland)									
Größe in m ²	Personen- zahl	Netto-Kaltmiete in €/m ²		Kalte Betriebskosten in €/m ²		Brutto-Kaltmiete in €/m ²		Angemessene Brutto-Kaltmiete in €	
		2024	2022	2024	2022	2024	2022	2024	2022
bis 50	1	6,57	6,30	1,66	1,54	8,23	7,84	411,50	392,00
> 50 bis ≤ 60	2	6,69	6,41	1,59	1,47	8,28	7,88	496,80	472,80
> 60 bis ≤ 75	3	6,90	6,62	1,60	1,48	8,50	8,10	637,50	607,50
> 75 bis ≤ 90	4	7,08	6,79	1,39	1,29	8,47	8,08	762,30	727,20
> 90 bis ≤ 105	5	7,90	7,57	1,41	1,31	9,31	8,88	977,55	932,40

Quelle: Indexfortschreibung Kreis Rendsburg-Eckernförde 2024
Mietwerterhebung Kreis Rendsburg-Eckernförde 2022



Tab. 5 Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis der Verbraucherpreisindizes für - Vorläufig Vergleichsraum IV (Umland Neumünster)									
Größe in m ²	Personen- zahl	Netto-Kaltmiete in €/m ²		Kalte Betriebskosten in €/m ²		Brutto-Kaltmiete in €/m ²		Angemessene Brutto-Kaltmiete in €	
		2024	2022	2024	2022	2024	2022	2024	2022
bis 50	1	6,76	6,48	1,69	1,57	8,45	8,05	422,50	402,50
> 50 bis ≤ 60	2	6,70	6,42	1,27	1,18	7,97	7,60	478,20	456,00
> 60 bis ≤ 75	3	6,61	6,34	1,31	1,21	7,92	7,55	594,00	566,25
> 75 bis ≤ 90	4	6,56	6,29	1,14	1,06	7,70	7,35	693,00	661,50
> 90 bis ≤ 105	5	7,27	6,97	1,19	1,10	8,46	8,07	888,30	847,35

Quelle: Indexfortschreibung Kreis Rendsburg-Eckernförde 2024
Mietwerterhebung Kreis Rendsburg-Eckernförde 2022



Tab. 6 Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis der Verbraucherpreisindizes für - Vorläufig Vergleichsraum V (Süd-West)									
Größe in m ²	Personen- zahl	Netto-Kaltmiete in €/m ²		Kalte Betriebskosten in €/m ²		Brutto-Kaltmiete in €/m ²		Angemessene Brutto-Kaltmiete in €	
		2024	2022	2024	2022	2024	2022	2024	2022
bis 50	1	6,47	6,20	1,54	1,43	8,01	7,63	400,50	381,50
> 50 bis ≤ 60	2	5,84	5,60	1,38	1,28	7,22	6,88	433,20	412,80
> 60 bis ≤ 75	3	5,64	5,41	1,47	1,36	7,11	6,77	533,25	507,75
> 75 bis ≤ 90	4	6,29	6,03	1,08	1,00	7,37	7,03	663,30	632,70
> 90 bis ≤ 105	5	6,06	5,81	1,20	1,11	7,26	6,92	762,30	726,60

Quelle: Indexfortschreibung Kreis Rendsburg-Eckernförde 2024
Mietwerterhebung Kreis Rendsburg-Eckernförde 2022



3 Angebotsmietenerhebung

Ergänzend zur reinen Fortschreibung der Richtwerte durch die Spezialindizes des Verbraucherpreisindex wurde auch das Angebot an Mietwohnungen im Kreis Rendsburg-Eckernförde geprüft. Denn nur mit der Einbeziehung von Angebotsmieten kann geprüft werden, ob Bedarfsgemeinschaften mit den fortgeschriebenen Angemessenheitsrichtwerten tatsächlich Wohnraum anmieten können.

Im Zeitraum vom 01.10.2023 bis 31.03.2024 wurden die Angebotsmieten im gesamten Kreisgebiet erhoben.

Erfasst wurden Angebotsmieten aus den folgenden Quellen:

- Immobilienscout 24,
- Immonet,
- Immowelt,
- Ebay-Kleinanzeigen.

Für den obengenannten Zeitraum konnten 1.526 Angebotsmieten erhoben werden.

Nach Durchführung einer feldspezifischen Extremwertkappung stehen 1.465 Angebotsmieten für die weitere Auswertung zur Verfügung (siehe Tabelle 7).

Tab. 7 Anzahl und Verteilung der Angebotsmieten						
Vergleichsraum	Wohnungsgröße					Summe
	≥25 bis ≤ 50 m²	> 50 bis ≤ 60 m²	> 60 bis ≤ 75 m²	> 75 bis ≤ 90 m²	> 90 bis ≤ 105 m²	
Rendsburg & Umland	114	106	151	103	51	525
Umland Kiel	72	45	87	64	40	308
Eckernförde & Umland	81	52	73	63	36	305
Umland Neumünster	37	29	47	47	29	189
Süd-West	20	21	39	35	23	138

Quelle: Angebotsmieten im Kreis Rendsburg-Eckernförde: 01.10.2023 bis 31.03.2024



4 Prüfung der Verfügbarkeit von Wohnraum

Im nächsten Schritt wird geprüft, inwieweit die fortgeschriebenen Richtwerte für eine Versorgung mit Wohnraum ausreichen. Anhand des Angebotsmietenmarktes wird abgeleitet, ob die fortgeschriebenen Richtwerte angepasst werden sollten, um weiterhin eine hinreichende Wohnraumversorgung für die Bedarfsgemeinschaften zu gewährleisten.

Es ist zu beachten, dass die Preisentwicklung auf dem Angebotsmietenmarkt überschätzt sein kann. Dies ist durch folgende Eigenschaften von Mietangeboten zu erklären:

- Zwischen Mieter und Vermieter sind – je nach Region – Preisverhandlungen möglich, sodass nicht jede Angebotsmiete in einem Mietvertrag realisiert wird.
- Nicht jede Wohnung wird über Anzeigen vermarktet. Zum Beispiel bieten Wohnungsgesellschaften ihre Wohnungen zuerst ihren bekannten Interessenten an und Mieter vermitteln günstige Wohnungen an Bekannte als Nachmieter weiter. Aus diesem Grund werden in der Regel teurere Wohnungen wesentlich intensiver vermarktet.
- Wohnungsunternehmen inserieren gleichartige Wohnungen zumeist nur einmal, obwohl mehrere Wohnungen zur Verfügung stehen.

Das bedeutet, dass tatsächlich ein deutlich größeres Wohnungsangebot unterhalb der Angemessenheitsrichtwerte respektive in Höhe der Richtwerte zur Verfügung steht, als dieses in den ermittelten Angebotsmieten zum Ausdruck kommt.⁵ Die Versorgung der Bedarfsgemeinschaften mit Wohnraum erfolgt nach den regionalen Besonderheiten.

⁵ Vergleiche LSG Thüringen, Urteil vom 08.07.2015 - L 4 AS 718/14. Das LSG hat es als ausreichend angesehen, wenn 13 % der Angebotsmieten und 33 % der Neuvertragsmieten mit dem Angemessenheitsrichtwert angemietet werden können. "Der Vergleich von Angebots- und Neuvertragsmieten zeigt, dass die durchschnittlichen Neuvertragsmieten in der Regel unterhalb der durchschnittlichen Angebotsmieten liegen. Das bedeutet, dass tatsächlich ein wesentlich größeres Wohnungsangebot unterhalb der Obergrenze [Angemessenheitsrichtwerte] zur Verfügung steht, als dieses in den ermittelten Angebotsmieten zum Ausdruck kommt" (ebenda).

Tab. 8 Fortgeschriebene Richtwerte für die Kosten der Unterkunft und Anteil des verfügbaren Angebots - Vorläufig (Brutto-Kaltmiete in €)						
Vergleichsraum		Haushaltsgröße				
		1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Rendsburg & Umland	BKM	417,50	483,60	562,50	698,40	803,25
	Anteil	32%	11%	6%	13%	4%
Umland Kiel	BKM	471,00	561,00	652,50	784,80	967,05
	Anteil	36%	13%	3%	11%	3%
Eckernförde & Umland	BKM	411,50	496,80	637,50	762,30	977,55
	Anteil	20%	8%	18%	5%	25%
Umland Neumünster	BKM	422,50	478,20	594,00	693,00	888,30
	Anteil	32%	10%	17%	9%	10%
Süd-West	BKM	400,50	433,20	533,25	663,30	762,30
	Anteil	35%	10%	21%	9%	4%

Quelle: Indexfortschreibung Kreis Rendsburg-Eckernförde 2024



5 Anpassung

Als normative Setzung wurde festgelegt, dass mindestens 20 % der angebotenen Wohnungen unterhalb der Richtwerte liegen sollten. Aufgrund der strukturellen Verteilung der Bedarfsgemeinschaften sollte diese Schwelle bei 1-Personen Haushalten mindestens 30 % umfassen, um eine hinreichende Versorgung der Bedarfsgemeinschaften mit Wohnraum im Kreis Rendsburg-Eckernförde sicherstellen zu können.

Mit der alleinigen Fortschreibung der Richtwerte über den Verbraucherpreisindex sind diese Anteile jedoch nicht erreichbar (siehe Tabelle 8). Aus diesem Grund erfolgt eine zusätzliche Anhebung der Richtwerte, sodass in jedem Tabellenfeld die normative Setzung eingehalten wird (siehe Tabelle 9).

Tab. 9 Fortgeschriebene Richtwerte für die Kosten der Unterkunft und Anteil des verfügbaren Angebots (Brutto-Kaltmiete in €)						
Vergleichsraum		Haushaltsgröße				
		1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Rendsburg & Umland	BKM	417,50	498,60	600,00	743,40	924,00
	Anteil	32%	20%	23%	25%	20%
Umland Kiel	BKM	471,00	585,00	742,50	838,80	1.103,55
	Anteil	36%	20%	20%	20%	20%
Eckernförde & Umland	BKM	436,50	571,80	645,00	883,80	977,55
	Anteil	31%	21%	23%	21%	25%
Umland Neumünster	BKM	422,50	526,20	620,25	756,00	961,80
	Anteil	32%	21%	21%	21%	21%
Süd-West	BKM	400,50	502,20	533,25	753,30	820,05
	Anteil	35%	24%	21%	23%	22%
Quelle: Indexfortschreibung Kreis Rendsburg-Eckernförde 2024						

In den nachfolgenden Tabellen können die Anpassungen auf Ebene der Quadratmeterpreise entnommen werden.

Tab. 10 Fortgeschriebene Richtwerte - Vergleichsraum I (Rendsburg & Umland)									
Größe in m ²	Personen- zahl	Netto-Kaltmiete in €/m ²		Kalte Betriebskosten in €/m ²		Brutto-Kaltmiete in €/m ²		Angemessene Brutto-Kaltmiete in €	
		2024	2022	2024	2022	2024	2022	2024	2022
bis 50	1	6,72	6,44	1,63	1,51	8,35	7,95	417,50	397,50
> 50 bis ≤ 60	2	6,77	6,25	1,54	1,43	8,31	7,68	498,60	460,80
> 60 bis ≤ 75	3	6,51	5,76	1,49	1,38	8,00	7,14	600,00	535,50
> 75 bis ≤ 90	4	6,88	6,12	1,38	1,28	8,26	7,40	743,40	666,00
> 90 bis ≤ 105	5	7,51	6,10	1,29	1,20	8,80	7,30	924,00	766,50

Quelle: Indexfortschreibung Kreis Rendsburg-Eckernförde 2024
Mietwerterhebung Kreis Rendsburg-Eckernförde 2022



Tab. 11 Fortgeschriebene Richtwerte - Vergleichsraum II (Umland Kiel)									
Größe in m ²	Personen- zahl	Netto-Kaltmiete in €/m ²		Kalte Betriebskosten in €/m ²		Brutto-Kaltmiete in €/m ²		Angemessene Brutto-Kaltmiete in €	
		2024	2022	2024	2022	2024	2022	2024	2022
bis 50	1	7,50	7,19	1,92	1,78	9,42	8,97	471,00	448,50
> 50 bis ≤ 60	2	8,32	7,59	1,43	1,33	9,75	8,92	585,00	535,20
> 60 bis ≤ 75	3	8,38	6,88	1,52	1,41	9,90	8,29	742,50	621,75
> 75 bis ≤ 90	4	7,79	6,89	1,53	1,42	9,32	8,31	838,80	747,90
> 90 bis ≤ 105	5	9,20	7,57	1,31	1,21	10,51	8,78	1.103,55	921,90

Quelle: Indexfortschreibung Kreis Rendsburg-Eckernförde 2024
Mietwerterhebung Kreis Rendsburg-Eckernförde 2022



Tab. 12 Fortgeschriebene Richtwerte - Vergleichsraum III (Eckernförde & Umland)									
Größe in m ²	Personen- zahl	Netto-Kaltmiete in €/m ²		Kalte Betriebskosten in €/m ²		Brutto-Kaltmiete in €/m ²		Angemessene Brutto-Kaltmiete in €	
		2024	2022	2024	2022	2024	2022	2024	2022
bis 50	1	7,07	6,30	1,66	1,54	8,73	7,84	436,50	392,00
> 50 bis ≤ 60	2	7,94	6,41	1,59	1,47	9,53	7,88	571,80	472,80
> 60 bis ≤ 75	3	7,00	6,62	1,60	1,48	8,60	8,10	645,00	607,50
> 75 bis ≤ 90	4	8,43	6,79	1,39	1,29	9,82	8,08	883,80	727,20
> 90 bis ≤ 105	5	7,90	7,57	1,41	1,31	9,31	8,88	977,55	932,40

Quelle: Indexfortschreibung Kreis Rendsburg-Eckernförde 2024
Mietwerterhebung Kreis Rendsburg-Eckernförde 2022



Tab. 13 Fortgeschriebene Richtwerte - Vergleichsraum IV (Umland Neumünster)									
Größe in m ²	Personen- zahl	Netto-Kaltmiete in €/m ²		Kalte Betriebskosten in €/m ²		Brutto-Kaltmiete in €/m ²		Angemessene Brutto-Kaltmiete in €	
		2024	2022	2024	2022	2024	2022	2024	2022
bis 50	1	6,76	6,48	1,69	1,57	8,45	8,05	422,50	402,50
> 50 bis ≤ 60	2	7,50	6,42	1,27	1,18	8,77	7,60	526,20	456,00
> 60 bis ≤ 75	3	6,96	6,34	1,31	1,21	8,27	7,55	620,25	566,25
> 75 bis ≤ 90	4	7,26	6,29	1,14	1,06	8,40	7,35	756,00	661,50
> 90 bis ≤ 105	5	7,97	6,97	1,19	1,10	9,16	8,07	961,80	847,35

Quelle: Indexfortschreibung Kreis Rendsburg-Eckernförde 2024
Mietwerterhebung Kreis Rendsburg-Eckernförde 2022



Tab. 14 Fortgeschriebene Richtwerte - Vergleichsraum V (Süd-West)									
Größe in m ²	Personen- zahl	Netto-Kaltmiete in €/m ²		Kalte Betriebskosten in €/m ²		Brutto-Kaltmiete in €/m ²		Angemessene Brutto-Kaltmiete in €	
		2024	2022	2024	2022	2024	2022	2024	2022
bis 50	1	6,47	6,20	1,54	1,43	8,01	7,63	400,50	381,50
> 50 bis ≤ 60	2	6,99	5,60	1,38	1,28	8,37	6,88	502,20	412,80
> 60 bis ≤ 75	3	5,64	5,41	1,47	1,36	7,11	6,77	533,25	507,75
> 75 bis ≤ 90	4	7,29	6,03	1,08	1,00	8,37	7,03	753,30	632,70
> 90 bis ≤ 105	5	6,61	5,81	1,20	1,11	7,81	6,92	820,05	726,60

Quelle: Indexfortschreibung Kreis Rendsburg-Eckernförde 2024
Mietwerterhebung Kreis Rendsburg-Eckernförde 2022



6 Ergebnis

Nach Fortschreibung der Richtwerte über die Indizes und den Angebotsmietenabgleich ist es im im Kreis Rendsburg-Eckernförde grundsätzlich weiterhin möglich, Wohnungen auf dem öffentlichen Angebotsmarkt anmieten zu können. Die resultierenden Richtwerte sind abschließend in der Tabelle 15 dargestellt.

Tab. 15 Angemessenheitsrichtwerte der Bedarfe für Unterkunft 2024 (Brutto-Kaltmiete in €)						
Vergleichsraum	Haushaltsgröße					
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	Jede weitere Person
Rendsburg & Umland	417,50	498,60	600,00	743,40	924,00	+ 88,00
Umland Kiel	471,00	585,00	742,50	838,80	1103,55	+ 105,10
Eckernförde & Umland	436,50	571,80	645,00	883,80	977,55	+ 93,10
Umland Neumünster	422,50	526,20	620,25	756,00	961,80	+ 91,60
Süd-West	400,50	502,20	533,25	753,30	820,05	+ 78,10

Quelle: Indexfortschreibung Kreis Rendsburg-Eckernförde 2024





Kreis Rendsburg-Eckernförde
Der Landrat
Fachdienst Soziales und Eingliederungshilfen

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

Stand: 03.06.2024

1. 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:

Bedarfsgemeinschaften mit ... Personen		1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	Jede weitere Person
Wohnfläche		bis zu 50 m ²	>50 bis ≤ 60 m ²	>60 bis ≤ 75 m ²	>75 bis ≤ 90 m ²	>90 bis ≤ 105 m ²	+ 10 m ²
Mietkategorie							
I	Rendsburg und Umland	417,50 €	498,60 €	600,00 €	743,40 €	924,00 €	88,00 €
II	Umland Kiel	471,00 €	585,00 €	742,50 €	838,80 €	1103,55 €	105,10 €
III	Eckernförde und Umland	436,50 €	571,80 €	645,00 €	883,80 €	977,55 €	93,10 €
IV	Umland Neumünster	422,50 €	526,20 €	620,25 €	756,00 €	961,80 €	91,60 €
V	Süd-West	400,50 €	502,20 €	533,25 €	753,30 €	820,05 €	78,10 €

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

Im Übrigen findet die Arbeitsempfehlung zu den Kosten der Unterkunft und Heizung der gemeinsamen Hinweise der Kreise Schleswig-Holsteins vom 05.09.2023, zuletzt geändert durch Beschluss der Arbeitsgemeinschaft Soziales der Kreise im Lande Schleswig-Holstein (ASK) vom 07.03.2024 in der jeweils geltenden Fassung Anwendung.

2. Inkrafttreten

Die Richtlinien zur Übernahme von Kosten der Unterkunft und Heizung nach § 22 SGB II / § 35 SGB XII in der Fassung vom 03.06.2024 finden ab 01. August 2024 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 2022 und der Indexfortschreibung 2024 neu ergebenden Richtwerte für die Prüfung der abstrakten Angemessenheit von Unterkunftskosten sind ab 01. August 2024 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.

