

Hinweise zur Durchführung der Sozialhilfe

Nr. 5/2018

Kosten der Unterkunft und Heizung
§§ 35 bis 36, 42a SGB XII

Diese Hinweise gelten ab dem 01.08.2018 und ersetzen die Hinweise Nr. 5/2017.

Impressum:

SGB XII

Fachdienst: 50.60/50.21.01.01

Ansprechpartner: Frau Jahn, Frau Krohn-Tollschribbe, Herr Giesecke

04551/ 951- 477, - 682, - 538

Stand: 16.07.2018

Inhaltsverzeichnis

WESENTLICHE ÄNDERUNGEN	7
1. Leistungsumfang	9
1.1 Mietwohnung	9
1.1.1 Anzuerkennende Kosten	9
1.1.2 Nachweis der Aufwendungen	13
1.1.3 Mietverträge/-verhältnisse zwischen Angehörigen	14
1.2 Eigenheim	19
1.3 Unterkünfte mit Benutzungsgebühren	22
1.4 Atypische Wohnverhältnisse	22
2. Angemessenheit	23
2.1 Begriff der Angemessenheit	23
2.2 Richtwerte für angemessene Kosten der Unterkunft	23
2.2.1 Grundsätzliches	23
2.2.2 Wohnungsgröße	24
2.2.3 Schlüssiges Konzept	25
2.2.4 Wohnungsstandard	25
2.2.5 Betriebskosten	25
2.2.6 Barrierefreier/ behindertengerechter Wohnraum	27
2.2.7 Richtwerte	27
2.2.8. Prüfung der Angemessenheit bei Pauschal-/ Inklusivmieten	27
2.3 Prüfung im Einzelfall (konkrete Angemessenheit)	28
2.3.1 Vergleich der tatsächlichen Kosten der Unterkunft	28
2.3.2 Besonderheiten im Einzelfall	28
2.2.3 Verfügbarkeit einer angemessenen Wohnung	32
2.4 Angemessenheit der Kosten der Unterkunft bei besonderen Mietverhältnissen	33
2.4.1 Wohngemeinschaften	33
2.4.1.2 Sonderregelung Viertes Kapitel SGB XII	33
2.4.1.3 Bestandsschutz für „Altfälle“	34
2.4.2 Kopfteilprinzip	35
2.4.3 Untermietvertrag	35
2.5 Angemessenheit der Kosten sonstiger Unterkünfte	36
3. Kostensenkungsverfahren	37
3.1 Rechtsgrundlage	37

3.2 Anhörung gemäß § 24 SGB X	37
3.3 Möglichkeiten der Kostensenkung	38
3.4 Aufforderung zur Kostensenkung	38
3.4.1 Aufforderungsschreiben	38
3.4.2 Frist zur Kostensenkung	39
3.4.3 Änderung der Verhältnisse	40
3.5 Anerkennung der tatsächlichen Unterkunftskosten über sechs Monate hinaus	40
3.5.1 Ausnahme	40
3.5.2 Unmöglichkeit des Umzuges	40
3.5.3 Unzumutbarkeit/ soziales Umfeld	41
3.5.4 Nachweis der Bemühungen	42
3.6 Sonderfälle	43
3.6.1 zivilrechtlich unwirksame Mietvereinbarung	43
3.6.2 Kostensenkung durch Untervermietung	44
3.7 Umsetzung der Kostensenkung/Änderung der Bewilligung	44
3.8 Wann endet die Übernahme angemessener Kosten?	44
3.9 Zweifel an der Hilfebedürftigkeit	45
4. Heizung	45
4.1 Begriff der Angemessenheit	45
4.1.1 Rechtsgrundlage	45
4.1.2 Richtwerte für angemessenes Heizen	46
4.1.3 laufende Heizkosten	49
4.1.4 einmalige Heizkosten	49
4.2 Aufforderung zur Kostensenkung	51
4.2.1 Verfahren bei Überschreiten der Richtwerte	51
4.2.2 Welche Gründe können ein Überschreiten der Richtwerte rechtfertigen?	52
4.2.3 Umsetzung der Kostensenkung/ Änderung der Bewilligung	52
5. Warmwasser	53
6. Nebenkostenabrechnungen	54
6.1 Allgemeines	54
6.2 Nachzahlungen	54
6.3 Guthaben	56
6.3.1 Allgemeines	56
6.3.2 Guthaben ist Einkommen	56

6.3.3 Aufhebungs- und Erstattungsbescheid	57
6.4 Pfändungen und Aufrechnungen	57
7. Umzug/ Wohnungswechsel	58
7.1 Zustimmung	58
7.1.1 Allgemeines zur Zustimmung	58
7.1.2 Zuzug aus dem Bereich eines anderen Trägers	59
7.1.3 Wegzug aus dem Kreisgebiet	59
7.1.4 Umzug innerhalb des Kreisgebietes	59
7.1.5 Wesentliche Änderung/ Dynamisierung	60
7.2 Kosten im Zusammenhang mit einem Umzug	61
7.2.1 Allgemeine Voraussetzungen	61
7.2.2 Umzugskosten	63
7.2.3 Wohnungsbeschaffungskosten	65
7.2.4 Mietkautionen	66
7.2.5 Genossenschaftsanteile	67
7.2.6 Mieterdarlehen	67
8. Zahlungen an Dritte	68
9. Schulden/Pfändung von Genossenschaftsanteilen/Mitteilung der Amtsgerichte	69
9.1 Voraussetzungen der Hilfgewährung	69
9.2 Soll-Regelung bzw. Kann-Vorschrift	69
9.3 Form der Hilfgewährung	70
9.4 Pfändung in Genossenschaftsanteile	71
9.5 Kündigung von Genossenschaftsanteilen bei Verbraucherinsolvenz	71
9.6 Mitteilungen der Amtsgerichte	72
10. Renovierungen/Schönheitsreparaturen	73
10.1 Grundsatz	73
10.2 Kleinreparaturen	73
10.3 Schönheitsreparaturen lt. Vereinbarung im Mietvertrag	73
10.4 Auszugsrenovierung	75
10.5 Einzugsrenovierung	76
10.6 Umfang der Kosten	77
11. Inhaftierung	77
11.1 Ausschluss SGB II-Anspruch	77

11.2 Inhaftierte ohne zugehörige Bedarfsgemeinschaft	78
11.3 Inhaftierte mit zugehöriger Bedarfsgemeinschaft	78
12. Besondere Zuständigkeiten	79
12.1 Mietzahlung bei Heimaufnahme	79
12.2 Vorrübergehende stationäre Unterbringung während einer Eingliederungsmaßnahme	80
13. gemischte Bedarfsgemeinschaften	80
ANLAGEN	80

WESENTLICHE ÄNDERUNGEN

Aufgrund der Vielzahl unterschiedlicher Regelungen hinsichtlich der Kosten der Unterkunft und Heizung im SGB II und im SGB XII werden ab sofort gesonderte Durchführungshinweise je Rechtsgebiet erstellt. Insofern enthält diese Fassung keine Ausführungen mehr, die ausschließlich die Durchführung der Vorschriften des SGB II betreffen.

Darüber hinaus erfolgte teilweise eine Neusortierung der Randziffern.