Laufende Widerspruchs- und Klageverfahren, in denen die Höhe der angemessenen Unterkunftskosten strittig ist, sind auf der Grundlage dieser Richtlinien und der ab 01. August 2024 geltenden Richtwerte zu überprüfen und ggf. neu zu entscheiden.

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

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

Arbeitsempfehlung zu den Kosten der Unterkunft und Heizung



§§ 22 – 22c SGB II
§§ 35 – 36, 42a SGB XII

Gemäß Beschluss durch die ASK am 07.03.2024
Bearbeitungsstand 05.09.2023 zzgl. Änderung Kabelgebühren ab 07/2024

Wesentliche Änderungen

[Änderungen sind jeweils farblich bzw. durch Randstriche gekennzeichnet.]

Kapitel 1 Leistungsumfang

- [RZ 1.07](#) Garage_Untermietung nur bei unangemessenen KdU erforderlich
- [RZ 1.62b](#) Anschlusskosten bei Eigenheimen
- [RZ 1.64](#) Erhaltungsaufwand bei Eigenheimen
- [RZ 1.09](#) Kabelgebühren nicht mehr als NK abrechenbar

Kapitel 2 Angemessenheit

- [RZ 2.60](#) ff. Karenzzeit KdU
- [RZ 2.70e](#) Tod eines Familienmitglieds_Schutz der Unterkunft

Kapitel 4 Heizung

- [RZ 4.20](#) Keine Karenzzeit bei Heizkosten

Kapitel 7 Umzug / Wohnungswechsel

- [RZ 7.1.41](#) Umzug innerhalb des Kreisgebiets_SGB XII keine Begrenzung mehr auf die bisherigen Unterkunfts-kosten
- [RZ 7.2.49a](#) Rückzahlung Mietkautionsdarlehen im SGB XII

Kapitel 9 Direktzahlung an Dritte

- [RZ 9.03](#) Hinweisschreiben an den LE im SGB XII erforderlich, aber ohne Anhörung

Kapitel 12 § 42a SGB XII Bedarfe für Unterkunft und Heizung - Sonderregelung

- [RZ 12.2.04](#) neue Berechnungsmethode

⇒ [vorherige Änderungen](#)

Inhaltsverzeichnis

WESENTLICHE ÄNDERUNGEN	1
⇒ VORHERIGE ÄNDERUNGENINHALTSVERZEICHNIS	1
1 LEISTUNGSUMFANG	6
1.1 Mietwohnung	6
1.1.1 Anzuerkennende Kosten.....	6
1.1.2 Nachweis der Aufwendungen.....	11
1.1.3 Mietverträge/-verhältnisse zwischen Angehörigen	11
1.2 Eigenheim	13
1.2.1 Ermittlung der Kosten	13
1.2.2 Erhaltungsaufwand / Instandhaltung	14
1.3 Unterkünfte mit Benutzungsgebühren	17
1.4 Atypische Wohnverhältnisse.....	17
2 ANGEMESSENHEIT	18
2.1 Begriff der Angemessenheit	18
2.2 Richtwerte für angemessene KdU (abstrakte Angemessenheit)	18
2.2.1 Grundsätzliches	18
2.2.2 Wohnungsgröße.....	19
2.2.3 Schlüssiges Konzept.....	19
2.2.4 Wohnstandard.....	20
2.2.5 Regionale Richtwerte	20
2.2.6 Gesamtangemessenheitsgrenze.....	20
2.3 Prüfung im Einzelfall (konkrete Angemessenheit)	21
2.3.1 Vergleich der tatsächlichen KdU mit den Richtwerten.....	21
2.3.2 Besonderheiten im Einzelfall	21
2.3.3 Verfügbarkeit einer angemessenen Wohnung im Einzelfall	25
2.4 Angemessenheit der KdU bei besonderen Mietverhältnissen	25
2.4.1 Wohngemeinschaften	25
2.4.2 Kopfteilprinzip.....	25
2.4.3 Untermietvertrag	27
2.5 Angemessenheit der Kosten sonstiger Unterkünfte siehe Kapitel 12 zu ..	27
§ 42 a SGB XII.....	27
2.6 Karenzzeit	27
2.6.1 Unterbrechung und Anrechnung der Karenzzeit	28
2.6.2 Ende der Karenzzeit	29
2.6.3 Umzug während der Karenzzeit	30
3 KOSTENSENKUNGSVERFAHREN	31
3.1 Rechtsgrundlage	31
3.2 Anhörung gem. § 24 SGB X.....	31
3.3 Möglichkeiten der Kostensenkung.....	32
3.4 Aufforderung zur Kostensenkung	32
3.4.1 Aufforderungsschreiben	32

3.4.2	Frist zur Kostensenkung	33
3.4.3	Änderung der Verhältnisse	33
3.5	Anerkennung der tatsächlichen KdU über 6 Monate hinaus.....	34
3.5.1	Ausnahme	34
3.5.2	Unmöglichkeit des Umzugs	34
3.5.3	Unzumutbarkeit/ Soziales Umfeld	34
3.5.4	Nachweis der Bemühungen	36
3.6	Sonderfälle	37
3.6.1	zivilrechtlich unwirksame Mietvereinbarung	37
3.6.2	Kostensenkung durch Untervermietung	37
3.7	Umsetzung der Kostensenkung/ Änderung der Bewilligung	38
3.8	Wann endet die Übernahme angemessener Kosten?	38
4	HEIZUNG	39
4.1	Begriff der Angemessenheit	39
4.1.1	Rechtsgrundlage	39
4.1.2	Richtwerte für angemessenes Heizen.....	39
4.2	Keine Karenzzeit für den Heizkostenbedarf	40
4.3	Einmalige Heizkosten	44
4.4	Aufforderung zur Kostensenkung	46
4.4.1	Verfahren bei Überschreitung der Richtwerte	46
4.4.2	Welche Gründe können eine Überschreitung der Richtwerte rechtfertigen?	46
4.4.3	Umsetzung der Kostensenkung/ Änderung der Bewilligung.....	47
5	WARMWASSER	48
5.1	Zentrale Warmwasserversorgung	48
5.2	dezentrale Warmwassererzeugung	49
6	NEBENKOSTENABRECHNUNGEN (NACHZAHLUNGEN + GUTHABEN)....	50
6.1	Allgemeines	50
6.2	Nachzahlungen.....	50
6.3	Guthaben.....	53
6.4	Pfändungen und Aufrechnungen	54
7	UMZUG/ WOHNUNGSWECHSEL.....	55
7.1	Anerkennung der laufenden Aufwendungen für die neue Unterkunft	55
7.1.1	Allgemeines zur Zusicherung im SGB II.....	55
7.1.2	Umzug innerhalb des Kreisgebietes.....	56
7.1.3	Wesentliche Änderungen / Dynamisierung	57
7.1.4	Besonderheiten im SGB XII	58
7.1.5	Sonderregelung zur Zuständigkeit der Zustimmung.....	58
7.1.6	Sonderregelung für Personen mit Wohnsitzauflage	59
7.1.7	Sonderregelung U25	59
7.2	Kosten in Zusammenhang mit einem Umzug	59
7.2.1	Allgemeine Voraussetzungen.....	59
7.2.2	Umzugskosten	62
7.2.3	Wohnungsbeschaffungskosten	63

7.2.4	Wohnungsbeschaffungskosten	64
7.2.5	Mietkautionen.....	65
7.2.6	Genossenschaftsanteile	67
7.2.7	Mieterdarlehen	67
8	SONDERREGELUNG U 25	68
8.1	Anwendbarkeit § 22 Abs. 5 SGB II	68
8.2	Verpflichtung zur Zusicherung.....	68
8.3	Voraussetzung „angemessene Kosten der Unterkunft“	69
8.4	Missbrauchsklausel	70
8.5	Verfahren.....	70
8.5.1	Zuständigkeit/ Rechtsnatur der Zusicherung.....	70
8.5.2	Rechtsfolgen einer fehlenden Zusicherung.....	70
8.5.3	Hinweis im Bescheid	70
9	DIREKTZAHLUNGEN AN DRITTE.....	71
10	SCHULDEN/ MITTEILUNGEN DER AMTSGERICHE.....	73
10.1	Voraussetzungen der Hilfestellung.....	73
10.2	Soll-Regelung bzw. Kann-Vorschrift.....	74
10.3	Form der Hilfestellung	75
10.4	Pfändung in Genossenschaftsanteile	77
10.5	Mitteilungen der Amtsgerichte	77
11	VERSCHIEDENES.....	78
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	Einstweiliger Rechtsschutz.....	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
12	§ 42A SGB XII BEDARFE FÜR UNTERKUNFT UND HEIZUNG - SONDERREGELUNG	87
12.1	Legaldefinitionen	87
12.2	Kosten der Unterkunft und Heizung bei Zusammenleben mit engen Angehörigen (Mehrpersonenhaushalt)	87
12.2.1	Ohne mietvertragliche Regelung.....	87
12.2.2	Mit mietvertraglicher Regelung.....	89
12.2.3	Bestandsschutzregel für anerkannte Unterkunftskosten vor dem 01.07.2017	91

12.3 Angemessenheit der Kosten in besonderen Wohnformen	91
12.3.1 Grundsatz: Übernahme bis zu 100 %	91
12.3.2 Ausnahme: Übernahme bis zu 125 %.....	92
12.4 Zusammenleben in einer Wohngemeinschaft	93
12.5 Angemessenheit der Kosten sonstiger Unterkünfte.....	94
13 ÜBERSICHT ÜBER DIE VORHERIGEN WESENTLICHEN ÄNDERUNGEN ..	97

1 Leistungsumfang

1.1 Mietwohnung

1.1.1 Anzuerkennende Kosten

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

⇒ [Sonderfall zivilrechtlich unwirksame Mietvereinbarung](#)

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

Aufzug (siehe § 2 Nr. 7 BetrKV)

Beleuchtung (siehe § 2 Nr. 11 BetrKV)

Betreutes Wohnen/ Servicepauschalen/ Hausnotruf

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

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

**1.01
Betriebskosten-
VO**

**1.02
Aufzug**

**1.03
Beleuchtung**

**1.04
Betreutes Wohnen**

**1.05
Einlagerungskosten**

sondern muss auch sicherstellen, dass der Hilfebedürftige seine persönlichen Gegenstände verwahren kann.

Die Voraussetzungen für eine Kostenübernahme sind jedoch streng zu prüfen:

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

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

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

Entwässerung (siehe § 2 Nr. 3 BetrKV)

**1.06
Entwässerung**

Garage / Stellplatz (nicht Bestandteil der BetrKV)

**1.07
Garage**

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

Die Kosten einer Garage bzw. eines Stellplatzes können nach Rechtsprechung des BSG, im Rahmen der Unterkunfts-kosten ausnahmsweise übernommen werden, wenn die Wohnung ohne Garage oder Stellplatz nicht vermietet wird und der Mietpreis sich trotz der Kosten für Garage/Stellplatz noch innerhalb der Angemessenheitsgrenzen bewegt.

Eine Aufforderung zur Untervermietung kommt nur im Rahmen eines Kostensenkungsverfahrens in Betracht, weil die Angemessenheitsgrenze überschritten ist.

~~Kommt eine Anmietung der Wohnung ohne Garage/Stellplatz nicht in Betracht, hat sich der Mieter um eine Untervermietung der Garage/des Stellplatzes zu bemühen; hierfür ist ein Nachweis zu erbringen.~~

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

 BSG, Urteil vom 19.05.2021, B 14 AS 39/20 R

Gartenpflege (siehe § 2 Nr. 10 BetrKV)

**1.08
Gartenpflege**

Gebühren für eine Gemeinschaftsantenne oder einen Kabelanschluss 1.09
Kabelanschluss

Seit dem 01.07.2024 ist das Nebenkostenprivileg der Gebühren für den Kabelanschluss entfallen. Ab diesem Zeitpunkt darf der Vermieter die Kosten nicht mehr als Nebenkosten auf den Mieter umlegen. Die Kosten stellen demzufolge auch keinen Bestandteil der Kosten für Unterkunft und Heizung mehr dar. Der Mieter muss die Kosten ab Juli 2024 selbst tragen und ggf. aus dem Regelsatz begleichen.

Geschäftsräume (nicht Bestandteil der BetrKV) 1.10
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) 1.11
Grundsteuer

Hausreinigung (siehe § 2 Nr. 9 BetrKV) 1.12
Hausreinigung

Hausnotruf (sofern die Kosten Bestandteil der Unterkunftskosten sind) Hausnotruf

⇒ siehe [RZ. 1.4 „betreutes Wohnen“](#)

Hauswart (siehe § 2 Nr. 14 BetrKV) / **Hausverwaltungskosten** 1.13
Hausverwaltungskosten

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

Heizungsbetrieb (siehe § 2 Nr. 4 BetrKV) 1.14
Heizungsbetrieb

Müllabfuhr (siehe § 2 Nr. 8 BetrKV) 1.15
Müllabfuhr

Nebenwohnsitze

1.16
Nebenwohnsitz

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

⇒ siehe aber [„Einlagerung persönlicher Gegenstände“](#)

Renovierungen

1.17
Renovierungen

⇒ siehe [Renovierungen/ Schönheitsreparaturen](#).

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

1.18
Haftpflicht

Schönheitsreparaturen, Mietzuschlag für (nicht Bestandteil der BetrKV)

1.19
Mietzuschlag für
Schönheitsreparaturen

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 19.03.2008 – B 11b AS 31/06 R

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

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

Schönheitsreparaturen

1.20
Schönheitsreparaturen

⇒ siehe [Renovierungen/ Schönheitsreparaturen](#).

Schornsteinreinigung (siehe § 2 Nr. 12 BetrKV)

1.21
Schornstein

Service-Pauschale betreutes Wohnen

1.22
Service-Pauschale
betreutes Wohnen

⇒ siehe [RZ. 1.4 „betreutes Wohnen“](#)

Straßenreinigung (siehe § 2 Nr. 8 BetrKV)

1.23
Straßenreinigung

Strom

1.24
Strom

Die für eine Unterkunft entstehenden Stromkosten teilen sich auf in

- Stromkosten im Sinne von § 2 Nr. 11 Betriebskostenverordnung (Kosten für die Beleuchtung von gemeinschaftlich genutzten Flächen wie Treppen, Keller etc.) und
- Haushaltsstrom (z. B. Beleuchtung in der Wohnung, Strom für Haushaltsgeräte etc).

Die Kosten nach § 2 Nr. 11 BetrKV gehören zu den Kosten der Unterkunft. Der Haushaltsstrom ist im Regelsatz enthalten.

Beinhaltet die vertraglich vereinbarte Miete auch der Höhe nach nicht gesondert ausgewiesene 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.

Unter einer Pauschal-/Inklusivmiete ist die Bruttowarmmiete zu verstehen. Sie enthält neben der Nettokaltmiete (Grundmiete) auch sämtliche Betriebskosten, Heiz- und Warmwasserkosten.

Wird eine Unterkunft mit Strom geheizt, sind die dafür entstehenden Kosten den Heizkosten zuzuordnen.

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

1.25
Möblierung,
Kühlschränke,
Waschmaschinen

▷ SGB II

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

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

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

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

▷ SGB XII

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

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

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

⇒ siehe [Kap. 6 „Warmwasser“](#)

1.26
Warmwasser

Wasserversorgung (siehe § 2 Nr. 2 BetrKV)

1.27
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).

1.30
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 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:

1.40
Wirksamer Mietvertrag

- Mietbeginn zeitgleich mit der Antragstellung
- keine Mietzahlungen vor Antragstellung

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

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

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

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

- Die Konditionen des Mietvertrages werden an die Leistungsgewährung durch den Leistungsträger angepasst, insbesondere die Miethöhe. Letztendlich soll der Leistungsträger, nicht der Mieter zur Zahlung verpflichtet werden.
- Mietvertrag genau ab Vollendung des 18. bzw. 25. Lebensjahres

- Der Tochter wurde kein eigenes Zimmer, sondern die gesamte Wohnung zur Mitbenutzung vermietet.
- Größe und Zuschnitt der Wohnung (4 Räume für 6 Personen) ließen die Zuweisung eines Zimmers zur alleinigen Nutzung kaum zu.
- Es war nicht erkennbar, dass sich die Wohnverhältnisse nach Abschluss des Untermietvertrages geändert hätten. So bestand weiter eine Haushaltsgemeinschaft.

📖 LSG Baden-Württemberg, Urteil vom 16.9.2015, L 2 SO 537/14
(Miete in Höhe der KdU-Richtwerte, keine Änderung der Wohnsituation, Mietforderung nicht durchgesetzt)

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

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

📖 LSG Baden-Württemberg, Urteil vom 15.9.2006, 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.

**1.41
Nachfrage Finanz-
amt**

Die Prüfung, welche Kosten für einen (Unter-)Mietvertrag in derartigen Fällen als angemessen anerkannt werden können, kann anhand der Kopfsteuermethode erfolgen. I.d.R. ist eine Miete, die über den jeweiligen Kopfsteuermethode 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.

**1.42
Angemessene Kos-
ten**

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

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

1.1.3.2 Sonderregelung für Leistungsberechtigte nach Kapitel 4 SGB XII

[=>Siehe Kapitel § 42 a SGB XII](#)

1.2 Eigenheim

1.2.1 Ermittlung der Kosten

Auch Belastungen für ein Eigenheim oder eine Eigentumswohnung zählen zu den Kosten der Unterkunft. Sie werden grundsätzlich ebenso wie die von Mietwohnungen gehandhabt. **1.60 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: **1.61 VO zu § 82 SGB XII**

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

 BSG, Urteil vom 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. **1.62 Tilgung**

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

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

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

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

Voraussetzungen für eine Übernahme der Tilgungsleistungen in Form eines Zuschusses:

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

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

Die Gesamtkosten der Unterkunft übersteigen die Richtwerte für angemessene KdU:

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

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

Leibrentenvertrag

Leibrenten sind grundsätzlich wie Tilgungsleistungen zu behandeln. Im Einzelfall können von 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

**1.62a
Leibrenten**

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 zum Erhaltungsaufwand entsprechend.

1.62b Anschlusskosten

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

Einnahmen aus Untervermietung

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

**1.63
Untervermietung**

1.2.2 Erhaltungsaufwand / Instandhaltung

➤ SGB II

➔ § 22 Abs. 2 SGB II/§ 35a Abs. 1 SGB XII

Zu den Kosten der Unterkunft ~~im Sinne des § 22 SGB II~~ gehören Erhaltungsaufwendungen für selbstgenutztes Eigentum. Voraussetzung hierfür ist, dass es sich um ein angemessenes Hausgrundstück oder eine angemessene Eigentumswohnung im Sinne des § 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 SGB II/ § 90 Abs. 2 Nr. 8 SGB XII handelt.