Kapitel 1 Leistungsumfang

- Rz. 22.1.26 Klarstellung hinsichtlich der Berücksichtigung von Haushaltsstrom
- Rz. 22.1.43 Aufhebung der Begrenzung der Pauschale auf den Kopfteil
- Rz. 22.1.45 Begrenzung der Pauschale für die tatsächlichen Kosten
- Rz. 22.1.55 Klarstellung zum Bestandsschutz
- Rz. 22.1.70 Beschluss des Kreissozialausschusses vom 25.02.2016 gestrichen
(Aufhebungsbeschluss des Ausschusses steht noch aus!)
Hinweis, dass Nutzungsentgelte nur bei rechtmäßiger Ermittlung zu berücksichtigen sind
- Rz. 22.1.71 Hinweis auf Zuständigkeit bei rückwirkender Gebührenerhebung aufgenommen

Kapitel 2 Angemessenheit

- Rz. 22.2.33 Hinweis zur Aktualisierung der Angemessenheitsgrenzen ergänzt
- Rz. 22.2.41 Werte für angemessene Betriebskosten geändert
- Rz. 22.2.51 Hinweis zur Ermittlung angemessener Kosten bei Pauschalmiete aufgenommen
- Rz. 22.2.70.1 Beschluss des Kreissozialausschusses vom 23.11.2017 ergänzt
- Rz. 22.2.88 Klarstellung zum Bestandsschutz
- Rz. 22.2.92 Rechtsprechungshinweis zum Kopfteilprinzip bei Versagung von Leistungen wegen fehlender Mitwirkung ergänzt

Kapitel 3 Kostensenkungsverfahren

- Rz. 22.3.22 Verweis auf amtsärztliches Gutachten eingefügt
- Rz. 22.3.50 Änderung der Nachweisfrist auf sechs Monate
Benennung der gesetzlichen Grundlage

Kapitel 4 Heizung

- Rz. 22.4.33 Hinweise zu angemessenen Kosten bei Verwendung von Gasflaschen
- Rz. 22.4.55 Änderung der Berechnungsmethode bei einmaligen Heizkostenzuschüssen
- Rz. 22.4.64 Klarstellung der einheitlichen Fristen für die Kostensenkung und des Bewilligungszeitraumes

Kapitel 5 Warmwasser

- Rz. 22.5.2 Grundlage zur Feststellung angemessener Kosten geändert

Kapitel 6 Nebenkostenabrechnungen

- Rz. 22.6.2 Hervorhebung, dass Nebenkostenabrechnungen anzufordern sind
- Rz. 22.6.18 Klarstellung der Zuständigkeit bei Rechtskreiswechsel
- Rz. 22.6.19 Neuformulierung zum Umgang bei Nachzahlungen für nicht mehr genutzten Wohnraum
- Rz. 22.6.23 Hinweis zum Umgang mit Verrechnung des Guthaben durch Vermieter
- Rz. 22.6.25 Hinweis auf Aufhebungs- und Erstattungsbescheid

Kapitel 7 Umzug/ Wohnungsbeschaffungskosten

- Rz. 22.7.0 Klarstellung der Arten der Zustimmung
- Rz. 22.7.82a Hinweis zur Anzeige der Abtretungserklärung gegenüber den Vermieter ergänzt
- Rz. 22.7.82b Hinweis zum Umgang bei Verdacht der zweckwidrigen Verwendung
- Rz. 22.7.92 Änderung des Verfahrens bei Dividenden

Kapitel 8 Zahlungen an Dritte

- Rz. 22.8.6 Hinweis zum direkten Rückforderungsanspruch gegen den Vermieter

Kapitel 9 Schulden

- Rz. 22.9.10 Klarstellung zur Form der Leistung

Kapitel 13 gemischte Bedarfsgemeinschaften

- Rz. 22.13.1 Hinweis auf einheitliche Entscheidungen aufgenommen

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.

⇒ 3.6.1 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“, sondern muss auch sicherstellen, dass der Hilfebedürftige seine persönlichen Gegenstände verwahren kann.

22.1.1 Betriebskosten-VO

22.1.2 Aufzug

22.1.3 Beleuchtung

22.1.4 Betreutes Wohnen

22.1.5 Einlagerungskosten

Dies gilt analog auch für § 35 SGB XII.

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.

📖 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)

**22.1.6
Entwässerung**

Garage / Stellplatz (nicht Bestandteil der BetrKV)

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. 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.

**22.1.7
Garage**

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

Gartenpflege (siehe § 2 Nr. 10 BetrKV)

**22.1.8
Gartenpflege**

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

**22.1.9
Kabelanschluss**

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

dadurch entstehenden Kosten nicht als KdU zu übernehmen.

📖 BSG, Urteil vom 19.02.2009, B AS 48/08 R

Geschäftsräume (nicht Bestandteil der BetrKV)

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

- Künstleratelier
📖 BSG, Urteil vom 23.11.2006 – B 11 b AS 3/05 R
- Räume für die Kindertagespflege
- Proberaum eines Musikers

Die mit der Ausübung eines besonderen Hobbys verbundenen Kosten sind nicht über die Kosten der Unterkunft zu bestreiten, sondern aus dem dafür vorgesehenen Anteil der Regelleistung

📖 LSG Sachsen, Urteil vom 26.02.2015 – L 3 AS 80/12

Grundsteuer (siehe § 2 Nr. 1 BetrKV)

Hausreinigung (siehe § 2 Nr. 9 BetrKV)

Hausnotruf

(sofern die Kosten Bestandteil der Unterkunftskosten sind)

⇒ Rz. 22.1.4 Betreutes Wohnen

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

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

Heizungsbetrieb (siehe § 2 Nr. 4 BetrKV)

Müllabfuhr (siehe § 2 Nr. 8 BetrKV)

Nebenwohnsitze

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.

⇒ Rz. 22.1.5 Einlagerung persönlicher Gegenstände

Renovierungen

⇒ 10 Renovierung/ Schönheitsreparaturen

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

22.1.10 Geschäftsräume

22.1.11 Hobbyraum

22.1.12 Grundsteuer

22.1.13 Hausreinigung

22.1.14 Hausnotruf

22.1.15 Hausverwaltungskosten

22.1.16 Heizungsbetrieb

22.1.17 Müllabfuhr

22.1.18 Nebenwohnsitz

22.1.19 Renovierungen

22.1.20 Haftpflicht

Schönheitsreparaturen, Mietzuschlag für (nicht Bestandteil der BetrKV)

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 § 35 Abs. 1 SGB XII. Wenn der Zuschlag dazu führt, dass die Miete insgesamt als nicht mehr angemessen anzusehen ist, kommt ggf. eine Aufforderung zur Senkung der Unterkunftskosten in Betracht. Im Regelsatz enthalten sind nur die dem Mieter obliegenden so genannten Kleinreparaturen.

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

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

- Der Zuschlag beträgt mehr als 0,71 € pro Quadratmeter Wohnfläche.
- Die Mieterhöhung für einen bereits bestehenden Mietvertrag ist auf einen Zuschlag für Schönheitsreparaturen zurückzuführen. Häufig versuchen Vermieter, unwirksame Klauseln zu Schönheitsreparaturen auf den Mieter umzulegen, 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

⇒ 10 Renovierung/ Schönheitsreparaturen

Schornsteinreinigung (siehe § 2 Nr. 12 BetrKV)

Service-Pauschale betreutes Wohnen

⇒ Rz. 22.1.4 Betreutes Wohnen

Straßenreinigung (siehe § 2 Nr. 8 BetrKV)

Strom

Beinhaltet die vertraglich vereinbarte Miete auch **der Höhe nach nicht gesondert ausgewiesene** Kosten für Haushaltsstrom, sind diese nicht von den Kosten der Unterkunft abzuziehen. Es kommt jedoch ggf. eine abweichende Festsetzung des Regelbedarfes in Betracht.

📖 BSG, Urteil vom 24.02.2016 – B 8 SO 13/14 R

Zum Haushaltsstrom gehören nicht die Stromaufwendungen, die Be-

**22.1.21
Mietzuschlag
für Schönheits-
reparaturen****22.1.22
Schönheitsre-
paraturen****22.1.23
Schornstein****22.1.24
Service-
Pauschale****22.1.25
Straßenreini-
gung****22.1.26
Strom**

standteil der Betriebskosten sind (z. B. Betrieb des Fahrstuhls, Beleuchtung im Treppenhaus).