**1.64
Erhaltungsaufwand**

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.

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/§ 35a Abs. 1 Satz 2 SGB XII 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.~~

**1.65
Anschlusskosten**

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

Verschoben nach Kapitel 1.2.1 RZ 1.62b Ermittlung der Kosten

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

**1.66
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.

1.67

Entsprechende Anwendung im SGB XII

1.3 Unterkünfte mit Benutzungsgebühren

Nutzungsentgelte für Wohnraum, den die Ordnungsbehörden zuweisen, sind Unterkunfts-kosten i. S. des Sozialrechts. Mithin sind die Ausführungen in diesen Hinweisen anzuwenden.

Bei rückwirkend geltend gemachten Gebühren richten sich die Zuständigkeit und Fälligkeit nach dem Datum des Bescheides.

1.70 Übernahme von Benutzungsgebühren

1.71 Übernahme für rückwirkenden Zeitraum

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.

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

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

1.80 Atypische Wohnverhältnisse

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.

1.81 Unzulässige Nutzung

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

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

⇒ [Angemessenheit der Kosten sonstiger Unterkünfte](#)

2 Angemessenheit

2.1 Begriff der Angemessenheit

- ➔ § 22 Abs. 1 SGB II
- ➔ § 35 Abs. 1 und **3** SGB XII

2.01
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).

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

2.2 Richtwerte für angemessene KdU (abstrakte Angemessenheit)

2.2.1 Grundsätzliches

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

2.10
Richtwert ≠ Mietobergrenze

⇒ siehe [„Prüfung im Einzelfall“](#)

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

2.11
Produkttheorie

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

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

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

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

2.2.2 Wohnungsgröße

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

1-Personen-Haushalt	bis zu 50 m ² ,
2-Personen-Haushalt	bis zu 60 m ² ,
3-Personen-Haushalt	bis zu 75 m ² ,
4-Personen-Haushalt	bis zu 90 m ² ,
5-Personen-Haushalt	bis zu 105 m ² ,
Mehrbedarf für jede weitere Person	bis zu 10 m ² .

2.20 Angemessene Wohnungsgröße

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

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

2.21 Personen im Haushalt

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

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

⇒ siehe auch „[Kopfteilprinzip](#)“

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

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

2.22 Zukünftiger Bedarf

2.2.3 Schlüssiges Konzept

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

2.30 schlüssiges Konzept

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

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

Das Schlüssige Konzept ist alle zwei Jahre fortzuschreiben.

2.31 Fortschreibung

📖 BSG, Urteil vom 12.12.2017 - B 4 AS 33/16 R

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

2.32 § 12 WoGG

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

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

**2.33
Fehlen eines schlüssigen Konzepts**

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

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

2.2.4 Wohnstandard

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

**2.40
Wohnungsstandard**

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

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

2.2.5 Regionale Richtwerte

[Möglichkeit der Darstellung der Richtwerte des Trägers bzw. einer Verlinkung zu ergänzenden Unterlagen.]

**2.50
Regionale Richtwerte**

2.2.6 Gesamtangemessenheitsgrenze

Gem. § 22 Abs. 10 SGB II / **§ 35 Abs. 7 SGB XII** besteht die Möglichkeit, eine Gesamtangemessenheitsgrenze (KdU inklusive Heizung) zu bilden.

**2.55
Gesamtangemessenheitsgrenze**

2.3 Prüfung im Einzelfall (konkrete Angemessenheit)

2.3.1 Vergleich der tatsächlichen KdU mit den Richtwerten

Keine Unterscheidung von Miete und Eigentum

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

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

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

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

2.3.2 Besonderheiten im Einzelfall

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

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

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

Beispiele für besondere Umstände im Einzelfall:

(keine abschließende Aufzählung!)

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

- 📖 BSG, Urteil vom 16.4.2013, B 14 AS 28/12 R

- 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

- nachweislich weiterer Wohnbedarf in absehbarer Zeit, z.B. wegen der Geburt eines Kindes oder der Rückkehr eines Kindes aus Heimerziehung oder Familienpflege oder Nachzug von Familienangehörigen

- Scheidung, Trennung oder Heimaufnahme

2.60
Eigentum

2.70
Einzelfallprüfung

2.70a
Schwerbehinderung/
Pflegebedürftigkeit

2.70b
Alleinerziehung

2.70c
weiterer Wohnbedarf

2.70d
Scheidung, Trennung,
Heimaufnahme

- Tod eines Familienmitgliedes
 ↻ § 35 Abs. 3 SGB XII / § 22 Abs. 1 SGB II

2.70e
 Tod

Verstirbt ein Haushaltsmitglied und waren die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung davor angemessen, ist die Senkung der Aufwendungen für die weiterhin bewohnte Unterkunft für die Dauer von mindestens zwölf Monaten nach dem Sterbemonat nicht zumutbar.

Bei unangemessenen Aufwendungen für die Unterkunft werden verbleibende Haushaltsmitglieder bis zum Ablauf der individuellen Karenzzeiten vor einer Kostensenkungsaufforderung geschützt.
 Siehe auch [Kapitel 2.6.2](#)

- schwere Erkrankungen, z.B. Krebserkrankung, Depressionen
- Besonderheiten des Sozialen Umfelds

2.70f
 schwere Erkrankungen
 2.70g
 Besonderheiten des sozialen Umfelds

Beispiele:

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

Hinweis:

Besonderheiten des sozialen Umfelds müssen nicht immer dazu führen, dass ein Umzug dauerhaft oder vorübergehend gar nicht zumutbar ist. Es kann auch der Bereich eingeschränkt sein, in dem sich Leistungsberechtigte um günstigeren Wohnraum bemühen müssen.
 ⇒ [siehe "Unzumutbarkeit/ soziales Umfeld"](#)

- Ausübung des Umgangsrechts
 Es handelt sich grundsätzlich um eine Einzelfallentscheidung. In die Entscheidungsfindung sollten folgende Aspekte einfließen:
 - Alter, Anzahl, Geschlecht der Kinder
 - Verhältnis zum Kind
 - konkrete Wohnverhältnisse, Lebenssituation des umgangsberechtigten Elternteils
 - Regelmäßigkeit/ Intensität der Aufenthalte
 📖 BSG, Urteil vom 29.08.2019, B 14 AS 43/18 R

2.70h
 Umgangsrecht

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

2.71
Unwirtschaftlichkeit

⇒ § 22 Abs. 1 SGB II / § 35 Abs. 3 SGB XII

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 3 - 5 Jahre entstehen würden.
- Es besteht aller Wahrscheinlichkeit nach nur eine kurze Zeit der Hilfebedürftigkeit, da diese voraussichtlich innerhalb der nächsten 12 Monate beendet wird (z.B. wegen Arbeitsaufnahme, Eheschließung, bedarfsdeckender Rente, usw.).
- Es handelt sich um eine Vielzahl von Leistungsberechtigten (z.B. eine „Großsiedlung“ mit mehreren Einsatzgemeinschaften/ Bedarfsgemeinschaften in einem Haushalt), so dass bei einem Umzug eine „Aufspaltung“ in mehrere Unterkünfte und damit eine Kostenmehrung nicht ausgeschlossen werden kann.
- Der Richtwert für angemessene Kosten wird zwar geringfügig überschritten, dies wird aber durch verhältnismäßig geringe Heizkosten ausgeglichen, z.B. nach einer abgeschlossenen Modernisierung/ Sanierung zur Energieeinsparung.

▪ Zwei Wohnungen/ getrennte Hauptwohnungen

2.72
Zwei Wohnungen

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

⇒ siehe [„Einlagerung persönlicher Gegenstände“](#)

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

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

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

▪ Erwachsenes Kind, das auswärts studiert und wohnt

2.73
Auswärts studieren-
des Kind

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

📖 BVerwG, Urteil vom 22.8.1985, FEVS 35/93

▪ Staffelmiete

2.74
Staffelmiete

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

Unwirksame Mieterhöhungen können also vorliegen, wenn

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

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

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

⇒ siehe „[Sonderfall zivilrechtlich unwirksame Mietvereinbarung](#)“

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](#)“ und „[Kostensenkungsverfahren](#)“

Der Leistungsempfänger ist ggf. bereits bei Leistungsbeginn schriftlich darauf hinzuweisen, dass und zu welchem Zeitpunkt die vereinbarte

Staffelmiete den gegenwärtigen Richtwert übersteigt und dass voraussichtlich ein Kostensenkungsverfahren eingeleitet wird. Durch rechtzeitige Überwachung der Fälle ist eine tatsächliche Übernahme der überhöhten Kosten auszuschließen.

- Umzug

**2.75
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.

**2.80
Verfügbarkeit angemessenen Wohnraums**

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

⇒ siehe [Kostensenkungsverfahren](#)

2.4 Angemessenheit der KdU bei besonderen Mietverhältnissen

2.4.1 Wohngemeinschaften

2.4.1.1 SGB II/ Kapitel 3 SGB XII

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

**2.90
Angemessene KdU
Wohngemeinschaft**

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 18.06.2008, Az.: B 14/11 b AS 61/06 R

2.4.1.2 Kapitel 4 SGB XII siehe Sonderregelung in Kapitel 12.4 zu § 42 a SGB XII

2.4.2 Kopfteilprinzip

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

**2.100
Kopfteilprinzip**

Kann ein Mitglied der Haushaltsgemeinschaft seinen Bedarf eigenständig decken, bspw. Kind mit Unterhalt und Kindergeld, hat es hieraus den eigenen Kopfteil zu übernehmen. Die verbleibenden Unterkunftskosten unterliegen der Angemessenheitsprüfung entsprechend der Anzahl der Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft ([siehe 2.2.2](#)).

Beispiel: Dreipersonenhaushalt mit 600 € Warmmiete. Kopfteil 200 €; Kind kann seinen Bedarf selbständig decken. Für die verbleibenden zwei Personen mit 400 € tatsächlichen Unterkunftskosten wird die Angemessenheitsgrenze für einen Zweipersonenhaushalt zu Grunde gelegt.

- 📖 BSG, Urteil vom 27.2.2008, B 14/11b AS 55/06 R
(HH-Gemeinschaft mit Kind, das BAföG bezieht)
- 📖 BSG, Urteil vom 18.02.2010 – B 14 AS 73/08 R
(Ü25 im Haushalt der Eltern)
- 📖 BSG, Urteil vom 25.04.2018, B 14 AS 14/17 R

Ist ein Haushaltsmitglied deshalb nicht Mitglied der Bedarfsgemeinschaft, weil es Leistungen der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung bezieht, ist bei den SGB XII-Leistungen § 42 Abs. 3 Satz 5 und Abs. 4 Satz 1 SGB XII zu beachten. Die kopfteilig verbleibenden Unterkunftskosten unterliegen danach der Angemessenheitsprüfung entsprechend der Anzahl der Mitglieder des Mehrpersonenhaushaltes (⇒ [siehe Sonderregelung zu § 42 a SGB XII](#)).

Beispiel: Dreipersonenhaushalt mit 600 € Warmmiete. Kopfteil 200 €; Ein volljähriges Kind ist dauerhaft voll erwerbsgemindert, erhält Grundsicherung nach dem SGB XII und ist vertraglich zur Tragung von Unterkunftskosten verpflichtet. Für die zwei Personen mit 400 € tatsächlichen Unterkunftskosten wird nach dem SGB II die Angemessenheitsgrenze für einen Zweipersonenhaushalt zu Grunde gelegt. Für den SGB XII-Leistungsempfänger wird die Angemessenheitsgrenze für einen Dreipersonenhaushalt zu Grunde gelegt.

Ausnahmen vom Kopfteilprinzip:

2.110 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 16.04.2013, B 14 AS 71/12 R
(Ehegatte im Pflegeheim)
 - 📖 BSG, Urteil vom 19.10.2010, B 14 AS 50/10 R
(längerfristige Abwesenheit, z.B. Auslandsaufenthalt, Inhaftierung)
- wenn bei einer Sanktion die KdU für ein Mitglied der Bedarfsgemeinschaft entzogen wird, soweit dieses Mitglied über kein Einkommen oder Vermögen verfügt, um seinen Kopfteil ganz oder teilweise zu bezahlen
 - 📖 BSG, Urteil vom 23.05.2013, B 4 AS 67/12 R,
 - 📖 BSG, Urteil vom 02.12.2014, B 14 AS 50/13 R
- bei Leistungsberechtigten nach dem 4. Kapitel SGB XII, die in Mehrpersonenhaushalten oder Wohngemeinschaften im Sinne von § 42 a SGB XII leben

2.4.3 Untermietvertrag

Ein Untermietvertrag liegt bei jedem Mietvertrag vor, den eine Person oder mehrere Personen mit dem Hauptmieter einer Wohnung oder eines Hauses schließt. In der Regel dürften die Untermieter nicht gemeinsam wirtschaften. Untermietverträge sind aber auch denkbar zwischen Eltern und Kindern über 25 Jahren (SGB II) oder auf Zeit vollwerbsgeminderter Kindern über 18 Jahren (SGB XII, 3. Kapitel).

Als angemessene Unterkunftskosten sind Beträge bis zur Höhe der jeweiligen Richtwerte nach den schlüssigen Konzepten entsprechend der Anzahl der Untermieter anzuerkennen.

Beispiele:

1 Hauptmieter und 2 Untermieter mit jeweils eigenen Untermietverträgen > Bei allen Personen ist der Richtwert für einen 1-Personen-Haushalt zu berücksichtigen.

1 Hauptmieter und 2 Untermieter mit einem gemeinsamen Untermietvertrag > Beim Hauptmieter ist der Richtwert für einen 1-Personen-Haushalt zu berücksichtigen. Bei den Untermietern ist der Richtwert für einen 2-Personen-Haushalt zu berücksichtigen.

2 Hauptmieter mit einem gemeinsamen Vertrag, 1 Untermieter > Bei den Hauptmietern ist der Richtwert für einen 2-Personen-Haushalt zu berücksichtigen. Beim Untermieter ist der Richtwert für einen 1-Personen-Haushalt zu berücksichtigen.

2 Hauptmieter mit jeweils eigenem Vertrag für nur einen Teil der Wohnung und Miete, 1 Untermieter > Bei allen Personen ist der Richtwert für einen 1-Personen-Haushalt zu berücksichtigen.

Untermietverträge sind in jedem Fall auf eine eventuelle Sittenwidrigkeit zu prüfen. Einzubeziehen bei der Verhältnismäßigkeitsprüfung sind sowohl quantitative (flächenmäßiger Anteil der zur alleinigen Nutzung überlassenen Räume an der Gesamtwohnfläche) als auch qualitative Elemente (z.B. Lage und Ausstattungsmerkmale der Räume).

Die Prüfung kann auch beinhalten, dass die Kostenlastverteilung zwischen den Bewohnern insgesamt zu hinterfragen ist. Die erforderlichen Informationen sind vom Leistungsberechtigten einzufordern (siehe auch [RZ 12.2.10](#)).

Die KdU sind nicht um fiktive Mieteinnahmen zu mindern.

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

⇒ zu Kap. 4 SGB XII siehe Sonderregelungen unter [Mietverhältnisse zwischen Angehörigen](#) bzw. [Wohngemeinschaften](#)

2.5 Angemessenheit der Kosten sonstiger Unterkünfte siehe [Kapitel 12](#) zu § 42 a SGB XII

2.6 Karenzzeit

☞ § 22 Abs. 1 SGB II / § 35 Abs. 1 SGB XII

Im ersten Jahr des Leistungsbezuges sind die tatsächlichen Unterkunftskosten als Bedarf zu berücksichtigen, auch wenn sie unangemessen sind. Die Karenzzeit ist hierbei für jedes Haushaltsmitglied individualisiert festzulegen, u.a. bei Zuzug oder Geburt (siehe 2.6.2 Ende der Karenzzeit).

2.120
Untermietverträge
(SGB II und 3. Kapitel
SGB XII)

2.6.1
1 Jahr Karenzzeit
für unangemessene
KdU

Für Personen, die erstmals im Jahr 2023 Leistungen beziehen, beginnt die Karenzzeit ab dem Ersten des Monats, für den erstmals die Leistungen bewilligt werden.

☞ § 140 Abs. 1 SGB XII / § 65 Abs. 3 SGB II

Für Personen, die im Jahr 2022 Leistungen nach dem SGB XII bezogen haben, beginnt am 01.01.2023 ebenfalls eine einjährige Karenzzeit.

☞ § 140 Abs. 2 SGB XII / § 65 Abs. 6 SGB II

Die Karenzzeit gilt nicht, wenn in Bewilligungszeiträumen vor dem 01.03.2020 (Beginn der Sozialschutzpaketregelungen) bereits nur noch die angemessenen Unterkunftskosten berücksichtigt worden sind.

Die Karenzzeit gilt nicht bei Heizkosten.

▷ SGB XII

☞ § 35 Abs. 2 SGB XII

Sind die Unterkunftskosten zu Beginn des Leistungsbezuges unangemessen hoch, hat der Sozialhilfeträger mit dem ersten Bewilligungsbescheid den Leistungsberechtigten über die Höhe des angemessenen Bedarfs, die Dauer der Karenzzeit sowie das Verfahren nach Ablauf der Karenzzeit zu unterrichten.

☞ § 35 Abs. 6 und § 42a Abs. 1 Satz 2 SGB XII

Die Karenzzeit gilt nur für Leistungsberechtigte, die in einer Wohnung im Sinne des § 42a Abs. 2 Satz 2 SGB XII leben.

Sie gilt damit nicht:

- Bei vertragslosem Zusammenleben mit Familienangehörigen im Sinne des § 42a Abs. 3 SGB XII.
- Bei Wohnen in einer besonderen Wohnform nach § 42a Abs. 5 und 6 SGB XII.
- Bei Wohnen in einer sonstigen Unterkunft gemäß § 42a Abs. 7 SGB XII. siehe RZ 12.51

2.6.1 Unterbrechung und Anrechnung der Karenzzeit

Bei einer kurzzeitigen Leistungsunterbrechung von mindestens einem Monat in der Karenzzeit verlängert sich diese um die vollen Monate der Leistungsunterbrechung. Der Aus- und Wiedereinstieg muss innerhalb der 12 monatigen Karenzzeit erfolgen.

Eine gänzlich neue Karenzzeit beginnt nur, wenn mindestens drei Jahre lang ab dem 01.01.2023 keine existenzsichernden Leistungen nach dem SGB II oder SGB XII bezogen werden.

2.6.2
Beginn ab dem Monatsersten

2.6.3
Karenzzeit gilt auch für Leistungsfälle aus 2022

2.6.4
Keine Karenzzeit für bereits abgesenkte KdU-Fälle

2.6.5
Keine Karenzzeit für Heizkosten

2.6.6
Hinweisschreiben über zu hohe KdU und Karenzzeit

2.6.7
Karenzzeit nur für klassische Wohnung/Unterkunft

2.6.8
Unterbrechung und Verlängerung der Karenzzeit

2.6.9
Beginn einer neuen Karenzzeit

Beispielfall

Person P erreicht am 25.05.2023 die gesetzliche Altersgrenze. Die erstmalige Leistungsbewilligung erfolgt ab dem 01.06.2023. Dabei werden die Unterkunftskosten, die über der Angemessenheitsgrenze für einen 1-Personen-Haushalt liegen, in voller Höhe anerkannt. Die Karenzzeit für die Anerkennung der unangemessenen Unterkunftskosten beträgt 1 Jahr (12 Monate) und beginnt damit am 01. Juni 2023 und endet am 31. Mai 2024. Im November 2023 teilt **Person P** mit, dass sie eine geringfügige Beschäftigung aufnehmen wird. Mit dem erzielten Einkommen besteht ab dem 01.12.2023 kein Bedarf an Sozialleistungen mehr. Am 14. Juli 2025 stellt **Person P** dann erneut einen Antrag auf Leistungen nach dem SGB XII, weil Sie aus gesundheitlichen Gründen der geringfügigen Beschäftigung nicht weiter nachgehen kann. Das Beschäftigungsverhältnis endet am 31.07.2025. Ein Anspruch auf Grundsicherungsleistungen ergibt sich für **Person P** ab dem 01.09.2025, da im August noch Lohnzahlungen zugeflossen sind. Da **Person P** nach wie vor in derselben Wohnung lebt, sind die Unterkunftskosten auch zum Zeitpunkt der erneuten Antragstellung unangemessen. Eine neue einjährige Karenzzeit beginnt mit der Leistungsgewährung ab dem 01.09.2025 nicht, da die Unterbrechung des Leistungsbezuges nicht mindestens 36 Monate andauerte. Die im Juni 2023 begonnen und ab dem 01.12.2023 unterbrochene Karenzzeit, wird ab September 2025 bis einschließlich 28.02.2026 fortgesetzt.

Wenn innerhalb von zwei Jahren vor dem SGB XII-Leistungsbezug (3. oder 4. Kapitel) Leistungen nach dem SGB II bezogen worden sind, wird eine dort bereits begonnene Karenzzeit angerechnet.

Beispielfall

Person C beantragt am 12.02.2023 erstmalig Leistungen nach dem SGB II. Nach Prüfung ergeht ein Leistungsbescheid ab dem 01.02.2023. Dabei werden die Unterkunftskosten, die über der Angemessenheitsgrenze für einen 1-Personen-Haushalt liegen, in voller Höhe anerkannt. Die Karenzzeit für die Anerkennung der unangemessenen Unterkunftskosten beträgt 1 Jahr (12 Monate) und beginnt damit am 01. Februar 2023 und endet am 31. Januar 2024. Aufgrund der Erzielung von ausreichendem Erwerbseinkommens erhält **Person C** ab dem 01.09.2023 kein Bürgergeld mehr. Am 27.10.2024 erreicht **Person C** die gesetzliche Altersgrenze und beantragt Leistungen nach dem 4. Kapitel SGB XII. Sofern **Person C** nach wie vor in einer unangemessen teuren Wohnung lebt, kann mit der Bewilligung von Leistungen nach dem 4. Kapitel SGB XII ab dem 01.11.2024 die Karenzzeit für die Dauer von 5 Monaten bis einschließlich 31.03.2025 fortgesetzt werden.

2.6.2 Ende der Karenzzeit

Nach Ablauf der Karenzzeit ist festzustellen, ob ein Kostensenkungsverfahren durchzuführen ist (siehe auch Kapitel 2.4 / Kapitel 3). Solange noch bei einer Person der Haushaltsgemeinschaft (SGB XII) oder Bedarfsgemeinschaft (SGB II) die individuelle Karenzzeit läuft, ist die Senkung der Aufwendungen für die anderen Haushaltsmitglieder unzumutbar.

Das Anhörungsverfahren zur Kostensenkung mit der sechsmonatigen Frist darf erst nach Ablauf der einjährigen Karenzzeit beginnen.

2.6.10 Anrechnung der Karenzzeit aus vor- angegangenen SGB II-Bezug

2.6.21 Angemessenheits- prüfung nach Ende der Karenzzeit

Bei Versterben eines Haushaltsmitgliedes -> Siehe 2.3.2 Rz 2.70e
[Besonderheiten im Einzelfall](#)

2.6.22
Tod eines Haus-
haltsmitglieds

2.6.3 Umzug während der Karenzzeit

☞ § 35a Abs. 2 SGB XII / § 22 Abs. 4 SGB II

Umzug in eine unangemessen teure Wohnung ohne Zustimmung/Zusicherung:

Es sind die angemessenen Kosten der Unterkunft zu berücksichtigen.
Die Karenzzeit endet.

Umzug in eine unangemessen teure Wohnung, die günstiger als die vorherige ist, ohne Zustimmung/Zusicherung:

Es sind die angemessenen Kosten der Unterkunft zu berücksichtigen.
Die Karenzzeit endet.

Umzug in eine unangemessen teure Wohnung mit Zustimmung/Zusicherung:

Die tatsächlichen Kosten sind dauerhaft zu übernehmen.

Umzug in eine unangemessen teure Wohnung, die günstiger als die vorherige ist, mit Zustimmung/Zusicherung:

Die tatsächlichen Kosten sind dauerhaft zu übernehmen.

Umzüge in kostenangemessene Wohnungen:

Es gelten die unveränderten Grundsätze für die Entscheidung über eine Zustimmung/Zusicherung (siehe [Kapitel 7](#)).

3 Kostensenkungsverfahren

3.1 Rechtsgrundlage

- ➔ § 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II
- ➔ § 35 Abs. 3 SGB XII

3.10 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.

3.20 Persönliches Gespräch

Inbesondere die folgenden Aspekte sind im Rahmen der Anhörung zu klären:

3.21 Checkliste Anhörung

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

3.3 Möglichkeiten der Kostensenkung

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

**3.30
Keine Aufforderung
zum Umzug**

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

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

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

3.4 Aufforderung zur Kostensenkung

3.4.1 Aufforderungsschreiben

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

**3.40
Schriftliche Aufforderung**

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

**3.41
Inhalt der Aufforderung**

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

⇒ siehe ["Unzumutbarkeit/ soziales Umfeld"](#)

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

**3.42
Aufforderung ≠ Verwaltungsakt**

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

3.4.2 Frist zur Kostensenkung

Als Frist für die Senkung der KdU sind in der Regel 6 Monate einzuräumen.

**3.50
6 Monate**

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.

**3.52
Verweigerung einer
Kostensenkung**

 LSG SH, Urteil vom 17.01.2008, L 6 AS 39/07

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

**3.53
Verkürzte Frist**

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

**3.54
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 Antragsteller muss Kenntnis sowohl von den (un-)angemessenen Kosten der Unterkunft als auch von dem zu erwartenden Leistungsbezug gehabt haben. Ob ein Antragsteller „bösgläubig“ war, ist im jeweiligen Einzelfall festzustellen.

**3.55
Anmietung kurz vor
Leistungsbeginn**

Liegt Bösgläubigkeit nicht vor, ist das normale Kostensenkungsverfahren durchzuführen.

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

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

**3.56
Unterbrechung der
Leistungsgewährung**

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

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

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.

**3.57
Änderung der Ver-
hältnisse**

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.

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

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

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

3.5.2 Unmöglichkeit des Umzugs

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

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.

⇒ siehe „[Nachweis der Bemühungen](#)“

3.5.3 Unzumutbarkeit/ Soziales Umfeld

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

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

⇒ siehe [Besonderheiten im Einzelfall](#)

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

Welcher Vergleichsraum für einen Umzug zur Senkung der KdU normalerweise zugrunde zu legen ist, ergibt sich aus den jeweiligen regionalen Regelungen.

3.60 Regel und Ausnahme

3.61 Verlängerung der Frist

3.62 Darlegungslast

3.63 Definition unzumutbar

3.63a Soziales Umfeld

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

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

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

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

⇒ siehe „[Doppelte Mieten](#)“

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

Rechtsprechungshinweise:

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

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

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

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

3.64 Kündigungsfristen

3.65 Regelmäßige Überprüfung

3.66 Rechtsprechungshinweise

3.5.4 Nachweis der Bemühungen

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

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

Als Nachweis können zum Beispiel dienen:

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

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

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

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

⇒ siehe [„Wohnungsgröße“](#)

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

⇒ siehe [„Verfügbarkeit einer angemessenen Wohnung im Einzelfall“](#)

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

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

**3.67
Darlegungslast**

**3.68
Art der Nachweise**

**3.69
Umfang der Nachweise**

**3.70
Beobachtung und Auswertung des Wohnungsmarktes**

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

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

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

3.6 Sonderfälle

3.6.1 zivilrechtlich unwirksame Mietvereinbarung

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

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

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

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

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

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

3.6.2 Kostensenkung durch Untervermietung

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

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

3.80 Zivilrechtlich unwirksame Regelungen

3.86 Kostensenkung durch Untervermietung

3.7 Umsetzung der Kostensenkung/ Änderung der Bewilligung

Damit eine Absenkung auf die angemessenen Kosten der Unterkunft erfolgen kann, sind die Frist für die Kostensenkung und der Bewilligungszeitraum für die laufenden Leistungen aufeinander abzustimmen. Übersteigen die KdU bei erstmaliger Antragstellung bereits den Richtwert, soll der Bewilligungszeitraum auf sechs Monate verkürzt werden.

Eine abweichende Festlegung des Bewilligungszeitraums ist im Bewilligungsbescheid zu begründen.

⇒ § 41 Absatz 3 Satz 2 Ziff. 2 SGB II

⇒ § 44 Abs. 3 S. 1 SGB XII (Grundsicherung nach Kap. 4 SGB XII)

3.8 Wann endet die Übernahme angemessener Kosten?

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

Siehe auch ⇒ [Wesentliche Änderungen/ Dynamisierung](#) in Kapitel 7 „Umzug/ Wohnungswechsel“

3.90
Absenkung der KdU

3.91
Keine zeitliche Beschränkung

4 Heizung

4.1 Begriff der Angemessenheit

4.1.1 Rechtsgrundlage

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

4.01
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.

4.02
Getrennte Prüfung

⇒ siehe „[Angemessenheit der KdU](#)“

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

Entsprechendes gilt auch für die Aufwendungen der Warmwasserbereitung.

⇒ siehe „[Warmwasser](#)“

§ 22 Abs. 10 SGB II/**§ 35 Abs. 7 SGB XII** ermöglichen jedoch auch, eine Gesamtangemessenheitsgrenze (KdU inklusive Heizung) zu bilden.

⇒ siehe „[Gesamtangemessenheitsgrenze](#)“

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

4.03
nicht aufgeschlüsselte Vorauszahlungen

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

📖 BSG Urteil vom 18.11.2014, B4 AS 9/14 R
(dortiges Beispiel: 100 € mtl. Vorauszahlung; Betriebskosten = $45 \text{ m}^2 \times 1,16 \text{ €/m}^2 = 52,20 \text{ €}$; 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.

4.10
Tatsächliche Kosten

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

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

4.11
Besonderheiten des Einzelfalls

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

Die Festlegung von Pauschalen ist unzulässig.

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

4.12 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 Betriebskostenverordnung (BetrKV)

Bei einmaligen Heizkosten ([siehe Kap. 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 jeweils anzuwendenden Richtwerte werden unter Berücksichtigung etwaiger regionaler Besonderheiten von den Trägern der Leistungen nach SGB II bzw. SGB XII festgelegt.

4.13 Regionale Richtwerte

[Möglichkeit der Darstellung der Richtwerte des Trägers bzw. einer Verlinkung zu ergänzenden Unterlagen.]

4.2 Keine Karenzzeit für den Heizkostenbedarf

Im Gegensatz zu den Kosten der Unterkunft existiert für die Heizkosten keine Karenzzeit, so dass eine Angemessenheitsprüfung durchzuführen ist. Bei einer unangemessen großen Wohnung ist für die Beurteilung der Angemessenheit die tatsächliche Quadratmeterzahl heranzuziehen. Auch hier sind bei der Beurteilung der Angemessenheit die Aspekte aus Kapitel 4.4.2 zu berücksichtigen.

Beispiel: Eine Person lebt in einer 80 m² großen Wohnung und beantragt am 01.02. des Jahres Leistungen. Die Karenzzeit für die Wohnung läuft bis zum 31.01. des Folgejahres. Für die Heizkosten gelten bis zum Ablauf der Karenzzeit die angemessenen Kosten für 80 m², sofern keine abweichende Einzelfallentscheidung getroffen wird.

Das BMAS hat eine Übersicht mit Fallvarianten zur Verfügung gestellt. Diese kann mit Ausnahme der Informationspflichten auch auf die Fälle im SGB II angewendet werden.

Anzuerkennende Aufwendungen für Unterkunft und Heizung am Beispiel eines Einpersonenhaushaltes ohne Festlegung einer Gesamtangemessenheitsgrenze nach § 35 Absatz 7 SGB XII					
Fall	Wohnfläche	Tatsächliche Bedarfe für Unterkunft und Heizung	Anzuerkennende Bedarfe <u>zu Beginn</u> der Karenzzeit	Kostensenkungsverfahren <u>zu Beginn</u> der Karenzzeit	Kostensenkungsverfahren <u>nach Ablauf</u> der Karenzzeit
1	Abstrakt angemessen: 50 m ²	Unterkunft (=Bruttokaltmiete): unangemessen	Anerkennung in tatsächlicher Höhe für 12 Monate	Nein, aber Informationspflicht des Trägers nach § 35 Absatz 2 SGB XII	Einleitung Kostensenkungsverfahren: Maßstab örtlich angemessene Bruttokaltmiete für Einpersonenhaushalt
	Tatsächlich bewohnt 80 m ²	Heizung: unangemessen aber für 80 m ² angemessen	Anerkennung in tatsächlicher Höhe für 12 Monate durch Zugrundelegung von 80 m ² Wohnfläche	Nein, aber Informationspflicht des Trägers nach § 35 Absatz 2 SGB XII	Einleitung Kostensenkungsverfahren: Abstellen auf abstrakt angemessene Wohnfläche (50 m ²)
2	Abstrakt angemessen: 50 m ²	Unterkunft (=Bruttokaltmiete): unangemessen	Anerkennung in tatsächlicher Höhe für 12 Monate	Nein, aber Informationspflicht des Trägers nach § 35 Absatz 2 SGB XII	Einleitung Kostensenkungsverfahren: Maßstab örtlich angemessene Bruttokaltmiete für Einpersonenhaushalt
	Tatsächlich bewohnt 80 m ²	Heizung: Auch für 80 m ² unangemessen	Anerkennung in tatsächlicher Höhe idR für 6 Monate nach § 35 Absatz 3 Satz 1 SGB XII	Einleitung Kostensenkungsverfahren: Abstellen auf angemessene Aufwendungen für die tatsächliche Wohnungsgröße (80 m ²)	Einleitung zweites Kostensenkungsverfahren: Abstellen auf abstrakt angemessene Wohnfläche (50 m ²)

Fall	Wohnfläche	Tatsächliche Bedarfe für Unterkunft und Heizung	Anzuerkennende Bedarfe <u>zu Beginn</u> der Karenzzeit	Kostensenkungsverfahren <u>zu Beginn</u> der Karenzzeit	Kostensenkungsverfahren <u>nach Ablauf</u> der Karenzzeit
3	Abstrakt angemessen: 50 m ² Tatsächlich bewohnt 80 m ²	Unterkunft (=Bruttokaltmiete): Nach Produkttheorie angemessen	Auch ohne Karenzzeit Anerkennung in tatsächlicher Höhe	Nein und keine Informationspflicht des Trägers nach § 35 Absatz 2 SGB XII	Nein
		Heizung: unangemessen aber für 80 m ² angemessen	Anerkennung in tatsächlicher Höhe für 12 Monate durch Zugrundelegung von 80 m ² Wohnfläche	Nein, aber Informationspflicht des Trägers nach § 35 Absatz 2 SGB XII	Einleitung Kostensenkungsverfahren: Abstellen auf abstrakt angemessene Wohnfläche (50 m ²)
4	Abstrakt angemessen: 50 m ² Tatsächlich bewohnt 80 m ²	Unterkunft (=Bruttokaltmiete): Nach Produkttheorie angemessen	Auch ohne Karenzzeit Anerkennung in tatsächlicher Höhe	Nein und keine Informationspflicht des Trägers nach § 35 Absatz 2 SGB XII	Nein
		Heizung: Auch für 80 m ² unangemessen	Anerkennung in tatsächlicher Höhe idR für 6 Monate nach § 35 Absatz 3 Satz 1 SGB XII	Einleitung Kostensenkungsverfahren: Abstellen auf angemessene Aufwendungen für die tatsächliche Wohnungsgröße (80 m ²)	Einleitung zweites Kostensenkungsverfahren: Abstellen auf abstrakt angemessene Wohnfläche (50 m ²)

Fall	Wohnfläche	Tatsächliche Bedarfe für Unterkunft und Heizung	Anzuerkennende Bedarfe <u>zu Beginn</u> der Karenzzeit	Kostensenkungsverfahren <u>zu Beginn</u> der Karenzzeit	Kostensenkungsverfahren <u>nach Ablauf</u> der Karenzzeit
5	Abstrakt angemessen: 50 m ²	Unterkunft (=Bruttokaltmiete): unangemessen	Anerkennung in tatsächlicher Höhe für 12 Monate	Nein, aber Informationspflicht des Trägers nach § 35 Absatz 2 SGB XII	Einleitung Kostensenkungsverfahren: Maßstab örtlich angemessene Bruttokaltmiete für Einpersonenhaushalt
		Heizung:	Anerkennung in tatsächlicher Höhe	Nein	Nein (nur für Unterkunftsbedarf s.o.)
	Tatsächlich bewohnt 40 m ²	angemessen			
6	Abstrakt angemessen: 50 m ² Tatsächlich bewohnt 40 m ²	Unterkunft (=Bruttokaltmiete): unangemessen	Anerkennung in tatsächlicher Höhe für 12 Monate	Nein, aber Informationspflicht des Trägers nach § 35 Absatz 2 SGB XII	Einleitung Kostensenkungsverfahren: Maßstab örtlich angemessene Bruttokaltmiete für Einpersonenhaushalt
		Heizung: Unangemessen unter Zugrundelegung der abstrakt angemessenen Wohnfläche (50 m ²)	Anerkennung in tatsächlicher Höhe idR für 6 Monate nach § 35 Absatz 3 Satz 1 SGB XII	Einleitung Kostensenkungsverfahren: Abstellen auf abstrakt angemessene Wohnfläche (50 m ²) ¹	Weiterhin angemessene Heizbedarfe unter Abstellen auf abstrakt angemessene Wohnfläche (50 m ²)

4.3 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.