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

Ein zwischen Vermieter und Mieter vereinbarter Möblierungszuschlag ist Bestandteil des Mietzinses und gehört damit zu den Kosten der Unterkunft im Sinne von § 35 Abs. 1 SGB XII. Ein Abzug von den Kosten der Unterkunft ist aufgrund der Pauschalierung der Regelleistung im SGB XII 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.

Eine abweichende Bemessung des Regelsatzes gemäß § 27a Abs. 4 SGB XII (Abzug des Anteils für Möbel usw. im Regelsatz) ist nach der Rechtsprechung des BSG ebenfalls nicht möglich.

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

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

⇒ Warmwasser

Wasserversorgung (siehe § 2 Nr. 2 BetrKV)

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). Wenn aus diesen Unterlagen nicht alle erforderlichen Angaben hervorgehen, kann ergänzend eine Vermieterbescheinigung angefordert werden.

Beispiel:

Aus dem Mietvertrag geht nicht hervor, wie sich die Miete zusammensetzt. Zwischenzeitlich wird eine höhere Miete gezahlt, wofür aber kein Nachweis vorgelegt werden kann.

22.1.27 Möblierung, Kühlschränke, Waschmaschi- nen

22.1.28 Warmwasser

22.1.29 Wasserversor- gung

22.1.30 Nachweis

1.1.3 Mietverträge/-verhältnisse zwischen Angehörigen

Grundsätzlich ergibt sich die tatsächliche Miete aus dem Mietvertrag. Dies gilt auch für Leistungsberechtigte, die Wohnraum von Angehörigen mieten. 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.

22.1.40 wirksamer Mietvertrag

Anhaltspunkte für einen unwirksamen Mietvertrag können auch sein:

- Mietbeginn zeitgleich mit der Antragstellung
- keine Mietzahlungen vor Antragstellung

- 📖 BSG, Urteil vom 07.05.2009, B 14 AS 31/07 R
- 📖 BSG, Urteil vom 03.03.2009, B 4 AS 37/08 R
- 📖 BSG, Urteil vom 25.08.2011, B 8 SO 29/10 R

Beispiele für Entscheidungen, in denen 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)

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

- 📖 LSG Baden-Württemberg, Urteil vom 15.09.2006, 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.

22.1.41 Nachfrage Fi- nanzamt

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

22.1.42 angemessene Kosten

Beispiel:

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

📖 BSG, Urteil vom 14.04.2011, B 8 SO 18/09

1.1.3.1 Sonderregelung für Leistungsberechtigte nach dem Vierten Kapitel SGB XII

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

22.1.43 Zusammenleben mit engen Angehörigen ohne Mietvertrag

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

Die Aufwendungen werden also pauschaliert berücksichtigt, d.h. unabhängig davon, ob und in welcher Höhe der Leistungsberechtigte tatsächlich Kosten trägt **oder der pauschalierte Betrag über den Kopfteil hinausgeht.**

Höhe der Leistungen:

- a) Unterkunftskosten:
➔ § 42a Abs. 3 S. 2 SGB XII

22.1.44 Höhe der Unterkunftskosten

Differenz aus:

- a) angemessenen Unterkunftskosten entsprechend der im Haushalt lebenden Personen und
- b) 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: 820 €

angemessene Unterkunftskosten für drei Personen: 710 €

zu berücksichtigende Unterkunftskosten: 820 € - 710 € = 110 €

Die Pauschale ist ggf. auf die Höhe der tatsächlichen Kosten (für die gesamte Wohnung) zu begrenzen.

➔ Schreiben des Ministeriums für Soziales und Gesundheit des Landes Schleswig-Holstein vom 01.08.2017.

22.1.45 Begrenzung auf tatsächliche Kosten

Beispiel:

Volljährige Leistungsberechtigte nach dem 4. Kapitel SGB XII lebt mit ihren Eltern und ihrem Bruder in einem Haus in Norderstedt, das sich im Eigentum der Eltern befindet und für das monatliche Kosten (ohne Heizung) von 80,00 € anfallen.

angemessene Unterkunftskosten für vier Personen: 820 €

angemessene Unterkunftskosten für drei Personen: 710 €

Pauschale: 820 € - 710 € = 110 €

Bei der Berechnung der Leistungen sind Kosten der Unterkunft in Höhe von 80,00 € zu berücksichtigen.

b) Heizungskosten:

➔ § 42a Abs. 3 S. 3 SGB XII

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

22.1.46 Höhe der Heiz- kosten

Beispiel:

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

tatsächliche Unterkunftskosten für vier Personen: 825,00 €

zu berücksichtigende Unterkunftskosten: 110 € = 14 % (aufgerundet auf volle Prozent)

zu berücksichtigende Heizungskosten: 200,00 € * 14 % = 28,00 €

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

22.1.47 Betriebs- und Heizkostenab- rechnungen

Ausnahme: Berücksichtigung des Kopfanteils

➔ § 42a Abs. 3 S. 5 SGB XII

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).

22.1.48 Ausnahme- regelung

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: 820 €

anteilige angemessene Unterkunftskosten je Person: 205 €

1.1.3.1.2 Kosten der Unterkunft und Heizung bei Zusammenleben mit engen Angehörigen (Mehrpersonenhaushalt) 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. die unter Punkt 2 genannte Person Mieter/-in oder Eigentümer/-in der Wohnung ist,
4. die von ihnen zu tragenden Aufwendungen die anteiligen angemessenen Kosten nicht übersteigen.

➔ § 42a Abs. 4 S. 1 SGB XII

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

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 Unterkunftskosten für einen Drei-Personen-Haushalt in Norderstedt betragen **710 €**; der angemessene Anteil für eine Person ist daher **237 €**. 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.

Beispiel:

Drei-Personen-Haushalt in Norderstedt, Gesamtmiete ohne Heizung **2.000,00 €**. Lt. gemeinsamer Mietvereinbarung sind konkrete Zahlbeträge für die einzelnen Mieter festgelegt. Die leistungsberechtigte Person zahlt **500,00 €**. Angemessen sind für einen Ein-Personen-Haushalt Kosten von **530 €**.

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

**22.1.49
Zusammenleben mit engen Angehörigen mit Mietvertrag**

**22.1.50
Grundsatz:
vertraglich vereinbarte Höhe**

**22.1.51
Ermittlung der angemessenen Aufwendungen**

**22.1.52
Ausnahme:
KdU-Richtwert für eine Person**

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 von **186,67 €**.

Die Ausführungen der Rz. 22.1.50 - 52 gelten entsprechend für die Heizkosten.

**22.1.53
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 längsten für sechs Monate.

**22.1.54
unangemessene Aufwendungen**

Ein Kostensenkungsverfahren ist einzuleiten.

⇒ 3 Kostensenkungsverfahren

⇒ § 42a Abs. 4 S. 3 SGB XII

1.1.3.1.3 Bestandsschutz für „Altfälle“

Haben leistungsberechtigte Personen nach dem 4. Kapitel SGB XII bereits vor dem 01.07.2017 mit engen Verwandten zusammenge- wohnt und bereits Leistungen für Unterkunft und Heizung erhalten, werden die Leistungen in der bisherigen Höhe auch über dem 01.07.2017 hinaus erbracht. Dies gilt sowohl in den Fällen, in denen keine vertragliche Verpflichtung besteht als auch bei Vorliegen eines Mietvertrages.

**22.1.55
Bestandsschutz**

Voraussetzung ist, dass die bisher anerkannten KdU:

- dem Kopfteil der angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung entsprechen (⇒ siehe Beispiel Rz. 22.1.44b) oder
- die durchschnittliche angemessene Warmmiete eines Einperso- nenhaushaltes im Bereich des jeweils örtlich zuständigen Trägers nicht übersteigen.