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.

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 [Schulden/ Mitteilungen der Amtsgerichte](#)

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

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

⇒ siehe auch „[regionale Richtwerte](#)“

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.

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

4.20
Definition „einmalige Heizkosten“

4.21
Keine nachträgliche Bedarfsdeckung

4.22
Höhe der Leistung

4.23
Auszahlung

4.24
Keine mtl. Pauschalen

eine Hilfe zu leisten, wenn die mtl. Beträge anderweitig verwendet wurden und für die Beschaffung notwendiger Heizmaterialien nicht mehr eingesetzt werden können.

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

Bei Personen, die nicht im laufenden Leistungsbezug stehen, sind die Aufwendungen für eine jährliche Heizmaterialbevorratung im Fälligkeitsmonat in tatsächlicher Höhe als Bedarf für Heizung anzuerkennen. Es sind das Vermögen über der Vermögensfreigrenze sowie der Einkommensüberhang im Fälligkeitsmonat zu berücksichtigen. Die Einkommensüberhänge nachfolgender Monate bleiben unberücksichtigt.

**4.25
Kein laufender Leistungsbezug**

📖 BSG, Urteil vom 08.05.2019, B 14 AS 20/18 R

4.4 Aufforderung zur Kostensenkung

4.4.1 Verfahren bei Überschreitung der Richtwerte

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

**4.30
Kostensenkungs-
verfahren**

- 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.

4.4.2 Welche Gründe können eine Überschreitung der Richtwerte rechtfertigen?

Soweit nicht schon bei der regionalen Festlegung der Richtwerte berücksichtigt(!), können insbesondere folgende Aspekte berücksichtigt werden:

**4.36
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

4.4.3 Umsetzung der Kostensenkung/ Änderung der Bewilligung

Damit eine Absenkung auf die angemessenen Heizkosten erfolgen kann, sind die Frist für die Kostensenkung und der Bewilligungszeitraum für die laufenden Leistungen aufeinander abzustimmen. Übersteigen die Heizkosten bei erstmaliger Antragstellung bereits den Richtwert, soll der Bewilligungszeitraum auf sechs Monate verkürzt werden.

Eine abweichende Festlegung des Bewilligungszeitraums ist im Bewilligungsbescheid zu begründen.

➔ § 41 Absatz 3 Satz 2 Ziff. 2 SGB II

➔ § 44 Abs. 3 S. 1 SGB XII (Grundsicherung nach Kap. 4 SGB XII)

4.40 Absenkung der Heizkosten

5 Warmwasser

5.1 Zentrale Warmwasserversorgung

- ➔ § 20 Abs. 1 Satz 1 SGB II / § 22 Abs. 1 SGB II
- ➔ § 27 a Abs. 1 Satz 1 SGB XII / § 35 Abs. 5 SGB XII

**5.01
eigenständiger
Bedarf**

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

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

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

**5.02
Angemessene
Kosten**

- ➔ § 35 Abs. 5 Satz 1 SGB XII
- ➔ § 22 Abs. 1 SGB II

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

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

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

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

 BSG, Urteil vom 7.7.2011, B 14 AS 154/10 R

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

5.2 dezentrale Warmwassererzeugung

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

➔ § 30 Abs. 7 SGB XII

➔ § 21 Abs. 7 SGB II

**5.10
Mehrbedarf**

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

Höhere Aufwendungen sind nur zu berücksichtigen, soweit sie durch eine separate Messeinrichtung nachgewiesen werden.

**5.11
abweichender
Bedarf**

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

**5.12
Mischfälle**

6 Nebenkostenabrechnungen (Nachzahlungen + Guthaben)

6.1 Allgemeines

⇒ § 556 Abs. 3 BGB

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

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.

Betriebs- und Heizkostenabrechnungen sind getrennt zu prüfen.

6.01
Jährliche Abrechnung

6.02
Abrechnungen anfordern

6.03
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.

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:

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.

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

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

⇒ „[Sonderfall zivilrechtlich unwirksame Mietvereinbarung](#)“

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

Auch wenn die Nachforderung als Bedarf dem Monat der Fälligkeit zuzuordnen ist, ist für die Beurteilung, ob die Kosten angemessen waren, auf die Rechtslage im Abrechnungszeitraum abzustellen. Beispiel: Nebenkostenabrechnung für 2017. Seit Mai 2018 werden nach Abschluss des Kostensenkungsverfahrens nur noch angemessene

6.10
Einmaliger Bedarf im Fälligkeitsmonat

6.10a
Regelfall Kostenübernahme

6.11
Schulden

6.12
verspätete/ fehlerhafte Abrechnungen

6.13
Lfd. Kosten werden nur in angemessener Höhe anerkannt

KdU anerkannt. Die NK-Abrechnung wird vom Vermieter im Dezember 2018 erstellt. Die NK-Abrechnung ist anzuerkennen, da in 2017 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).

**6.14
kein gesonderter
Antrag**

Beispiel:

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

- 📖 BSG, Urteil vom 22.3.2010, B 4 AS 62/09 R (SGB II)
- 📖 BSG, Urteil vom 10.11.2011, B 8 SO 18/10 R (SGB XII)

Hinweis: Um eine Nachzahlung geltend machen zu können, muss die Nebenkostenabrechnung vom Vermieter bis zum Ablauf des 12. Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums dem Mieter zugegangen sein (§ 556 Abs. 3 BGB).

**6.14a
Recht auf Nachzahlung kann
verfristen**

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

⇒ siehe [Angemessenheit](#) und [Kostensenkungsverfahren](#)

**6.15
Überschreitung
der Richtwerte
infolge der Abrechnung**

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

Bei Personen, die nicht im laufenden Leistungsbezug stehen, ist die Nachzahlung aus der jährlichen Nebenkostenabrechnung im Fälligkeitsmonat in tatsächlicher Höhe als Bedarf anzuerkennen. Es sind das Vermögen über der Vermögensfreigrenze sowie der Einkommensüberhang im Fälligkeitsmonat zu berücksichtigen. Die Einkommensüberhänge nachfolgender Monate bleiben unberücksichtigt.

**6.16
Kein laufender
Leistungsbezug**

Die örtliche Zuständigkeit richtet sich nach dem Zeitpunkt des Entstehens der Forderung. Das gilt auch beim Wechsel des Rechtskreises.

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

**6.17
Abrechnungen
für nicht mehr
bewohnte Woh-
nungen - Ent-
stehung der Nach-
forderung außer-
halb des Hilfebe-
zugs**

Hingegen sind Betriebs- und Heizkostennachforderungen für eine gegenwärtig nicht mehr bewohnte Unterkunft als aktuelle Bedarfe zu berücksichtigen, wenn

6.18

- 1) der Leistungsberechtigte im Zeitpunkt der Entstehung als auch der Fälligkeit der Betriebs- und Heizkosten im Leistungsbezug stand und steht sowie
- 2) der Auszug aus der Wohnung in Erfüllung einer Kostensenkungsobliegenheit gegenüber dem Leistungsträger erfolgt ist.
Weitere Voraussetzungen sind,
- 3) dass noch keine Begrenzung der Unterkunfts- und Heizkosten auf den jeweils angemessenen Umfang erfolgt ist und
- 4) der Bedarf noch nicht gedeckt ist. Damit ist gemeint, dass sich die Nachforderung aus dem tatsächlichen Verbrauch ergeben muss und nicht aus nichtgezahlten Abschlägen des Hilfeempfängers ergeben darf, die vom Leistungsträger bereits erbracht worden sind.

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

📖 BSG, Urteil vom 25.06.2015, B 14 AS 40/14 R

Weiterhin sind Nachforderungen für Betriebs- und Heizkosten anzuerkennen, wenn

- 1) der Leistungsberechtigte sowohl im Zeitpunkt der Entstehung als auch der Fälligkeit der Kosten im Leistungsbezug stand und steht sowie
- 2) dem Wohnungswechsel vom Leistungsträger zugestimmt worden ist.

Weitere Voraussetzungen sind,

- 3) dass noch keine Begrenzung der Unterkunfts- und Heizkosten auf den jeweils angemessenen Umfang erfolgt ist und
- 4) der Bedarf noch nicht gedeckt ist. Damit ist gemeint, dass sich die Nachforderung aus dem tatsächlichen Verbrauch ergeben muss und nicht aus nichtgezahlten Abschlägen des Hilfeempfängers ergeben darf, die vom Leistungsträger bereits erbracht worden sind.

📖 BSG, Urteil vom 30.03.2017, B 14 AS 13/16 R

📖 BSG, Urteil vom 13.07.2017, B 4 AS 12/16 R

Abrechnungen für nicht mehr bewohnte Wohnungen - Entstehung der Nachforderung während des Hilfebezugs

6.3 Guthaben

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

Der Anspruch auf Auszahlung des Guthabens gegen den Vermieter unterliegt den Verjährungsfristen des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

 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.

➔ § 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

Ein Guthaben stellt rechtlich Einkommen im Sinne des § 11 SGB II dar. Eine Bereinigung des Guthabens nach § 11b SGB II erfolgt nicht.

Für die Anrechnung des Guthabens trifft § 22 Abs. 3 SGB II abschließende Regelungen:

- Minderung ausschließlich der Aufwendungen für die Unterkunft und Heizung, nicht aber des Anspruchs auf Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhaltes
- Minderung grundsätzlich nach dem Monat der Rückzahlung oder der Gutschrift
- Rückzahlungen für Kosten der Haushaltsenergie oder für nicht anerkannte Aufwendungen für Unterkunft und Heizung bleiben außer Betracht

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

 BSG, Urteil vom 24.06.2020, B 4 AS 8/20 R

Ist das anzurechnende Guthaben höher als die monatliche Leistung für die Unterkunft- und Heizkosten, ist das Guthaben in den Folge-

6.20
Guthaben prüfen

6.21
Zu berücksichtigende Guthaben

6.22
Verjährungsfrist des Auszahlungsanspruchs

6.22
Nicht oder nur teilweise zu berücksichtigende Guthaben

6.23
Anrechnung im SGB II

monaten bedarfsmindernd zu berücksichtigen, bis es vollständig verbraucht ist. Es erfolgt keine gleichmäßige Aufteilung auf den nachfolgenden Zeitraum.

📖 BSG, Urteil vom 24.06.2020 B 4 AS 7/20 R

Rechtsgrundlage für den Aufhebungs- und Erstattungsbescheid:

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

▷ SGB XII

Wird die Hilfe als endgültige Leistung bewilligt, ist ein Guthaben als einmaliges Einkommen im Monat des Zuflusses zu berücksichtigen. Die Guthabenerstattung entspricht nicht einer Nachzahlung i.S.d. § 82 Abs. 7 Satz 2 SGB XII und darf somit nicht auf sechs Monate aufgeteilt werden.

➔ § 82 Abs. 7 SGB XII

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.

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

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

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

➔ § 394 BGB

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

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

6.24 Anrechnung im SGB XII

6.30 Pfändung durch Dritte

6.31 Aufrechnung des Vermieters mit anderen For- derungen

6.32 Aufrechnung des Vermieters mit einer HK- bzw. NK-Nach- zahlung

7 Umzug/ Wohnungswechsel

7.1 Anerkennung der laufenden Aufwendungen für die neue Unterkunft

7.1.1 Allgemeines zur Zusicherung im SGB II

⇒ § 22 Abs. 4 SGB II

Im SGB II kann eine Zusicherung für einzelne Kostenarten erfolgen, bspw. Zusicherung zur Übernahme der Kosten für Unterkunft und Heizung oder Zusicherung für die Zusammenhangskosten wie bspw. Umzugskosten, Wohnungsbeschaffungskosten oder Übernahme des Mietkautionsdarlehens.

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

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

7.01 Vorherige Zusicherung

Für die Zusicherung zur Übernahme der Unterkunfts-kosten nach einem Umzug in den Bereich eines anderen Trägers, ist lediglich Voraussetzung, dass die Aufwendungen für die neue Unterkunft (Bruttokaltmiete) angemessen sind. Es kommt nicht darauf an, ob der Umzug erforderlich war (Rechtsänderung ab 01.08.2016).

7.02 Voraussetzungen

Die Erforderlichkeit spielt aber eine Rolle für die Übernahme der Wohnungsbeschaffungs- und Umzugskosten (§ 22 Abs. 6 SGB II; siehe ⇒ [7.2.1](#)) sowie die Übernahme des Mietkautionsdarlehens (siehe ⇒ [7.2.4](#)).

Die Erforderlichkeit des Umzugs ist außerdem zu berücksichtigen bei Umzügen innerhalb des Kreisgebietes (siehe ⇒ [7.1.3](#)).

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

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.

7.03 KdU nicht angemessen

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.

7.04 Rechtscharakter der Zusicherung

- 📖 BSG, Urteil vom 06.04.2011, B 4 AS 5/10 R
- 📖 BSG, Urteil vom 17.12.2014, B 8 SO 15/13 R

Zuständig für die Zusicherung zur Übernahme der Unterkunftskosten ist der Träger am neuen Wohnort. Dies gilt auch für die Zusicherung zur Übernahme der Mietkaution bzw. der Genossenschaftsanteile.

Der Träger am alten Ort ist zuständig für die Zusicherung zur Übernahme der Umzugs- und Wohnungsbeschaffungskosten.

Im SGB XII bestehen abweichende Regelungen (siehe ⇒ 7.1.5)

▷ SGB XII

⇒ § 35a Abs. 2 SGB XII

Die Ausführungen in Kapitel 7.1.1 gelten 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 § 35a SGB XII gemeint.

7.1.2 Umzug innerhalb des Kreisgebietes

▷ SGB II

⇒ § 22 Abs. 1 Satz 6 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.

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

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

- 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.

7.05 Zuständigkeit für Zusicherungen und Übernahme der Kosten

7.06 Besonderheiten im SGB XII

7.1.20 Voraussetzung Erforderlichkeit des Umzugs

7.1.21 KdU angemessen

- 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.

7.1.22
KdU nicht angemessen

▷ SGB XII

Umzug innerhalb des Kreisgebiets

Anders als im SGB II kommt es bei einem Umzug innerhalb des Bereichs des Sozialhilfeträgers nicht auf die Erforderlichkeit des Umzugs an. Die Begrenzung auf die bisherigen KdU entfällt, stattdessen sind die tatsächlichen Kosten max. bis zur Angemessenheitsgrenze anzuerkennen, sofern keine anderweitige Zustimmung erteilt wurde.

7.1.23
Keine Begrenzung auf bisherige Unterkunftskosten im SGB XII

7.1.3 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.

7.1.30
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.

7.1.31
Änderungen der Sach- und Rechtslage

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

7.1.32
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.

📖 BSG, Urteil vom 29.04.2015 – B 14 AS 6/14 R

Zu Unterbrechungen der Leistungsgewährung

⇒ [Rz. 3.56](#)

7.1.33
Unterbrechungen

7.1.4 Besonderheiten im SGB XII

Die Ausführungen zum SGB II in [Kapitel 7.1.1](#) und [7.1.3](#) gelten entsprechend.

7.1.40
Besonderheiten SGB XII

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.

Verschoben nach Kapitel 7.1.1

7.1.5 Sonderregelung zur Zuständigkeit der Zustimmung

7.1.5.1 Leistungen nach dem 3. und 4. Kapitel SGB XII

Im SGB XII existiert keine Trennung der Zustimmung bspw. in Zustimmung zur Angemessenheit der neuen KdU, Zustimmung zu den Umzugskosten etc. Es wird nur eine Zustimmung vom Träger am neuen Wohnort erteilt. In der Praxis müsste sich der SHT am neuen Wohnort hinsichtlich der Erforderlichkeit eines Umzugs beim SHT am alten Wohnort erkundigen, bevor er die Zustimmung erteilt.

7.1.50
Zustimmung 3. und 4. Kapitel

Die Kostenübernahme findet hingegen getrennt statt und teilt sich wie folgt auf:

7.1.51
Zuständigkeit Kostenübernahme

Träger am alten Wohnort

- Umzugskosten
- Wohnungsbeschaffungskosten
-

Träger am neuen Wohnort

- Kosten für Unterkunft und Heizung
- Mietkaution
- Genossenschaftsanteile

7.1.5.2 Zuständigkeit in ambulant betreuten Wohnmöglichkeiten oder besonderen Wohnformen

Mit einem Umzug in eine ambulant betreute Wohnmöglichkeit außerhalb des örtlichen Zuständigkeitsbereichs bleibt die örtliche Zuständigkeit dennoch beim bisherigen Sozialhilfeträger. Die Zusicherung zum Umzug erteilt der weiterhin zuständige Sozialhilfeträger. Dabei sind die Angemessenheitsgrenzen des neuen Wohnortträgers zu beachten.

7.1.52
Zuständigkeit § 98 Abs. 5 SGB XII

Entsprechendes gilt bei einem Umzug in eine besondere Wohnform. Hier richtet sich die Zuständigkeit nach § 98 Abs. 6 SGB XII i.V.m. § 98 SGB IX.

7.1.6 Sonderregelung für Personen mit Wohnsitzauflage

Für Leistungsberechtigte im SGB II mit einer Wohnsitzauflage nach dem Aufenthaltsgesetz (AufenthG) gelten Besonderheiten hinsichtlich der angemessenen KdU.

⇒ siehe [Personen mit Wohnsitzauflage](#)

7.1.60
Wohnsitzauflage

7.1.7 Sonderregelung U25

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

⇒ siehe [Kap. 8 „Sonderregelung U25“](#)

7.1.70
U25

7.2 Kosten in Zusammenhang mit einem Umzug

7.2.1 Allgemeine Voraussetzungen

➔ § 22 Abs. 6 SGB II

➔ § 35a Abs. 2 SGB XII

7.2.10
Vorherige Zusicherung

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

- 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 Aufforderung zur Senkung der KdU erfüllt oder wenn die KdU abgesenkt wurden und nur noch in angemessener Höhe übernommen werden.

7.2.11
Umzug vom Träger veranlasst

Ansonsten kann ein Umzug aus den folgenden Gründen notwendig sein:

7.2.12
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 entstehenden 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
- Beendigung Frauenhausaufenthalt
- besondere Gründe im Einzelfall.

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

Keine ausreichenden Umzugsgründe sind z. B.:

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

7.2.13 Unzureichende Umzugsgründe

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.

7.2.14 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. Siehe Hinweise zu den einzelnen Umzugs- und Wohnungsbeschaffungskosten.

7.2.15 Ansonsten keine Wohnung zu finden

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

7.2.16 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 06.05.2010, B 14 AS 7/09 R

Zuständiger Träger für die Zusicherung:

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

7.2.17 Zuständigkeit für die Zusicherung

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.

**7.2.18
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.

**7.2.19
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.

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.

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.

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

 BSG, Urteil vom 06.05.2010, 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.

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.

7.2.20 Notwendige Kosten

7.2.21 Mietwagen

7.2.23 Umzugshelferunternehmen

7.2.24 Umzugsunternehmen

7.2.25 Voraussetzungen doppelte Miete

7.2.26 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.

7.2.27
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 berücksichtigenden Umzugskosten.

7.2.28
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 5 SGB XII

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

7.2.30
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. Courtagen in diesen Ausnahmefällen übernommen wurden, gehören diese zu den Wohnungsbeschaffungskosten. Eine vorherige Zusicherung ist erforderlich.

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

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

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)

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

7.2.31 Sonstige Maklergebühren

7.2.32 Mietvertragsabschlussgebühren

7.2.4 Wohnungsbeschaffungskosten

7.2.4.1 Maklergebühren/ Maklercourtagen

➔ § 22 Abs. 6 SGB II

➔ § 35 Abs. 2 Satz 5 SGB XII

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

7.2.30 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. Courtagen in diesen Ausnahmefällen übernommen wurden, gehören diese zu den Wohnungsbeschaffungskosten. Eine vorherige Zusicherung ist erforderlich.

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

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

7.2.4.2 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)

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

7.2.31
Sonstige Maklergebühren

7.2.32
Mietvertragsabschlussgebühren

7.2.5 Mietkautionen

➔ § 22 Abs. 6 SGB II

➔ § 35a Abs. 2 Satz 5 SGB XII

➔ [§ 551 BGB](#)

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.

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

Die Abtretung ist gegenüber dem Vermieter anzuzeigen.

~~Eine Anzeige der Abtretung an den Vermieter ist nur mit Zustimmung des Antragstellers oder bei zweckfremder Verwendung möglich (§ 22 Abs. 7 SGB II, § 35 Abs. 1 SGB XII)~~

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

▷ **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

7.2.40
Rechtsgrundlage

7.2.41
Darlehen

7.2.42
Sicherung des Darlehens

7.2.43
Offenlegung der Abtretung gegenüber dem Vermieter

7.2.44
Einsatz vorheriger Mietkaution

7.2.45
§ 42 a SGB II

Bedarfsdeckung auf andere Weise. Dabei ist zu berücksichtigen, dass nach § 551 Abs. 2 BGB die Mietkaution in drei gleichen monatlichen Raten gezahlt werden kann.

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

**7.2.46
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 5 % der maßgeblichen Regelleistung getilgt. Darüber ist ein schriftlicher Bescheid zu erteilen (§ 42 a Abs. 2 SGB II).

**7.2.47
Aufrechnung zur Tilgung im SGB II**

Eine Aufrechnung ist nur bei demjenigen möglich, der auch Darlehensnehmer ist. Wenn das Darlehen an mehrere Personen vergeben wurde, bezieht sich der Aufrechnungsbetrag auf 5 % des maßgeblichen Regelbedarfes aller Darlehensnehmer.

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

**7.2.48
Fälligkeit der Rückzahlung**

Treffen mehrere Ansprüche bzw. mehrere Aufrechnungen zusammen, sind § 42a Abs. 6 und § 43 Abs. 2 Satz 2 SGB II zu beachten.

**7.2.49
Zusammentreffen mehrerer Aufrechnungen**

▷ SGB XII

Das Darlehen für die Mietkaution ist während der Zeit des Leistungsbezuges mit 5% der maßgebenden Regelbedarfsstufe ab dem auf die Zahlung folgenden Monat durch eine Aufrechnung zu tilgen. Alle anderen Regelungen aus dem SGB II gelten entsprechend.

**7.2.49a
Abweichungen SGB XII**

Eine ratenweise Tilgung durch Aufrechnung mit den Regelleistungen ist während des Leistungsbezugs rechtlich nicht vorgesehen. Das Darlehen wird fällig bei Auszug aus der Wohnung oder bei Einstellung des Leistungsbezugs.

Nach schriftlicher Vereinbarung im Einvernehmen mit dem Darlehensnehmer kann eine Tilgung nur auf andere Weise als durch Aufrechnung erfolgen, bspw. Überweisung.

7.2.6 Genossenschaftsanteile

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

**7.2.50
wie Mietkaution**

Für Genossenschaftsanteile gelten die Regelungen für Mietkautionen entsprechend.

⇒ siehe „[Mietkautionen](#)“

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.

**7.2.51
Höhe der Leistung**

Die Gewinnausschüttung (Dividende) erfolgt jährlich im Nachhinein. Es erfolgt keine Abtretung mehr der Dividende zur Tilgung des Darlehens. Bei der Einkommensberechnung sind die Freibeträge des jeweiligen Rechtsbereichs zu beachten (§ 43 Abs. 2 SGB XII und § 1 Abs. 1 Nr. 3 Alg II VO).

**7.2.52
Dividenden**

7.2.7 Mieterdarlehen

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

**7.2.60
Mieterdarlehen**

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

Die Regelungen zu Mietkautionen gelten entsprechend.

⇒ siehe „[Mietkautionen](#)“

8 Sonderregelung U 25

➔ § 22 Abs. 5 SGB II

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

8.01
Keine entsprechende Regelung im SGB XII

8.1 Anwendbarkeit § 22 Abs. 5 SGB II

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

8.02
Erfordernis Zusicherung vor Abschluss Mietvertrag

Eine Zusicherung ist nicht erforderlich

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

8.03
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)

8.10
Verpflichtung zur Zusicherung

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

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

8.11
Empfehlungen Deutscher Verein

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

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

(§ 22 Abs. 5 Satz 3 SGB II)

Beispiel: schwerwiegende Straftaten, Misshandlungen

**8.12
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.

**8.20
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, Beschluss vom 09.10.2009, L 11 B 465/09 AS ER

Abweichende Angemessenheits-Richtwerte für U 25 müssen sich aus dem jeweiligen schlüssigen Konzept ergeben.

8.4 Missbrauchsklausel

⇒ §§ 22 Abs. 5 Satz 4 SGB II

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

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

8.5 Verfahren

8.5.1 Zuständigkeit/ Rechtsnatur der Zusicherung

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

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

8.5.2 Rechtsfolgen einer fehlenden Zusicherung

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

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)."

8.30
Missbrauchsklausel

8.40
Zuständigkeit
8.41
Rechtsnatur der Zusicherung

8.50
Rechtsfolgen

8.60
Zusatz im Bescheid

9 Direktzahlungen an Dritte

- ➔ § 22 Abs. 7 SGB II
- ➔ § 35a Abs. 3 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.

9.01 Auf Antrag

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

9.02 Soll-Regelung bei nicht zweckentsprechender Verwendung

- > § 22 Abs. 7 Satz 3 SGB II
- > § 35a Abs. 3 SGB XII

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

9.03 Belastender Verwaltungsakt

Eine Unterrichtung des Leistungsempfängers über die Umstellung auf Direktzahlung ist sowohl im SGB II- als auch im SGB XII -Bereich erforderlich, im SGB XII-Bereich jedoch ohne Anhörung.

§ 22 Abs. 7 Satz 4 SGB II / § 35a SGB XII i.V.m. § 43a Abs. 3 SGB XII

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

9.04 Zusatz im Bescheid

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

9.05 Keine eigenen Rechte der Zahlungsempfänger

Sind die Zahlungen der Unterkunftskosten inkl. Abschläge für Betriebskosten an den Vermieter abgetreten (Direktzahlung nach § 35a Abs. 3 SGB XII / § 22 Abs. 7 SGB II), ergibt sich daraus kein Anspruch auf Zahlung von Betriebskostennachforderungen gegenüber dem Sozialhilfeträger.

📖 BSG, Urteil vom 21.09.2017, B 8 SO 3/16 R

Der Sozialleistungsträger hat einen Rückforderungsanspruch unmittelbar gegenüber dem Vermieter, wenn dieser bereits bei Erhalt der Zahlung wusste, dass ihm dieser Betrag wegen der Beendigung des Mietvertrages nicht zusteht.

9.06 Rückzahlungsanspruch gegen den Vermieter

📖 BGH, Urteil vom 31.1.2018, VIII ZR 39/17,

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

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

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

⇒ Hinweise der Agentur zu § 24 SGB II, Ziffer 24.2

b) Sicherung der Unterkunft/ Behebung einer vergleichbaren Notlage

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

c) Die Hilfe ist notwendig

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

d) Die Hilfe ist 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,

**10.01
Abgrenzung SGBII/
SGB XII**

**10.02
Sicherung der Unter-
kunft oder vergleich-
bare Notlage**

**10.03
Hilfe notwendig**

**10.04
Hilfe gerechtfertigt**

- 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.
Dies gilt auch während der Karenzzeit.
- Im SGB XII: Keine Bereitschaft zur Rückzahlung

e) Es ist kein vorrangig einzusetzendes Vermögen vorhanden

**10.05
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).

**10.06
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.

**10.07
Drohende Wohnungslosigkeit**

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

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

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

**10.08
Fristgerechte Kündigung**

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

**10.09
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

10.10 Darlehen nach SGB II

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

Die Ausführungen im Kapitel Mietkautionen zu § 42 a SGB II gelten entsprechend. ⇒ [Mietkautionen, § 42 a SGB II](#)
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

10.11 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 15.7.2013)

10.20 Pfändung in Genossenschaftsanteile

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

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

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

10.5 Mitteilungen der Amtsgerichte

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

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

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.

10.30 Mitteilung des Amtsgerichts 10.31 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.

10.32 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.

**11.01
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.

**11.02
Verpflichtung Mieter**

⇒ siehe „[wirksame Vereinbarung](#)“

11.1.2 Kleinreparaturen

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

**11.10
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).

**11.20
Definition Schönheitsreparatur**

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.

**11.21
Rechtsgrundlage**

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

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

Voraussetzungen für eine Kostenübernahme:

**11.22
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

11.23 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:

11.24 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](#)

11.1.4 Auszugsrenovierung

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

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

11.30 Voraussetzungen Auszugsrenovierung

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

- Verpflichtung zur Endrenovierung ohne Rücksicht auf Zeitablauf oder die Notwendigkeit einer Renovierung. Zulässig ist dagegen eine Regelung, die vorsieht, dass bei Mietende diejenigen Renovierungsarbeiten auszuführen sind, die (wirksam vereinbart) eigentlich während des Mietverhältnisses hätten durchgeführt werden müssen.
- starre Doppelverpflichtung zu regelmäßigen Schönheitsreparaturen und einer Renovierung bei Auszug
- Regelungen, die den Mieter starr verpflichten, bei Auszug Tapeten oder Bodenbelege zu entfernen
- Wurde die Wohnung unrenoviert übergeben, dürfte eine starre Verpflichtung zur Durchführung einer Auszugsrenovierung unzulässig sein. Achtung: Die Beweislast, dass die Wohnung bei

11.31 Unwirksame Klauseln bei Auszugsrenovierungen

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](#)

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

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

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.

**11.32
Rechtsgrundlage +
Zuständigkeit**

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.

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

Ortsüblichkeit:

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

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

📖 BSG, Urteil vom 18.06.2008, Az. 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

**11.40
Voraussetzungen
Einzugsrenovierung**

**11.41
Ortsüblichkeit**

**11.42
Erforderlichkeit**

**11.43
Zuständigkeit**

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.

**11.50
Angemessene Kosten**

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

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

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

**11.51
Keine Schadensbeseitigung**

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

**11.52
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.

Abgrenzung zu Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung:

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

⇒ [Einnahmen Untervermietung bei Eigenheimen](#)

⇒ [Kostensenkungsverfahren](#)

11.3 Zweifel an der Hilfsbedürftigkeit

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

- der Leistungsträger nur angemessene Kosten anerkennt und
- die Hilfesuchenden den Differenzbetrag finanzieren bzw. die Übernahme von Mietschulden nicht beantragt wird,
- obwohl keine zusätzlichen Mittel, wie z. B. 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 Hilfeempfänger dauerhaft bereit und in der Lage ist, die Differenz zwischen den angemessenen und den höheren tatsächlichen Kosten der Unterkunft aus dem Regelsatz zu bestreiten.“

11.60 Untermieteinnahmen

11.61 Abgrenzung zu Vermietung und Verpachtung

11.70 Zweifel an der Hilfsbedürftigkeit

11.4 Einstweiliger Rechtsschutz

In Verfahren des Einstweiligen Rechtsschutzes wegen der Unterkunftskosten ist nach verfassungsrechtlichen Vorgaben in der Regel von einer Eilbedürftigkeit der Angelegenheit zu Gunsten des Antragstellers auszugehen. Die Eilbedürftigkeit ist von den Gerichten zumindest nicht nach starren Kriterien -wie etwa eine bereits erhobene Räumungsklage- zu verneinen.

 [BVerfG, Beschluss vom 1.8.2017; 1 BvR 1910/12](#); Urteil vom 19.10.2010, Az.: B 14 AS 50/10 R

**11.71
Einstweiliger Rechtsschutz ohne Vorliegen einer Räumungsklage**

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.

➔ § 7 Abs. 4 Satz 1 und 2 SGB II

**11.80
Leistungsausschluss 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.

**11.81
Ausnahme Leistungsausschluss SGB II**

Im Rahmen des SGB XII kommt eine individuelle Übernahme der laufenden Unterkunftskosten nach § 35 SGB XII bei Inhaftierten nicht in Betracht. Die Übernahme rückständiger Unterkunftskosten kommt nur als Ermessensleistung zur Sicherung einer angemessenen Unterkunft und damit zur Vermeidung drohender Wohnungslosigkeit bei Haftentlassung in Betracht (§ 36 SGB XII).

**11.82
Ermessensleistung SGB XII**

In besonders gelagerten Einzelfällen kann ein Anspruch auf Übernahme laufender Unterkunftskosten nach § 67 SGB XII bestehen.

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 allein- stehende 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 Vo- raussetzungen für die Annahme der Beibehaltung der Bedarfsgemein- schaft (s.u.) nicht mehr vorliegen.

**11.90
Alleinstehende**

Bei derartigen Inhaftierten können die Kosten für Unterkunft (und Hei- zung) nach Maßgabe des § 36 SGB XII – als Schulden – nur übernom- men werden, wenn es sich um erhaltenswerten Wohnraum handelt und die Inhaftierung nur von kurzer Dauer ist (max. für 6 Monate). Wenn die Wohnung ausgesprochen günstig ist und zu erwarten ist, dass der/die Betroffene nach Haftentlassung keine annähernd so günstige Wohnung wiederfindet, können die Kosten für Unterkunft im Einzelfall auch für einen längeren Zeitraum übernommen werden; dies ist aktenkundig zu begründen. Vorrangig ist zur Vermeidung eigener Unterakunftsakufwendungen die Möglichkeit der vorübergehenden Un- tervermietung der Wohnung in Betracht zu ziehen.

**11.91
§ 36 SGB XII**

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

**11.92
Unterbringung Möbel**

Zuständig sind allein die mit der Durchführung des **SGB XII** beauftrag- ten Stellen.

**11.93
Zuständigkeit**

→ Entsprechendes gilt für Inhaftierte ohne zugehörige Einsatzge- meinschaft i.S.d. **SGB XII**

**11.94
Leistungsberechtigte 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 vor- liegen, soll die einmal getroffene Entscheidung durch die mit der Durchführung des **SGB II** beauftragten Stellen fortgeführt werden.

**11.95
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 -In- haftierte wie Nichtinhaftierte- die erkennbare Absicht haben, die per- sönliche Verbindung in dem noch möglichen Rahmen aufrechtzuerhal- ten und nach dem Wegfall des Hindernisses die volle persönliche Ge- meinschaft (Bedarfsgemeinschaft) wiederherzustellen.

**11.100
Bedarfsgemeinschaf- ten**

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 Be- darfsgemeinschaft rechtfertigt. Daher sind vom ersten Tage der Inhaf- tierung an, die KdU allein auf die übrigen Mitglieder der Bedarfsge- meinschaft anteilig aufzuteilen und führt somit zur alleinigen Zustän- digkeit des Jobcenters hierfür. Dies entspricht einerseits der Recht- sprechung des BSG und dient andererseits dazu, zu verhindern, dass notwendige Mittel für die KdU fehlen bzw. ggf. für einen vorübergehen- den Zeitraum eine weitere Zuständigkeit nach dem SGB XII (s.o.) be- gründet werden müsste.

**11.101
Aufteilung der KdU**

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

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

**11.102
Kostensenkungsverfahren**

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.

**11.103
Einsatzgemeinschaften nach SGB XII**

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

12 § 42a SGB XII Bedarfe für Unterkunft und Heizung - Sonderregelung

12.1 Legaldefinitionen

Wohnung

Die Zusammenfassung mehrerer Räume, die von anderen Wohnungen oder Wohnräumen baulich getrennt sind und die in ihrer Gesamtheit alle für die Führung eines Haushalts notwendigen Einrichtungen, Ausstattungen und Räumlichkeiten umfassen.

➔ § 42a Abs. 2 Satz 2 SGB XII

12.01 Definition Wohnung

persönlicher Wohnraum

Ein Wohnraum, der Leistungsberechtigten allein oder zu zweit zur alleinigen Nutzung überlassen wird.

➔ § 42a Abs. 2 Satz 3, 1. Halbsatz SGB XII

12.02 Definition persönlicher Wohnraum

zusätzliche Räumlichkeiten

Räume, die Leistungsberechtigten zusammen mit weiteren Personen zur gemeinsamen Nutzung überlassen werden.

➔ § 42a Abs. 2 Satz 3, 2. Halbsatz SGB XII

12.03 Definition Zusätzliche Räumlichkeiten

Wohngemeinschaft

Das Zusammenleben eines Leistungsberechtigten mit anderen Personen in einer Wohnung, wenn der Leistungsberechtigte zur Tragung seines Anteils an den Unterkunfts- und Heizkosten vertraglich verpflichtet ist.

➔ § 42a Abs. 4 Satz 1 SGB XII

12.04 Definition Wohngemeinschaft

12.2 Kosten der Unterkunft und Heizung bei Zusammenleben mit engen Angehörigen (Mehrpersonenhaushalt)

12.2.1 Ohne mietvertragliche Regelung

➔ § 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

12.2.01 Keine vertragliche Regelung

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

Höhe der Leistungen:

12.2.02 Pauschalierter Bedarf

Die Aufwendungen werden pauschaliert berücksichtigt, d.h. grds. unabhängig davon, ob der Leistungsberechtigte tatsächlich Kosten in Höhe des Differenzbetrages trägt.