**22.1.56
Voraussetzun-
gen für den Be-
standsschutz**

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

⇒ § 133b SGB XII

⇒ zu Wohngemeinschaften mit sonstigen Personen
2.4.1 Wohngemeinschaften

**22.1.57
sonstige Wohn-
gemeinschaften**

1.2 Eigenheim

Auch Belastungen für ein angemessenes Eigenheim oder eine Eigentumswohnung zählen zu den Kosten der Unterkunft. Dabei sind Aufwendungen, die nicht monatlich anfallen (z. B. Grundsteuern, die quartalsweise zu zahlen sind), lediglich im Monat der Fälligkeit als Kosten der Unterkunft zu berücksichtigen, nicht aber auf längere Zeiträume zu verteilen.

22.1.60 KdU Eigenheim

- 📖 BSG, Urteil vom 24.02.2011, B 14 AS 61/10 R
- 📖 BSG, Urteil vom 29.11.2012, B 14 AS 36/12 R

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:

22.1.61 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 07.07.2011, B 14 AS 51/10 R

Zur Ermittlung der zu berücksichtigenden Belastungen und zu Dokumentationszwecken soll der Vordruck „Ermittlung der Unterkunfts-kosten bei Wohneigentum“ (**Anlage 1**) verwendet werden.

Tilgungsleistungen gehören grds. nicht zu den Aufwendungen für die Unterkunft, da die Leistungen nach dem 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.

22.1.62 Tilgung

- 📖 BSG, Urteil vom 18.06.2008, B 14/11b AS 67/06 R
- 📖 BSG, Urteil vom 07.07.2011, B 14 AS 79/10 R
- 📖 BSG, Urteil vom 16.02.2012, B 4 AS 14/11 R
- 📖 BSG, Urteil vom 22.08.2012, 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 § 90 Abs. 2 Nr. 8 SGB XII.
- 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 Finanzierungsbeiträge 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 § 36 Abs. 1 SGB XII zu sichern.

Im Falle einer Kostenübernahme sind die Tilgungsleistungen bis zur Höhe der „Miethöchstgrenze“ als Zuschuss, darüber hinaus als Darlehen gem. § 36 Abs. 1 SGB XII zu übernehmen.

Leibrentenvertrag

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

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

Einnahmen aus (Unter-)Vermietung

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

Erhaltungsaufwand

↪ § 35 SGB XII i.V. m. § 22 Abs. 2 SGB II

§ 35 SGB XII enthält zwar keine gesonderte Regelung zu den Aufwendungen für Instandhaltung und Reparaturen; es sind aber keine Gründe ersichtlich, weshalb Bezieher/-innen von Leistungen nach dem SGB XII in diesem Fall anders gestellt werden sollen als leistungsberechtigte Personen nach dem SGB II. Daher ist die Vorschrift des § 22 Abs. 2 SGB II analog anzuwenden.

Zu den Kosten der Unterkunft im Sinne des § 35 SGB XII gehören Erhaltungsaufwendungen für selbstgenutztes Eigentum. Voraussetzung hierfür ist, dass es sich um ein angemessenes Hausgrundstück

22.1.63 Leibrenten

22.1.64 (Unter-) Vermietung

22.1.65 Erhaltungsaufwand

oder eine angemessene Eigentumswohnung im Sinne des § 90 Abs. 2 Nr. 8 SGB XII handelt.

Sofern die Aufwendungen in direktem Zusammenhang mit einer Pflegebedürftigkeit stehen, kommen ggf. Hilfen für Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes nach § 40 SGB XI (§ 64 e 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)

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 **in analoger Anwendung des § 35 Abs. 1 i. V.m. § 37 Abs. 1 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.

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.

Die von einem Wohnungseigentümer regelmäßig zu zahlende **Instandhaltungsrücklage** gehört dem Grunde nach zu den Kosten der Unterkunft, da hier eine rechtliche Verpflichtung zur Zahlung besteht. Die Beträge können jedoch nur berücksichtigt werden, wenn eine zivilrechtliche Verpflichtung zur Zahlung besteht (z. B. Beschluss der Eigentümergemeinschaft).

**22.1.66
Instandhaltungsrücklage**

📖 BSG, Urteil vom 22.08.2012, B 14 AS 1/12 R

📖 BSG, Urteil vom 18.04.2014, B 14 AS 48/13 R

Eine **Instandhaltungspauschale** gehört hingegen nicht zu den zu berücksichtigenden Kosten, da diese keine tatsächlichen Aufwendungen darstellen.

**22.1.67
Instandhaltungspauschale**

Als Kosten der Unterkunft für Eigenheime sind diejenigen Aufwen-

dungen 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.

22.1.68 Anschlusskosten

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

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

22.1.69 kein lfd. Leistungsbezug

1.3 Unterkünfte mit Benutzungsgebühren

Nutzungsentgelte/ **Benutzungsgebühren** für Wohnraum, den die Ordnungsbehörden zuweisen, sind Unterkunftekosten i. S. des SGB XII. **Mithin sind die Ausführungen in diesen Hinweisen umzusetzen (z. B. Durchführung eines Kostensenkungsverfahrens, wenn die Entgelte oberhalb der Angemessenheitsgrenze liegen).**

22.1.70 Unterkünfte mit Benutzungsgebühren

Nutzungsentgelte sind allerdings nur zu berücksichtigen, wenn sie aufgrund einer rechtmäßigen Gebührenkalkulation ermittelt und durch Satzungsbeschluss festgesetzt wurden.

📖 Bay. Verwaltungsgerichtshof, Beschluss vom 16.05.2018, 12 N 18.9

Für die Kommunen des Kreises Segeberg kann die ordnungsgemäße Festsetzung unterstellt werden.

s. aber ⇒ 2.5 Angemessenheit der Kosten sonstiger Unterkünfte

Bei rückwirkender Gebührenerhebung richtet sich die Zuständigkeit nach der Fälligkeit der Gebühren.

22.1.71 Rückwirkende Gebührenerhebung

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.

22.1.80 Atypische Wohnverhältnisse

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

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

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

22.1.81 Unzulässige Nutzung

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	85 m ² ,
5-Personen-Haushalt	bis zu	95 m ² ,
Mehrbedarf für jede weitere Person	bis zu	10 m ² .

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

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

Beispiel:

Ein erwerbsfähiger 26-Jähriger lebt weiterhin mit seinen nicht auf Dauer erwerbsgeminderten Eltern und seiner 12-jährigen Schwester in einem gemeinsamen Haushalt zusammen. Es sind daher die Angemessenheitsgrenzen für eine Person (26-Jähriger) sowie für drei Personen (Eltern und Schwester) zugrunde zu legen.

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

⇒ siehe auch 2.4.2 Kopfteilprinzip

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

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

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

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

22.2.20 Angemessene Wohnungs- größe

22.2.21 Personen im Haushalt

22.2.22 Wohngemein- schaft

22.2.23 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

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

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

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

📖 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.

📖 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)

Die anhand eines schlüssigen Konzeptes ermittelten Angemessenheitsgrenzen sind nach zwei Jahren zu aktualisieren. Dabei ist allerdings keine Neuerhebung von Daten erforderlich. Die Aktualisierung kann durch Fortschreibung auf Grundlage des bundesweiten Verbraucherpreisindex erfolgen.

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

2.2.4 Wohnungsstandard

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.

📖 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 Betriebskosten

Bei der Betrachtung, ob die Unterkunftskosten angemessen sind, ist zu prüfen, ob die Betriebskostenvorauszahlungen nicht bewusst niedrig gehalten werden, um unter den Mietobergrenzen zu bleiben. In solchen Fällen entstehen regelmäßig erhebliche Nachforderungen. Nach § 556 Abs. 2 BGB dürfen Betriebskosten aber nur in angemessener Höhe vereinbart werden. Ergeben sich in laufenden Fällen aus der Betriebskostenabrechnung Überschüsse oder Nachzahlungsbe-

22.2.30 schlüssiges Konzept

22.2.31 § 12 WoGG

22.2.32 Fehlen eines schlüssigen Konzepts

22.2.33 Aktualisierung der Angemes- senheitsgrenze

22.2.40 Wohnungs- standard

22.2.41 Betriebskosten

träge von mehr als 10 % des Abrechnungsbetrages, ist daher auf eine Anpassung der Vorauszahlungsbeiträge hinzuwirken.

Bei der Prüfung angemessene Betriebskosten ist mindestens von folgenden Aufwendungen auszugehen:

(Quelle: Schlüssiges Konzept der Firma Empirica zur Ermittlung von Angemessenheitsgrenzen für den Kreis Segeberg 2017)

Personenzahl:	<u>1</u>	<u>2</u>	<u>3</u>	<u>4</u>	<u>5</u>
Stadt Norderstedt	80	90	110	120	120
Gemeinden Henstedt-Ulzburg, Ellerau, Alveslohe	70	90	100	110	120
Ämter Itzstedt, Kisdorf, Kaltenkirchen-Land [ohne Alveslohe], Bad Bramstedt-Land, Stadt Bad Bramstedt	70	80	100	90	90
Ämter Trave-Land, Leezen, Boostedt-Rickling, Bornhöved, Stadt Wahlstedt	90	100	100	100	110
Stadt Bad Segeberg	70	90	110	120	110
Stadt Kaltenkirchen	80	100	120	120	110

Bei der Anmietung einer Wohnung mit augenscheinlich zu niedrigen Betriebskosten ist der Leistungsberechtigte darüber zu informieren, dass Unterkunftskosten max. bis zur Mietobergrenze (einschließlich angemessener Betriebskosten) berücksichtigt werden können. Durch Vorlage der Abrechnungen der Vorjahre können aber niedrigere Werte als nach dem Betriebskostenspiegel belegt werden.

Als max. angemessene Betriebskosten werden die nachfolgend dargestellten Aufwendungen anerkannt:

(Quelle: Schlüssiges Konzept der Firma Empirica zur Ermittlung von Angemessenheitsgrenzen für den Kreis Segeberg 2017)

Personenzahl:	<u>1</u>	<u>2</u>	<u>3</u>	<u>4</u>	<u>5</u>
Stadt Norderstedt	160	180	230	250	250
Gemeinden Henstedt-Ulzburg, Ellerau, Alveslohe	140	170	210	220	230
Ämter Itzstedt, Kisdorf, Kaltenkirchen-Land [ohne Alveslohe], Bad Bramstedt-Land, Stadt Bad Bramstedt	130	150	190	190	180
Ämter Trave-Land, Leezen, Boostedt-Rickling, Bornhöved, Stadt Wahlstedt	180	190	210	190	220
Stadt Bad Segeberg	140	180	220	240	220
Stadt Kaltenkirchen	160	190	240	230	220

2.2.6 Barrierefreier/ behindertengerechter Wohnraum

Sofern Personen geltend machen, dass sie auf barrierefreien/ behindertengerechten Wohnraum angewiesen sind, ist dies durch ärztliches Gutachten zu belegen. Ggf. ist eine amtsärztliche Stellungnahme anzufordern.

22.2.42 Ärztliches Gutachten

Das schlüssige Konzept des Kreises Segeberg zur Ermittlung von Mietobergrenzen hat die Feststellung angemessener Unterkunftskosten und die Verfügbarkeit barrierefreier/ behindertengerechter Wohnungen nicht zum Inhalt. Sofern die Notwendigkeit anerkannt ist, in einer barrierefreien/ behindertengerechten Wohnung zu leben, sind immer dann die tatsächlichen Kosten für Unterkunft und Heizung zu berücksichtigen, wenn kein entsprechender kostengünstigerer Wohnraum verfügbar ist.

22.2.43 Tatsächliche Kosten

2.2.7 Richtwerte

Der Kreis Segeberg verfügt über ein schlüssiges Konzept, das nach den Vorgaben des BSG erstellt wurde. Dabei wurde das Kreisgebiet in mehrere Vergleichstypen aufgeteilt. Diese bezeichnen jedoch nicht den homogenen Wohn- und Lebensraum iSd. Rechtsprechung des BSG, sondern es wurden ähnlich strukturierte Gebiete zusammengefasst, um ausreichend repräsentative Daten zur Ermittlung von Mietobergrenzen zu erfassen.

22.2.50 Richtwerte im Kreis Segeberg

Der homogene Wohn- und Lebensraum ist in jedem Einzelfall gesondert zu ermitteln (⇒ Rz. 22.2.70 f.f.).

Die Zusammensetzung der Vergleichstypen und die jeweils geltenden Mietobergrenzen sind in der **Anlage 2** zu diesen Hinweisen beigefügt.

2.2.8. Prüfung der Angemessenheit bei Pauschal-/ Inklusivmieten

Bei der Prüfung der Angemessenheit der Kosten für die Wohnung, für die eine Pauschal-/ Inklusivmiete vereinbart wurde, sind vom Gesamtbetrag der Miete jeweils die Anteile für Haushaltsstrom und für die Aufbereitung mit Warmwasser abzuziehen, die im Regelbedarf enthalten sind. Ferner ist für die Heizkosten der Betrag herauszurechnen, der sich aus dem bundesweiten Heizkostenspiegel für „zu hohe“ Werte ergibt. Dabei ist bei Mehrfamilienhäusern grundsätzlich eine Gesamtgröße von 100 bis 250 qm zugrunde zu legen.

22.2.51 Angemessenheit bei Pauschal- mieten

Beispiel:

Die Pauschalmiete für eine 60 qm große Wohnung in Bad Bramstedt, in der ein leistungsberechtigtes Ehepaar lebt, beträgt 656,89 €. Das Haus wird mit Erdgas geheizt.

Berechnung:	Gesamtmiete:	656,89 €
abzgl.	Stromanteile: 2 * 31,55 € =	63,10 €
abzgl.	Warmwasser: 2 * 8,60 € =	17,20 €
abzgl.	Heizung: 18,80 € * 60 qm : 12 Monate =	<u>94,00 €</u>
		482,59 €

Die Angemessenheitsgrenze beträgt 460 €, so dass die Kosten für die Wohnung unangemessen sind.

2.3 Prüfung im Einzelfall (konkrete Angemessenheit)

2.3.1 Vergleich der tatsächlichen Kosten der Unterkunft 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, B 7b AS 2/05 R
- 📖 BSG, Urteil vom 15.04.2008, B 14/7b AS 34/06 R
- 📖 BSG, Urteil vom 02.07.2009, B 14 AS 32/07 R

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

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

**22.2.60
Eigentum**

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. Dazu ist der Vordruck „Checkliste zur Einzelfallprüfung“ (Anlage 3) zu verwenden.

Eine Einzelfallprüfung hat auch bei einer vorgesehenen Neuanmietung einer Wohnung zu erfolgen (s. Beschluss des Kreissozialausschusses Segeberg vom 29.04.2015 und vom 23.11.2017).

**22.2.70
Einzelfallprüfung**

**22.2.70.1
Neuanmietung über der Mietobergrenze**

Beispiele für besondere Umstände im Einzelfall:

(keine abschließende Aufzählung!)