Höhe der Unterkunftskosten:

➔ § 42a Abs. 3 S. 2 SGB XII

12.2.03 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 einem Haus in Norderstedt, das die Eltern gemietet haben; Bruttokaltmiete: 825,00 €

angemessene Unterkunftskosten für vier Personen: 649,40 €

angemessene Unterkunftskosten für drei Personen: 576,75 €

zu berücksichtigende Unterkunftskosten: 649,40 € - 576,75 € = 72,65 €

Höhe der Heizungskosten:

➔ § 42a Abs. 3 S. 3 SGB XII

12.2.04 Höhe der Heizkosten

Der Anteil der im vorangegangenen Absatz berechneten zu bewilligenden pauschalen Unterkunftskosten wird ins Verhältnis zu den abstrakt angemessenen Kosten der Unterkunft für die Gesamtanzahl aller Haushaltsmitglieder gesetzt.

Die Ermittlung der tatsächlichen Unterkunftskosten ist nicht mehr erforderlich. Es sind nur noch die tatsächlichen Heizkosten zu ermitteln.

Beispiel:

angemessene Unterkunftskosten für vier Personen: 649,40 €

angemessene Unterkunftskosten für drei Personen: 576,75 €

zu berücksichtigende Unterkunftskosten: 649,40 € - 576,75 € = 72,65 €

Vier Personen-Haushalt; tatsächliche Heizungskosten: 200,00 €

Zu berücksichtigende Heizkosten: $72,65 \text{ €} / 649,40 \text{ €} \times 100 = 11,19 \%$

$200,00 \text{ €} \times 11,19 \% = 22,38 \text{ €}$

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

12.2.05 Betriebs- und Heizkostenabrechnungen

Ausnahme:

➔ § 42a Abs. 3 S. 5 SGB XII

12.2.06 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 einem Haus in Norderstedt, das die Eltern gemietet haben; Bruttokaltmiete: 825,00 €

angemessene Unterkunftskosten für vier Personen: 649,40 €

anteilige angemessene Unterkunftskosten je Person: 162,35 €

12.2.2 Mit mietvertraglicher Regelung

➔ § 42 a 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 Aufwendungen in der vertraglich vereinbarten Höhe zu berücksichtigen, sofern

1. sie in einer Wohnung leben,
2. zusammen mit
 - a) einem Elternteil,
 - b) einem volljährigen Geschwisterkind, oder
 - c) einem volljährigem (eigenem) Kind und
3. eine 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 S. 1 SGB XII

Abgrenzung zu Satz 2:

Es besteht eine vertragliche Verpflichtung unmittelbar aus einem den gesamten Wohnraum erfassenden, gemeinsamen Hauptmietvertrag.

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.

Beispiel:

Drei-Personen-Haushalt in Norderstedt. Die Gesamtmiete ohne Heizung beträgt 575,00 €. Alle drei Personen stehen im Hauptmietvertrag und haften gesamtschuldnerisch für die geforderte Miete.

Die angemessenen Unterkunftskosten für einen Drei-Personen-Haushalt in Norderstedt betragen 576,75 €; der angemessene Anteil für eine Person ist daher 192,25 €. Die mietvertraglich geschuldeten Aufwendungen können bei der Leistungsberechnung berücksichtigt werden.

Ausnahme 42a Abs. 4 S. 2 SGB XII:

Abgrenzung zu Satz 1:

Es besteht eine vertragliche Verpflichtung nur für konkret bestimmte Anteile des Gesamtmietzinses, entweder aus Untermietverträgen oder wenn mehrere Personen mit einem (nicht im selben Haushalt lebenden) Vermieter unmittelbar jeweils eigene anteilige (Haupt-)Mietverträge schließen.

**12.2.07
Mit vertraglicher
Regelung**

**12.2.08
Grundsatz:
vertraglich verein-
barte Höhe**

**12.2.09
Ermittlung der an-
gemessenen Auf-
wendungen**

**12.2.10
Ausnahme:
KdU-Richtwert für 1
Person**

Bei Personen, die so nach § 42a Abs. 4 S. 2 SGB XII vertraglich zur Zahlung eines konkret bestimmten Anteils des Mietzinses verpflichtet sind, wird dieser auf die Höhe der angemessenen Aufwendungen eines Einpersonenhaushaltes begrenzt, soweit er zur gesamten Wohnungsmiete in einem angemessenen Verhältnis steht.

Die Verhältnismäßigkeitsprüfung ist zwingend vorzunehmen. Einzubeziehen bei der Verhältnismäßigkeitsprüfung sind sowohl quantitative (flächenmäßiger Anteil der zur alleinigen Nutzung überlassenen Räume an der Gesamtwohnfläche) als auch qualitative (z.B. Lage und Ausstattungsmerkmale der Räume) Elemente. Die Prüfung kann auch beinhalten, dass die Kostenlast der Wohngemeinschaft insgesamt zu hinterfragen ist. Die erforderlichen Informationen sind vom Leistungsberechtigten einzufordern.

Sofern keine schlüssigen Nachweise über die Verhältnismäßigkeit vorgelegt werden, ist nicht nachgewiesen, dass ein sozialhilferechtlicher Bedarf in Höhe der geforderten Unterkunftskosten besteht.

Folge:

- Zusammenleben mit Personen nach § 42 a Abs. 3 SGB XII => Auszahlung des Differenzbetrages nach Abs. 3
- Zusammenleben mit allen anderen Personen (klassische WG) => keine Zahlung von KdU

Beispiel 1:

3 Personen leben in einer Wohngemeinschaft in Norderstedt. Es existiert kein gemeinsamer Mietvertrag. Stattdessen hat die leistungsberechtigte Person eine gesonderte Mietvereinbarung, nach der 500 € zu zahlen sind. Als angemessen gilt der KdU-Richtwert für 1 Person in Höhe von 433,16 €

Beispiel 2:

Drei-Personen-Haushalt in Norderstedt, Gesamtmiete ohne Heizung 1.800,00 €. Lt. gemeinsamer Mietvereinbarung sind konkrete Zahlbeträge für die einzelnen Mieter festgelegt. Die leistungsberechtigte Person zahlt. 600,00 €. Angemessen sind für einen Ein-Personen-Haushalt Kosten in Höhe von 433,16 €.

Für Personen, die Leistungen nach Teil 2 des SGB IX (EGH) erhalten und ein Zimmer für eine Assistenzkraft benötigen, sind die dadurch entstehenden zusätzlichen Unterkunftskosten als Leistungen aus dem SGB IX zu übernehmen und nicht aus der Grundsicherung.

Siehe auch [RZ 12.43](#)

**12.2.11
Mehrkosten durch
Assistenzzimmer**

Für alle weiteren Personen ist zu prüfen, ob sich Anhaltspunkte für einen Anspruch auf Leistungen von einem anderen Träger (bspw. EGH) ergeben, und auf eine entsprechende Antragstellung hinzuwirken.

☞ § 42a Abs. 6 Satz 1 SGB XII

Die Ausführungen der Ziffern 1.44a bis c gelten entsprechend für die Heizkosten.

**12.2.12
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.

12.2.13 unangemessene Aufwendungen

Ein Kostensenkungsverfahren ist einzuleiten.

⇒ [Kap. 3 Kostensenkungsverfahren.](#)

⇒ § 42a Abs. 4 S. 3 SGB XII

12.2.3 Bestandsschutzregel für anerkannte Unterkunfts-kosten vor dem 01.07.2017

Sowohl ohne als auch mit Mietvertrag gilt:

12.2.14 Bestandsschutz

Wurden bereits vor dem 1.7.2017 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. Dies gilt auch für Fälle, die vor dem 01.07.2017 Leistungen nach dem 3. Kapitel erhalten und erst nach dem 01.07.2017 Leistungen nach dem 4. Kapitel beantragt haben.

Voraussetzung ist, dass die bisher anerkannten KdU:

- dem Kopfteil der angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung entsprechen (⇒ siehe [Beispiel RZ. 1.44b](#)) oder
- die durchschnittliche angemessene Warmmiete eines Einpersonenhaushaltes im Bereich des jeweils örtlich zuständigen Trägers nicht übersteigen.

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

⇒ § 133b SGB XII

12.3 Angemessenheit der Kosten in besonderen Wohnformen gem. § 42a Abs. 5 SGB XII

12.3.1 Grundsatz: Übernahme bis zu 100 %

Besondere Wohnformen sind das Nachfolgemodell der bisherigen vollstationären Einrichtungen/Wohnheime in der Eingliederungshilfe (EGH).

12.3.10 besondere Wohn- formen

Die Ausführungen in § 42a Abs. 5 SGB XII gelten für die Leistungsgewährung nach dem 3. und 4. Kapitel SGB XII.

12.3.11 Anwen- dungsbereich 3. und 4. Kapitel

Berechtigt sind nur volljährige Personen.

⇒ § 27c SGB XII i.V.m. § 134 SGB IX

12.3.12 An- spruchsberech- tigte

Die angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung sind begrenzt auf die Angemessenheitsgrenze der Warmmiete eines Einpersonenhaushaltes. Dieser Wert wird von jedem Kreis eigenständig ermittelt.

12.3.13 Angemes- senheitsgrenze

➔ § 42a Abs. 5 Satz 1 bis 3

Sollte die Angemessenheitsgrenze allein durch die Grundmiete und die Heizkosten überschritten werden, kann der höhere Betrag als Zuschlag über eine vertragliche Regelung anerkannt werden.

(Siehe RZ 12.3.20: Zuschlag b)

Sofern die leistungsberechtigte Person den persönlichen Wohnraum allein bewohnt, werden die angemessenen Aufwendungen in voller Höhe als Bedarf berücksichtigt.

➔ § 42a Abs. 5 Satz 1 Nr. 1, 1. Halbsatz

12.3.14 Einzelzimmer

Wird der persönliche Wohnraum von zwei Personen bewohnt, werden die angemessenen Aufwendungen jeweils hälftig als Bedarf berücksichtigt.

➔ § 42a Abs. 5 Satz 1 Nr. 1, 2. Halbsatz

12.3.15 Doppelzimmer

Die Angemessenheitsgrenze darf auch bei teilweise oder vollmöblierten Räumen nicht überschritten werden, sofern die Kosten dafür vertraglich nicht extra ausgewiesen sind (siehe Rz. 12.3.19)

12.3.16 Möblierung

Die Angemessenheitsgrenze darf auch nicht unter Einbeziehung des Pro-Kopf-Anteils für Gemeinschaftsräume (Räumlichkeiten, die vorrangig zur gemeinschaftlichen Nutzung bestimmt sind) überschritten werden.

12.3.17 Gemeinschaftsräume

12.3.2 Ausnahme: Übernahme bis zu 125 %

Wenn die Angemessenheitsgrenze überschritten wird, sind die höheren Kosten bis zu 25% als Bedarf zu berücksichtigen, sofern diese vertraglich gesondert ausgewiesen sind.

➔ § 42a Abs. 5 Satz 4 SGB XII)

12.3.18 erweiterte Angemessenheitsgrenze

12.3.19 Vertragliche Regelung

Hierzu zählen abschließend:

- a) Möblierungszuschläge,
- b) Wohn- und Wohnnebenkosten, wenn diese im Verhältnis zu vergleichbaren Wohnformen (dies sind Wohnungen) angemessen sind,
- c) Haushaltsstrom,
- d) Instandhaltung von persönlichen Räumlichkeiten und Räumlichkeiten zur gemeinschaftlichen Nutzung,
- e) Ausstattung mit Haushaltsgroßgeräten,
- f) Gebühren für Telekommunikation,
- g) Gebühren für den **Zugang** zu Rundfunk, Fernsehen und Internet (nicht GEZ-Gebühren).

12.3.20 Zuschläge

Die Zuschläge b) bis g) werden kopfteilig pro baulicher Einheit (i.d.R. Gebäude) berechnet, nur der Möblierungszuschlag ist individuell auszuweisen.

12.3.21 Zuschlagsbemessung

Bei Übernahme der Kosten für die Zuschläge a), c), d), e), f) und g) wird gem. § 27a Abs. 4 Satz 4 SGB XII keine Regelsatzkürzung vorgenommen.

12.3.22 Keine Regelsatzkürzung

12.3.2.1 Übernahme bei Überschreitung der 125 %-Grenze

Alle Kosten oberhalb der erweiterten Angemessenheitsgrenze sind als Leistung nach dem Teil 2 des SGB IX (EGH) anzuerkennen. Das gilt jedoch nur, wenn auch die Voraussetzungen für eine Anerkennung bis zu 125 % erfüllt sind.

⇒ §42a Abs. 6 Satz 2

12.3.23 Überschreitung der Angemessenheitsgrenze

12.4 Zusammenleben in einer Wohngemeinschaft

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 zu Kap. 4 SGB XII](#)

12.40 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.

12.41 Ermittlung der angemessenen Aufwendungen

Beispiel:

Drei-Personen-Haushalt in Norderstedt. Die Gesamtmiete ohne Heizung beträgt 575,00 €. Die leistungsberechtigte Person zahlt lt. Mietvertrag Kosten der Unterkunft in Höhe von 190,00 € zzgl. Heizung.

Die angemessenen Unterkunfts-kosten für einen Drei-Personen-Haushalt in Norderstedt betragen 576,75 €; der angemessene Anteil für eine Person ist daher 192,25 €. Die mietvertraglich geschuldeten Aufwendungen können bei der Leistungsberechnung berücksichtigt werden.

Ausnahme:

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

12.42 Ausnahme: KdU-Richtwert für 1 Person

Beispiel 1:

3 Personen leben in einer Wohngemeinschaft in Norderstedt. Es existiert kein gemeinsamer Mietvertrag. Stattdessen hat die leistungsberechtigte Person eine gesonderte Mietvereinbarung, nach der 500 € zu zahlen sind. Als angemessen gilt der KdU-Richtwert für 1 Person in Höhe von 433,16 €

Beispiel 2:

Drei-Personen-Haushalt in Norderstedt, Gesamtmiete ohne Heizung 1.800,00 €. Lt. gemeinsamer Mietvereinbarung sind konkrete Zahlbeträge für die einzelnen Mieter festgelegt. Die leistungsberechtigte Person zahlt 600,00 €. Angemessen sind für einen Ein-Personen-Haushalt Kosten von 433,16 €.

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

Beispiel:

Drei-Personen-Haushalt in Bad Segeberg: Gesamtmiete ohne Heizung 623,67 €. Lt. Vertrag zahlt die leistungsberechtigte Person eine Miete in Höhe von 467,75 € (=75 %), obwohl die Wohnung von allen drei Personen zu gleichen Teilen genutzt wird. Angemessen sind lediglich Aufwendungen in Höhe eines Drittels des Richtwertes, also $509,25 / 3 = 169,76$ €.

Für Personen, die Leistungen nach Teil 2 des SGB IX (EGH) erhalten und ein Zimmer für eine Assistentkraft benötigen, sind die dadurch entstehenden zusätzlichen Unterkunftskosten als Leistungen aus dem SGB IX zu übernehmen und nicht aus der Grundsicherung. Siehe auch [RZ 12.2.11](#).

12.43 Mehrkosten durch Assistentzimmer

Für alle weiteren Personen ist zu prüfen, ob sich Anhaltspunkte für einen Anspruch auf Leistungen von einem anderen Träger (bspw. EGH) ergeben, und auf eine entsprechende Antragstellung hinzuwirken. § 42a Abs. 6 Satz 1 SGB XII

Die Ausführungen der Ziffern 2.4.11-13 gelten entsprechend für die Heizkosten.

12.44 Heizkosten

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

12.46 unangemessene Aufwendungen

⇒ [Kap. 3 Kostensenkungsverfahren](#).

⇒ § 42a Abs. 4 S. 3 SGB XII

Wurden bereits vor dem 1.7.2017 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.

12.47 Bestandsschutz

Voraussetzung ist, dass die bisher anerkannten KdU:

- dem Kopfteil der angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung entsprechen (⇒ siehe [Beispiel RZ. 2.4.12](#)) oder
- die durchschnittliche angemessene Warmmiete eines Einpersonenhaushaltes im Bereich des jeweils örtlich zuständigen Trägers nicht übersteigen.

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

⇒ § 133b SGB XII

12.5 Angemessenheit der Kosten sonstiger Unterkünfte

⇒ §§ 35 Abs. 6 und 42a Abs. 5 SGB XII (gültig ab 1.7.2017)

12.50 Rechtsgrundlage

§ 42a Abs. 5 SGB XII trifft eine Sonderregelung für die Anerkennung von Kosten sonstiger Unterkünfte im 4. Kapitel SGB XII. Gemäß § 35

Abs. 6 SGB XII ist die Regelung jedoch auch bei den Hilfen zum Lebensunterhalt nach dem 3. Kapitel SGB XII anwendbar.

⇒ [Kap. 1.4 atypische Wohnverhältnisse](#)

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

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 Einpersonenhaushaltes des jeweils örtlich zuständigen Trägers (§ 42 Nr. 4b SGB XII) als Bedarf anerkannt.

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.

Beispiel:

Unterbringung von zwei Personen in einem Zimmer der kommunalen Gemeinschaftsunterkunft. Die angemessenen Kosten der Unterkunft für einen Zwei-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:

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. Haushaltsenergie oder Gebühren für Kabelfernsehen).
⇒ ggf. abweichende Festsetzung des Regelsatzes nach § 27a Abs. 4 SGB XII

12.51
Definition „sonstige
Unterkünfte“

12.52
Alleinlebende Person
= § 42 Nr. 4b SGB XII

12.53
mehrere Personen =
Kopfteil

12.54
Ausnahmen

Liegt keine der genannten Ausnahmen vor, sind von vornherein statt der unangemessenen tatsächlichen Kosten nur die angemessenen Kosten anzuerkennen. Ein Kostensenkungsverfahren ist nicht erforderlich.