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

- 📖 BSG, Urteil vom 16.04.2013, B 14 AS 28/12 R

- 📖 BSG, Urteil vom 22.08.2012, B 14 AS 13/12 R
- 📖 BSG, Urteil vom 11.12.2013, B 4 AS 44/12 R
- 📖 BSG, Urteil vom 16.04.2013, B 14 AS 28/12 R

**22.2.70a
Schwerbehinderung/
Pflegebedürftigkeit**

**22.2.70b
Alleinerziehung**

- 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
- Tod eines Familienmitgliedes
- schwere Erkrankungen, z.B. Krebserkrankung
- Besonderheiten des Sozialen Umfelds

**22.2.70c
weiterer
Wohnbedarf****22.2.70d
Scheidung,
Trennung****22.2.70e
schwere Er-
krankung****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
- ambulant betreutes Wohnen nach Stellungnahme der Hilfeplanung (EGH)

**22.2.70f
Besonderhei-
ten des sozia-
len Umfelds****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.

⇒ 3.5.3 Unzumutbarkeit/ soziales Umfeld

- Ausübung des Umgangsrechts
Bei der Prüfung der Angemessenheit einer Wohnung können auch Bedarfe im Rahmen einer zeitweisen Bedarfsgemeinschaft berücksichtigt werden. Dabei ist eine Einzelfallentscheidung zu treffen, die zu dokumentieren ist. In die Entscheidungsfindung sollten folgende Aspekte einfließen:
 - Alter, Anzahl, Geschlecht der Kinder
 - Wohnungssituation des Elternteils
 - Regelmäßigkeit/ Intensität der Aufenthalte

**22.2.70g
Umgangsrecht**

📖 BSG, Urteil vom 07.11.2006, B 7b AS 14/06 R

📖 SG Duisburg vom 31.03.2009, S 5 AS 93/08

📖 SG Fulda vom 27.01.2009, S 10 AS 53/09

Die Berechnung des zusätzlichen Wohnraumbedarfs erfolgt anhand der Berechnung des Mittelwertes:

Beispiel: Bedarfsgemeinschaft mit drei Personen, zusätzlich ein Kind mit 14 tägigem Besuchsrecht von Freitag bis Sonntag

a) Berechnung der angemessenen Wohnungsgröße:

$$75 \text{ qm} + 85 \text{ qm} : 2 = 80 \text{ qm}$$

$$(3 \text{ Personen} = 75 \text{ qm}, 4 \text{ Personen} = 85 \text{ qm})$$

b) Berechnung der angemessenen KdU (Bsp. in Bad Segeberg):

$$463,50 \text{ €} + 491,30 \text{ €} : 2 = 477,40 \text{ €}$$

$$3 \text{ Personen} = 463,50 \text{ €}, 4 \text{ Personen} = 491,30 \text{ €}$$

📖 SG Lübeck, Beschluss vom 21.10.2012, S 28 AS 837/12 ER

📖 LSG Schleswig-Holstein, Beschluss vom 18.12.2012, L 3 AS 199/12 B ER

📖 LSG Schleswig-Holstein, Beschluss v. 04.08.2010, L 11 AS 105/10 B PKH

📖 LSG Niedersachsen-Bremen, Beschl. v. 04.01.2012, L 11 AS 635/11 B ER

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

📖 BSG, Urteil vom 17.02.2016, B 48 AS 2/15 R

Hinweise zu weiteren besonderen Konstellationen

▪ Unwirtschaftlichkeit des Umzugs

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

- Die Kosten für einen Wohnungswechsel übersteigen die Kosten, die bei weiterer Berücksichtigung des unangemessenen KdU-Anteils für weitere 24 Monate 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 Eheschließung, bedarfsdeckender Rente, usw.).
- Es handelt sich um eine Vielzahl von Leistungsberechtigten (z.B. eine „Großsiedlung“ mit mehreren 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.

22.2.71

Unwirtschaftlichkeit

▪ Zwei Wohnungen/ getrennte Hauptwohnungen

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

22.2.72

zwei Wohnungen

⇒ siehe Rz. 22.1.5 Einlagerung persönlicher Gegenstände

Bei Ehegatten kann in besonderen Einzelfällen eine Einstandsgemeinschaft im Sinne von § 39 SGB XII vorliegen, obwohl die Ehe-

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

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

- Erwachsenes Kind, das auswärts studiert und wohnt
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 22.08.1985, FEVS 35/93

22.2.73 auswärts studierendes Kind

- Staffelmiete
Nach Mietrecht liegt eine Staffelvereinbarung vor, wenn im Mietvertrag Mieterhöhungen für einen längeren Zeitraum (maximal 10 Jahre) im Voraus festgelegt werden. Die Erhöhungen müssen jeweils mindestens 1 Jahr auseinanderliegen. 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.

22.2.74 Staffelmiete

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.

⇒ 3.6.1 zivilrechtlich unwirksame Mietvereinbarung

Umzug in eine Wohnung mit Staffelmiete:

Ist erkennbar, dass die festgelegte Staffelmiete die Richtwerte innerhalb von zwei Jahren übersteigen wird, ist idR. 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.

⇒ 2.3 Prüfung im Einzelfall (konkrete Angemessenheit) und
3 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.

22.2.75 Umzug

- Umzug
Zur Anerkennung höherer Kosten in Zusammenhang mit einem Umzug

⇒ 7 Umzug/Wohnungswechsel

2.2.3 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 Richtwertes verfügbar ist. Es muss tatsächlich eine konkrete Möglichkeit bestehen, im Vergleichsgebiet eine angemessene Wohnung auf dem Wohnungsmarkt anmieten zu können.

22.2.80 Verfügbarkeit angemessenen Wohnraums

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

⇒ 3 Kostensenkungsverfahren

Wurden die Werte für angemessene Unterkunftskosten anhand eines gültigen Schlüssigen Konzeptes ermittelt, kann davon ausgegangen werden, dass es in ausreichendem Maße Wohnungen zu diesen Kosten im örtlichen Vergleichsraum gibt.

📖 BSG, Urteil vom 13.04.2011, B 14 AS 106/10 R

📖 BSG, Urteil vom 12.06.2013, B 14 AS 06/12 R

2.4 Angemessenheit der Kosten der Unterkunft bei besonderen Mietverhältnissen

2.4.1 Wohngemeinschaften

2.4.1.1 Drittes Kapitel 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. Einstehungsgemeinschaft zählen.

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

📖 BSG-Urteil vom 18.06.2008, Az.: B 14/11 b AS 61/06 R

2.4.1.2 Sonderregelung Viertes Kapitel SGB XII

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

s. aber ⇒ 1.1.3.1 Sonderregelung für Leistungsberechtigte nach dem Vierten Kapitel SGB XII

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.

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 Unterkunftskosten für einen Drei-Personen-Haushalt in Norderstedt betragen 710 €; der angemessene Anteil für eine Person ist daher 236,67 €. 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 eine Person als angemessen.

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 eine Person in Höhe von **530 €**.

Beispiel 2:

Drei-Personen-Haushalt in Norderstedt, Gesamtmiete ohne Heizung 1.800,00 €. Lt. gemeinsamer Mietvereinbarung sind konkrete Zahlungsbeträge für die einzelnen Mieter festgelegt. Die leistungsberechtigte Person zahlt 600,00 €. Angemessen sind für einen Ein-Personen-Haushalt Kosten von **530 €**.

**22.2.81
angemessene
Unterkunfts-
kosten bei
Wohngemein-
schaft**

**22.2.82
Grundsatz:
vertraglich
vereinbarte
Höhe**

**22.2.83
Ermittlung der
Angemessen-
en Aufwen-
dungen**

**22.2.84
Ausnahme:
Richtwert für
eine Person**

Der KdU-Richtwert für eine 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 von **136,67 €**.

Die Ausführungen der Rz. 22.2.82-84 gelten entsprechend für die Heizkosten.