12.55
Kein Kostensenkungsverfahren

13 Übersicht über die vorherigen wesentlichen Änderungen

Fassung vom 24.07.2023

Kapitel 1 Leistungsumfang

- [RZ 1.07](#) Garage_Untermietung nur bei unangemessenen KdU erforderlich
- [RZ 1.62b](#) Anschlusskosten bei Eigenheimen
- [RZ 1.64](#) Erhaltungsaufwand bei Eigenheimen

Kapitel 2 Angemessenheit

- [RZ 2.60](#) ff. Karenzzeit KdU
- [RZ 2.70e](#) Tod eines Familienmitglieds_Schutz der UNterkunft

Kapitel 4 Heizung

- [RZ 4.20](#) Keine Karenzzeit bei Heizkosten

Kapitel 7 Umzug / Wohnungswechsel

- [RZ 7.1.41](#) Umzug innerhalb des Kreisgebiets_SGB XII keine Begrenzung mehr auf die bisherigen Unterkunfts-kosten
- [RZ 7.2.49a](#) Rückzahlung Mietkautionsdarlehen im SGB XII

Kapitel 9 Direktzahlung an Dritte

- [RZ 9.03](#) Hinweisschreiben an den LE im SGB XII erforderlich, aber ohne Anhörung

Kapitel 12 § 42a SGB XII Bedarfe für Unterkunft und Heizung - Sonderregelung

- [RZ 12.2.04](#) neue Berechnungsmethode

Fassung vom 03.12.2019

Kapitel 12 § 42a SGB XII

- [RZ 12.01 bis 12.04](#)
Neu: Legaldefinitionen
- [RZ 12.2.11](#)
Neu: Mehrkosten durch Assistenzzimmer
- [RZ 12.3.10 bis 12.3.22](#)
Neu: Erklärungen zu § 42a Abs. 5 und 6 SGB XII
- [RZ 12.43](#)
Neu: Mehrkosten durch Assistenzzimmer
- RZ 12.45
Definition Wohnung gestrichen (siehe jetzt RZ 12.01)

Fassung vom 15.02.2019

Kapitel 1 Leistungsumfang

- [RZ 1.24](#)
Neu: Erklärung Unterschied Haushaltsstrom und Strom als Betriebskosten
Neu: Definition Pauschalmiete
- [RZ 1.71](#)
Neu: Zuständigkeit bei rückwirkend geltend gemachten Benutzungsgebühren

Kapitel 2 Angemessenheit

- [RZ 2.31](#)
Neu: Fortschreibung des schlüssigen Konzepts alle zwei Jahre

Kapitel 3 Kostensenkungsverfahren

Kapitel 4 Heizung

Kapitel 6 Nebenkostenabrechnungen

- [RZ 6.17](#)
Neu: Örtliche Zuständigkeit für Nebenkostenzahlung gilt auch beim Wechsel des Rechtskreises
- [RZ 6.18](#)
Neu: Übernahme von Nebenkostenabrechnungen für nicht mehr bewohnte Unterkünfte

Kapitel 7 Umzug/ Wohnungswechsel

- [RZ 7.1.52](#)
Eingefügt: Gerichtsurteil zur Dynamisierung von abgesenkten KdU
- [RZ 7.2.43](#)
Neu: Offenlegung der Kautionsabtretung gegenüber dem Vermieter nur mit Zustimmung des Antragstellers
- [RZ 7.2.52](#)
Keine Abtretung der Dividende zur Darlehenstilgung

Kapitel 9 Zahlungen an Dritte

- [RZ 9.05](#)
Ergänzung: Kein Zahlungsanspruch des Vermieters auf Betriebskostennachzahlungen gegen den Sozialhilfeträger bei Direktzahlungen
- [RZ 9.06](#)
Neu: Rückforderungsanspruch des SHT gegenüber Vermieter bei vorheriger Bekanntgabe der Beendigung des Mietverhältnisses

Kapitel 11 Verschiedenes

- [RZ 11.71](#)
Neu: Bewilligung des einstweiligen Rechtsschutzes darf nicht allein vom Vorliegen einer Räumungsklage abhängig gemacht werden
- Das alte Kapitel 11.4 „Buchungen der Aufwendungen“ wurde gestrichen
- [RZ 11.82](#)
Ergänzung: Bei der Übernahme rückständiger Unterkunftskosten bei Inhaftierten handelt es sich um Ermessensleistungen.
Eine Übernahme laufender KdU kann nur nach § 67 SGB XII erfolgen.
- [RZ 11.91](#)
Ergänzung: Während der Dauer der Inhaftierung sollte eine Untervermietung zur Kostenvermeidung in Betracht gezogen werden.

Kapitel 12 § 42 a SGB XII

- Die einzelnen Abschnitte wurden herausgelöst und in Kapitel 12 zusammengefasst.

Fassung vom 25.4.2017

Eingearbeitet wurden diesmal vor allem

- die Änderungen im SGB II durch das 9. SGB II-Änderungsgesetz
- die zum 1.7.2017 in Kraft tretenden Änderungen im SGB XII mit Sonderregelungen bei der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung in § 42a SGB XII.

Dabei wurde jeweils insbesondere auf die Gesetzgebungen abgestellt. Sollten sich in der Praxis noch weitere Fragen ergeben, informieren Sie bitte die UAG KdU, damit die Hinweise ggf. ergänzt werden können.

Kapitel 1 Leistungsumfang

- [Rz. 1.23](#) anzuerkennende Kosten
neu: Abzug der Kosten für Haushaltsstrom nicht von den KdU, sondern allenfalls vom Regelsatz
- [Rz. 1.43 ff.](#) Mietverhältnisse zwischen Angehörigen
neu: Sonderregelung für Leistungsberechtigte nach Kapitel 4 SGB XII
- [Rz. 1.64](#) Erhaltungsaufwand
neu: Hinweis auf Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes für Pflegebedürftige nach SGB XI/ XII
- [Rz. 1.66/ 1.67](#) Erhaltungsaufwand
Tausch der Randziffern 1.66 und 1.67 zur Klarstellung, dass die Regelung für nicht laufend Hilfsbedürftige sowohl im SGB II als auch im SGB XII gelten soll

- [Rz. 1.82](#) anzuerkennende Kosten bei atypischen Wohnverhältnissen
neu: Hinweis auf § 42a Abs. 5 SGB XII mit einer Sonderregelung für sonstige Unterkünfte bei der Leistungsgewährung nach Kap. 4 SGB XII

Kapitel 2 Angemessenheit

- [Rz. 2.55](#) Gesamtangemessenheitsgrenze
neu: Hinweis auf die Neuregelung in § 22 Abs. 10 SGB II
- [Rz. 2.70h](#) Ausübung des Umgangsrecht
Ergänzung: Höhere Wohnkosten aufgrund der Ausübung des Umgangsrechts sind dem umgangsberechtigten Elternteil zuzurechnen
- [Rz. 2.76](#) Wohnsitzauflage
neu: Bei Wohnsitzauflagen richten sich die angemessenen KdU nach dem Richtwert am Ort, wo die Leistungsberechtigten ihren Wohnsitz nehmen müssen.
- [Kap. 2.4](#) Angemessenheit der KdU bei besonderen Mietverhältnissen
In diesem Kapitel werden die Regelungen zu Wohngemeinschaften, zum Kopfteilprinzip und zu Untermietverträgen neu zusammengefasst.
- [Rz. 2.4.10 ff.](#) Wohngemeinschaften
Neu eingefügt wurden Ausführungen zur Sonderregelung in § 42a Abs. 5 SGB XII.
- [Kap. 2.5](#) Angemessenheit der Kosten sonstiger Unterkünfte
Neu eingefügt mit Ausführungen zu § 42a Abs. 5 SGB XII

Kapitel 3 Kostensenkungsverfahren

- [Rz. 3.90](#) Umsetzung der Kostensenkung/ Änderung der Bewilligung
neu: Hinweis auf die Möglichkeit bei unangemessenen KdU den Bewilligungszeitraum abweichend festzusetzen (§ 41 Absatz 3 Satz 2 Ziff. 2 SGB II)
- [Rz. 3.91](#) zeitliche Begrenzung der Kostensenkung
Ergänzung: Querverweis auf [Kap. 7.1.5.](#)

Kapitel 4 Heizung

- [Rz. 4.2](#) Gesamtangemessenheitsgrenze
neu: Hinweis auf die Neuregelung in § 22 Abs. 10 SGB II
- [Rz. 4.12](#) Stromkosten für den Betrieb der Heizungsanlage
Ergänzung: zu berücksichtigende Stromkosten = 5 % der Brennstoffkosten
- [Rz. 4.40](#) Umsetzung der Kostensenkung/ Änderung der Bewilligung
Ergänzung: Hinweis auf die Anpassung der Bewilligungszeiträume entsprechend Rz. 3.90

Kapitel 6 Nebenkostenabrechnungen

- [Rz. 6.16](#) Nebenkostennachzahlungen
Änderung: Anpassung der Regelung für nicht laufend Hilfsbedürftige an die Neuregelungen aus 2015 (siehe vorherige Änderungen)
- [Rz. 6.22](#) Guthaben
Ergänzung: Hinweis auf § 22 Abs. 3 Halbsatz 2 SGB II (eingefügt durch 9. SGBII-Änderungsgesetz)
- [Rz. 6.24](#) Guthaben im SGB XII
Aktualisierung der Rechtsgrundlage

Kapitel 7 Umzug/ Wohnungswechsel

Achtung: Kapitel 7 wurde komplett überarbeitet und neu strukturiert. Inhaltliche Änderungen (gelb markiert):

- [Rz. 7.2](#) Voraussetzungen für die Anerkennung der laufenden KdU bei einem Umzug
Rechtsänderung: Die Notwendigkeit des Umzugs spielt bei Umzügen in den Bereich eines anderen Trägers keine Rolle mehr.
- [Rz. 7.4](#) Zuständigkeit für die Erteilung der Zusicherung zu den laufenden KdU
Rechtsänderung: Der Träger am neuen Wohnort ist jetzt zuständig.
- [Kap. 7.1.5](#) Dynamisierung
neu: Die KdU dürfen nicht dauerhaft auf einen bestimmten Betrag gedeckelt werden. Bei Änderungen der KdU-Richtwerte ist ggf. eine Dynamisierung erforderlich.
- [Kap. 7.1.7](#) Wohnsitzauflage
neu: Hinweis auf evtl. Besonderheiten bei Personen mit Wohnsitzauflage (siehe auch [Rz. 2.76](#))

- [Kap. 7.2.2.3](#) Umzugskosten
neu: Zu den Umzugskosten gehören lt. BSG auch Kosten für das Nachsenden der Post und das Bereitstellen von Telefon und Internet
- [Kap. 7.2.3.2](#) Wohnungsbeschaffungskosten
neu: Gebühren für die Ausstellung von Mietverträgen
- [Rz. 7.90](#) Genossenschaftsanteile
Klarstellung im SGB II: Für Genossenschaftsanteile gilt das gleiche wie für Mietkautionen

Kapitel 11 Verschiedenes

- Kapitel 11.6 „Besonderheiten der Rückforderung von Kosten der Unterkunft“ (56%-Regelung) wurde gestrichen, da § 40 Abs. 4 SGB II und § 105 Abs. 2 SGB XII aufgehoben worden sind.

Fassung vom 23.11.2015

Kapitel 1 Leistungsumfang

- [Rz. 1.40](#) Mietverträge zwischen Angehörigen
Ergänzung: Beispiele aus der Rechtsprechung für unwirksame Mietverträge
- [Rz. 1.43](#) Mietverträge zwischen Angehörigen bei behinderten Kindern
Klarstellung: Die Regelungen gelten gleichermaßen bei behinderten volljährigen Kindern
- [Rz. 1.64](#)
Ergänzung: Rechtsprechungshinweis zur Abgrenzung von Erhaltungsaufwand zur Wertsteigerung
- [Rz. 1.67](#)
Neu: Leistungsgewährung für Personen, die nicht im laufenden Leistungsbezug stehen
- [Rz. 1.80 ff.](#)
Änderung: Das Kapitel 1.4 „Atypische Wohnverhältnisse“ wurde neu eingefügt und ersetzt das bisherige Kapitel 1.1.4 „Miete bei Mängeln an der Wohnungsbeschaffenheit“.

Kapitel 2 Angemessenheit

- [Rz. 2.61 Kopfteilprinzip](#)
Klarstellung: Abweichung vom Kopfteilprinzip bei einer Sanktion nur, soweit kein Einkommen oder Vermögen vorhanden
- [Rz. 2.70](#) Beispiele für Besonderheiten im Einzelfall
Ergänzung: Ein besonderer Einzelfall kann gegeben sein, wenn durch den Familiennachzug bei Flüchtlingen nachweislich absehbar weiterer Wohnbedarf entsteht

Kapitel 4 Heizung

- [Rz. 4.3](#)
Neu: nicht aufgeschlüsselte Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen
- [Rz. 4.25](#)
Neu: Leistungsgewährung für Personen, die nicht im laufenden Leistungsbezug stehen

Kapitel 6 Nebenkostenabrechnungen

- [Rz. 6.17](#) Nebenkostenabrechnungen für nicht mehr bewohnte Wohnung
Neu: Keine Übernahme, wenn im Abrechnungszeitraum keine Hilfsbedürftigkeit bestand
- [Rz. 6.23](#) Anrechnung von NK-Guthaben im SGB II
Klarstellung: Keine Einkommensbereinigung gem. § 11b SGB II

Kapitel 7 Umzug/ Wohnungswechsel

- [Rz. 7.2](#)
weiterer Rechtsprechungshinweis: Zusicherung nur bei konkretem Wohnungsangebot
- [Rz. 7.5 f.](#) Zuständigkeit für Zusicherungen in Zusammenhang mit Umzügen
Das bisherige Kapitel 7.4 wurde als Randziffern 7.5 und 7.6 in Kapitel 7.1 aufgenommen. Das bisherige Kapitel 7.5 „Kosten des Umzugs und für die Wohnungsbeschaffung“ wurde zu Kapitel 7.4.
- [Rz. 7.7](#)
Neu: Leistungsgewährung für Personen, die nicht im laufenden Leistungsbezug stehen
- [Rz. 7.11](#) Notwendigkeit des Auszugs
Klarstellung: Auszug notwendig, wenn bisher eine ordnungsrechtliche Unterbringung erfolgte

- [Rz. 7.90](#)
Geändert: Die Übernahme von Maklercourtage kommt nicht in Betracht, wenn der Vermieter den Makler beauftragt hat.

Kapitel 10 Schulden

- [Rz. 10.10](#)
Neu: Darlehensnehmer bei Mietschulden sind nur die Personen, die den Mietvertrag unterzeichnet haben

Kapitel 11 Verschiedenes

- [Rz. 11.1.8](#) unwirksame Klauseln bei Schönheitsreparaturen
 - Neu: Eine Vertragsklausel, die dem Mieter, der eine Wohnung unrenoviert übernommen hat, die Schönheitsreparaturen auferlegt, ist unwirksam.
 - Ergänzung: Quotenabgeltungsklauseln wurden vom BGH zwischenzeitlich endgültig für unzulässig erklärt
- [Rz. 11.1.10](#) unwirksame Klauseln bei Auszugsrenovierungen
Neu: Eine Vertragsklausel, die dem Mieter, der eine Wohnung unrenoviert übernommen hat, die Auszugsrenovierung auferlegt, ist unwirksam.

Fassung vom 12.11.2014

Kapitel 1 Leistungsumfang

- [Rz. 1.4](#)
Neu: Servicepauschalen im Rahmen des Betreuten Wohnens als KdU
- [Rz. 1.62a](#)
Neu: Leibrenten sind mit Tilgungen vergleichbar und können wie diese nur im Ausnahmefall als KdU anerkannt werden.

Kapitel 2 Angemessenheit

- [Rz. 2.32](#)
Ergänzung: Rechtsprechungshinweis zum Sicherheitszuschlag von 10% auch bei Anwendung von § 12 WoGG
- [Rz. 2.61](#)
Ergänzung: weiterer Rechtsprechungshinweis zur Abweichung vom Kopfteilprinzip bei vertraglichen Vereinbarungen
- [Rz. 2.74](#)
Ergänzung zu Staffelmieten: Der Zeitraum, in dem die KdU nach einem Umzug den Richtwert nicht übersteigen sollte, wird auf 2 Jahre im Regelfall konkretisiert.

Kapitel 3 Kostensenkungsverfahren

- [Rz. 3.56](#)
Neu: Lt. Entscheidung des BSG sind nach einer Unterbrechung der Leistungsgewährung von mindestens 1 Monat die tatsächlichen KdU i.d.R. wieder als angemessen anzuerkennen.
- [Rz. 3.90](#)
Überarbeitung der Formulierung

Kapitel 6 Nebenkostenabrechnungen

- [Kapitel 6.3 Guthaben](#)
Insgesamt redaktionell überarbeitet.
- [Rz. 6.21](#)
Ergänzung: Guthaben im SGB II = Einkommen, für das § 22 Abs. 3 SGB II Sonderregelungen trifft.
- [Kapitel 6.4 Pfändungen und Aufrechnungen](#)
Neu: Ausführungen zur Pfändung von Betriebskostenguthaben bzw. zur Aufrechnung mit Forderungen des Vermieters.

Kapitel 7 Umzug/ Wohnungswechsel

- [Rz. 7.10](#)
Ergänzung: Die Zusicherung bezieht sich nur auf die Bruttokaltmiete, nicht auf die Heizkosten.
Ergänzung: Liegt kein Regelfall für die Zusicherung vor (Umzug erforderlich und Aufwendungen für die neue Wohnung angemessen), ist lt. BSG-Rechtsprechung dennoch eine Ermessensentscheidung über die Erteilung der Zusicherung zu treffen.

Kapitel 11 Verschiedenes

- [Rz. 11.1.4](#)
Neu: Hinweis auf Quotenabgeltungsklauseln
- Kapitel 11.4 „Buchung der Aufwendungen“ wird gestrichen
- [Rz. 11.5.5](#)
Klarstellung: Voraussetzung für die Kostenübernahme nach § 36 SGB XII sind Schulden.

Fassung vom 18.11.2013

Kapitel 1 Leistungsumfang

- [Rz. 1.10](#)
Zu Geschäftsräumen gehören auch Räume für die Kindertagespflege.
- [Rz. 1.50](#)
Hinweis auf einen Beschluss LSG Rheinland-Pfalz ergänzt.
- [Rz. 1.62](#)
Hinweis auf BSG-Rechtsprechung zu gesamtschuldnerischer Haftung bei getrenntlebenden Ehegatten aufgenommen
- [Rz. 1.64](#)
Hinweis auf BSG-Rechtsprechung zu Instandhaltungsrücklagen aufgenommen

Kapitel 2 Angemessenheit

- [Rz. 2.61](#)
Hinweise auf BSG-Rechtsprechung zu Konstellationen aufgenommen, in denen das Kopfteilprinzip nicht anzuwenden ist.
- [Rz. 2.62](#)
Hinweis auf BSG-Rechtsprechung zu fiktiven Untermieteinnahmen aufgenommen
- [Rz. 2.70](#)
Hinweise auf BSG-Rechtsprechung zu Alleinerziehenden aufgenommen

Kapitel 3 Kostensenkungsverfahren

- [Rz. 3.86](#)
neu aufgenommen: Hinweise zur Kostensenkung durch Untervermietung

Kapitel 7 Umzug/ Wohnungswechsel

- [Rz. 7.30](#)
Klarstellung einer Formulierung
- [Rz. 7.50](#)
neu aufgenommen: notwendige Zustimmung des Betreuungsgerichts als Ausnahmefall für die Übernahme doppelter Mieten

Kapitel 10 Schulden/Mitteilungen der Amtsgerichte

- [Rz. 10.1](#)
Klarstellung einer Formulierung
- [Kapitel 10.4](#)
neu gefasst aufgrund der Änderung des Genossenschaftsgesetzes zum 15.7.2013

Kapitel 11 Verschiedenes

- [Kapitel 11.6.](#)
neu aufgenommen: Besonderheiten der Rückforderung von Kosten der Unterkunft