**22.2.85
Heizkosten**

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

**22.2.86
Definition
„Wohnung“**

⇒ § 42 a Abs. 2 S. 2 SGB XII

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

**22.2.87
unangemes-
sene Auf-
wendungen**

⇒ 3 Kostensenkungsverfahren

2.4.1.3 Bestandsschutz für „Altfälle“

Haben leistungsberechtigte Personen nach dem 4. Kapitel SGB XII bereits vor dem 01.07.2017 mit engen Verwandten zusammenge- wohnt und bereits Leistungen für Unterkunft und Heizung erhalten, werden die Leistungen in der bisherigen Höhe auch über dem 01.07.2017 hinaus erbracht. Dies gilt sowohl in den Fällen, in denen keine vertragliche Verpflichtung besteht als auch bei Vorliegen eines Mietvertrages.

**22.2.88
Bestands-
schutz**

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.

**22.2.89
Voraussetzungen für den Bestandsschutz**

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

⇒ § 133b SGB XII

2.4.2 Kopfteilprinzip

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

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

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)

- bei Leistungsberechtigten nach dem 4. Kapitel SGB XII, die in Mehrpersonenhaushalten oder Wohngemeinschaften im Sinne von § 42 a SGB XII leben

Keine Ausnahme vom Kopfteilprinzip:

Werden Leistungen für ein Haushaltsmitglied aufgrund fehlender Mitwirkung versagt oder entzogen, bleibt es beim Kopfteilprinzip.

- 📖 BSG, Urteil vom 14.02.2018, B 14 AS 17/17 R

2.4.3 Untermietvertrag

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

Die KdU sind nicht um fiktive Mieteinnahmen zu mindern.

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

22.2.90 Kopfteilprinzip

22.2.91 Ausnahmen vom Kopfteil- prinzip

22.2.92 Versagung von Leistungen

22.2.93 Untermietver- träge

2.5 Angemessenheit der Kosten sonstiger Unterkünfte

- ➔ § 42a Abs. 5 SGB XII
- ➔ § 35 Abs. 5 SGB XII

22.2.94 Rechtsgrundla- ge

Die Regelung ist somit anwendbar für Personen, die nach dem 01.07.2017 Leistungen nach dem Dritten oder Vierten Kapitel SGB XII erhalten.

„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.

22.2.95 Definition „sonstige Un- terkünfte“

Beispiele:

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

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 lediglich die durchschnittlichen angemessenen tatsächlichen Aufwendungen für die Warmmiete eines Einpersonenhaushaltes des jeweils örtlich zuständigen Trägers (§ 42 Nr. 4b SGB XII) als Bedarf anerkannt.

22.2.96 allein lebende Person = § 42 Nr. 4b SGB XII

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

22.2.97 Mehrere Perso- nen = Kopfteil

Beispiel:

Unterbringung von zwei Personen in einem Zimmer der kommunalen Gemeinschaftsunterkunft, von denen eine Leistungen nach dem 4. Kapitel SGB XII erhält. Die angemessenen Kosten der Unterkunft für einen Zwei-Personen-Haushalt betragen 356 €. Der Heizkosten-Richtwert bei Heizöl beläuft sich für zwei Personen auf 80,12 €. Insgesamt sind also 436,12 € angemessen. Es können 218,06 € für die leistungsberechtigte Person berücksichtigt werden können.

Ausnahmen:

Unter folgenden Voraussetzungen können höhere Kosten anerkannt werden:

22.2.98 Ausnahmen

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

Gebühren für Kabelfernsehen).

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

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

**22.2.99
kein Kosten-
senkungsver-
fahren**

3. Kostensenkungsverfahren

3.1 Rechtsgrundlage

⇒ § 35 Abs. 2 SGB XII

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.

**22.3.1
Rechtsgrund-
lage Kosten-
senkung**

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.

3.2 Anhörung gemäß § 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.

**22.3.20
persönliches
Gespräch**

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

- Besteht ein besonderer Wohnbedarf? (z.B. bei Schwangerschaft, Schwerbehinderung, dauerhafter Pflegebedürftigkeit)

**22.3.21
Checkliste
Anhörung**

- 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 eines pflegebedürftigen Elternteils)

Sofern leistungsberechtigte Personen gesundheitliche Gründe geltend dafür machen, dass

- sie einen gesonderten Wohnraumbedarf haben (z. B. nur Erdgeschosswohnung),
- ihnen Bemühungen zur Kostensenkung nicht zugemutet werden können oder
- sie sich nicht um die Anmietung einer angemessenen Wohnung bemühen können

ist dies immer durch amtsärztliches Gutachten zu überprüfen. Dies gilt grundsätzlich auch dann, wenn bereits ein ärztliches Attest vorliegt.

22.3.22 amtsärztliches Gutachten

3.3 Möglichkeiten der Kostensenkung

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

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.

22.3.30 keine Auffor- derung zum Umzug

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.

22.3.40 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.

22.3.41 Inhalt der Aufforderung

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

⇒ 3.5.3 Unzumutbarkeit/ soziales Umfeld

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

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

**22.3.42
Aufforderung
≠ Verwaltungsakt**

3.4.2 Frist zur Kostensenkung

Als Frist für die Senkung der KdU sind **sechs** Monate einzuräumen.

⇒ § 35 Abs. 2 SGB XII

**22.3.50
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.

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

**22.3.51
Verweigerung
einer Kostensenkung**

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

**22.3.52
verkürzte
Frist**

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

**22.3.53
Fristbeginn**

Auch wenn eine unangemessen teure Wohnung erst kurz vor Leistungsbeginn 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 angemessenen Kosten der Unterkunft als auch von dem zu erwartenden Leistungsbezug gehabt haben. Ob ein Antragsteller „bösgläubig“ war, ist im jeweiligen Einzelfall festzustellen.

**22.3.54
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.

**22.3.55
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

Wurden trotz einer Kostensenkungsaufforderung über eine längere Zeit (d.h. länger als 6 Monate) die Kosten der Unterkunft vollständig übernommen, ohne dass ein besonderer Grund dafür vorlag, darf allein auf Grundlage dieser Kostensenkungsaufforderung eine Absenkung nicht mehr erfolgen.

**22.3.56
keine Absenkung trotz Aufforderung**

📖 BSG, Urteil vom 22.11.2011, B 4 AS 219/10 R

📖 BSG, Urteil vom 12.06.2013, B 4 AS 60/12 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.

**22.3.57
Änderung der Verhältnisse**

3.5 Anerkennung der tatsächlichen Unterkunftskosten über sechs Monate hinaus

3.5.1 Ausnahme

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

**22.3.60
Regel und Ausnahme**

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

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

Inwieweit eine Kostensenkung möglich und zumutbar ist, wird meistens schon vor der schriftlichen Aufforderung zur Senkung der KdU geprüft. 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 Umzuges

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.

**22.3.61
Verlängerung der Frist**

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

**22.3.62
Darlegungslast**

⇒ 3.5.4 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:

⇒ 2.3.2 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 der Rechtsprechung zur Wohngemeinde.

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 Leistungsempfängern/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.

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.“

**22.3.63
Definition un-
zumutbar**

**22.3.64
Soziales Um-
feld**

**22.3.65
Kündigungs-
fristen**

**22.3.66
regelmäßige
Überprüfung**

**22.3.67
Rechtspre-
chungshin-
weise**

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

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

3.5.4 Nachweis der Bemühungen

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

📖 LSG Schleswig-Holstein, 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.

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.)

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.

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.

**22.3.68
Darlegungs-
last**

**22.3.69
Art der
Nachweise**

**22.3.70
Umfang der
Nachweise**

**22.3.71
Beobachtung
und Auswer-
tung des
Wohnungs-
marktes**

- 📖 LSG Schleswig-Holstein, Urteil vom 11.04.2011, L 11 AS 123/09
- 📖 LSG Thüringen, Beschluss vom 04.09.2008, L 9 AS 728/08 ER

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

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

3.6 Sonderfälle

3.6.1 zivilrechtlich unwirksame Mietvereinbarung

Kosten, die aufgrund einer zivilrechtlich unwirksamen Mietvereinbarung entstehen, stellen unangemessene Kosten der Unterkunft im Sinne des SGB 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)

22.3.80 zivilrechtlich unwirksame Regelungen

3.6.2 Kostensenkung durch Untervermietung

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

**22.3.81
Untermiet-
einnahmen**

Abgrenzung zu Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung:

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

**22.3.82
Abgrenzung
zu Vermie-
tung/ Ver-
pachtung**

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

**22.3.83
Kostensen-
kung
durch Unter-
vermietung**

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 Unterkunftskosten bei erstmaliger Antragstellung bereits den Richtwert für angemessene Aufwendungen, soll der Bewilligungszeitraum auf sechs Monate verkürzt werden.

**22.3.90
Absenkung
der KdU**

⇒ § 44 Absatz 3 Satz 2 SGB XII (vorläufige Bewilligung)

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.

**22.3.91
keine zeitli-
che Be-
schränkung**

Eine Erhöhung der als angemessen geltenden Kosten der Unterkunft lediglich aufgrund der Entwicklung des allgemeinen Wohnungsmarktes ist nicht möglich.

**22.3.92
keine Dyna-
misierung**

📖 LSG Mecklenburg-Vorpommern, Urteil vom 04.12.2013, L 10 AS 268/11
Eine Anpassung der Werte für angemessene Unterkunftskosten auf Grundlage eines aktualisierten schlüssigen Konzeptes gilt auch für Wohnungen, für die bisher geringere angemessene Kosten anerkannt worden sind.

**22.3.93
Erhöhung der
Angemessen-
heitsgrenzen**

📖 BSG, Urteil vom 17.02.2016, B 4 AS 12/15 R

3.9 Zweifel an der Hilfebedürftigkeit

Zweifel an der Hilfebedürftigkeit 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.“

4. Heizung

4.1 Begriff der Angemessenheit

4.1.1 Rechtsgrundlage

⇒ § 35 Abs. 1 SGB XII

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.

⇒ Angemessenheit

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

Entsprechendes gilt auch für die Aufwendungen der Warmwasserbereitung.

⇒ Warmwasser

22.3.94 Zweifel an der Hilfebe- dürftigkeit

22.4.10 Rechtsgrund- lage

22.4.11 getrennte Prüfung

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

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

22.4.12 nicht aufgeschlüsselte Vorauszahlungen

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.

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

22.4.20 tatsächliche Kosten

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.

⇒ 4.2.2 Welche Gründe können ein Überschreiten der Richtwerte rechtfertigen?

22.4.21 Besonderheiten des Einzelfalls

Bei Überschreiten der angemessenen Heizkosten erfolgt eine „Beweislastumkehr“, d. h. der Leistungsberechtigte muss **Rechtfertigungsgründe** für das Überschreiten liefern.

📖 BSG, Urteil vom 12.06.2013, B 14 AS 60/12 R

22.4.22 Beweislastumkehr

Die Festlegung von Pauschalen als angemessene Heizkosten ist unzulässig.

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

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

⇒ § 2 Ziff. 4 Betriebskostenverordnung (BetrKV)

Bei einmaligen Heizkosten (siehe Kap. 4.1.4) 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 er-

22.4.23 Betriebsstrom einer Heizungsanlage

mittelt 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 03.12.2015, B4 AS 47/14 R

4.1.2.1 Berechnung der angemessenen Heizkosten

Bei der Berechnung der angemessenen Heizkosten ist die abstrakt angemessene Wohnfläche zugrunde zu legen, auch wenn die Wohnung größer oder kleiner ist. Dies gilt auch bei geschütztem Wohneigentum.

📖 BSG, Urteil vom 22.09.2009, B 4 AS 70/08 R

📖 BSG, Urteil vom 12.06.2013, B 14 AS 60/12 R

Basis für die Ermittlung der angemessenen Heizkosten ist der bundesweite Heizkostenspiegel des Deutschen Mieterbundes.

⇒ [Bundesweiter Heizspiegel | Heizspiegel](#)

Maßgebend ist dabei der Heizkostenspiegel, der zum Zeitpunkt der behördlichen Entscheidung veröffentlicht war.

📖 BSG, Urteil vom 12.06.2013, B 14 AS 60/12 R

Der Grenzwert, den das BSG zugrunde legt, ist das Produkt der bezogen auf den jeweiligen Energieträger und die Gebäudefläche in m² als „zu hohe“ Heizkosten bezeichnete Wert mit der abstrakt angemessenen Wohnfläche. Dieser Grenzwert berücksichtigt bereits unwirtschaftliches und tendenziell unökologisches Heizverhalten. Zudem wurde berücksichtigt, dass die Wohnungen der Leistungsberechtigten im unteren Preissegment anzusiedeln sind, so dass von schlecht isoliertem Wohnraum auszugehen ist.

Bei Wohnungen, die mit Etagenheizung beheizt werden, ist zugunsten der Leistungsberechtigten der Wert für eine Gebäudefläche von 100 bis 250 m² zugrunde zu legen.

📖 BSG, Urteil vom 12.06.2013, B 14 AS 60/12 R

Der Grenzwert beinhaltet auch Anteile für die zentrale Warmwasserversorgung. Bei Gebäuden ohne zentrale Warmwasserversorgung sind daher auf den errechneten Betrag diese Anteile aufzuschlagen, um den Wert für angemessene Heizkosten zu erhalten.

22.4.30 Abstrakte Wohnungs- größe

22.4.31 Berechnung der angemessenen Heiz- kosten

Beispiel:

Zwei-Personen-Haushalt, Wohnungsgröße 65 qm, Heizungsart: Fernwärme:

- a) zentrale Warmwasserversorgung
 $60 \text{ qm} \times 22,50 \text{ €}^* = 1.350,00 \text{ €}$ (angemessene jährliche Heizkosten)
 *Wert lt. Mietspiegel 2017
- b) dezentrale Warmwasserversorgung
 $60 \text{ qm} \times 23,95 \text{ €} = 1.437,00 \text{ €}$ (angemessene jährliche Heizkosten)

Wenn die konkret geltend gemachten tatsächlichen Heizkosten diesen Grenzwert überschreiten, ist daher grundsätzlich von unangemessenen Heizkosten auszugehen. Die über diesen Wert hinausgehenden Heizkosten entstehen dann offensichtlich aus einem Verbrauch, der dem allgemeinen Heizverhalten in der Bevölkerung nicht mehr entspricht (s. aber Punkt 22.4.61).

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

Sofern die angemessene Wohnungsgröße überschritten wird, dürfen beim Vergleich der tatsächlichen Heizkosten mit den angemessenen Heizkosten die tatsächlichen Aufwendungen nicht auf die angemessene Wohnfläche heruntergerechnet werden. Dem Leistungsberechtigten ist es nämlich grundsätzlich möglich, eine trotz ihrer Größe unangemessene Wohnung (z. B. wegen eines geringen Mietpreises) etwa durch sparsames Heizverhalten oder aufgrund der überdurchschnittlichen Energieeffizienz auch zu angemessenen Kosten zu beheizen.

Beispiel:

Zwei-Personen-Haushalt, Wohnungsgröße 65 qm, Heizungsart: Fernwärme, Heizkosten lt. Abrechnung für 2017: 1.523,16 €
 $1.523,16 \text{ €} / 65 \text{ qm} = 23,43 \text{ €/qm}$ (tatsächliche jährliche Heizkosten je qm)

Lt. Heizkostenspiegel sind Kosten von 23,95 €/qm angemessenen, so dass die tatsächlichen Kosten angemessenen sind.

Lediglich bei unangemessenen Heizkosten ist ein Kostensenkungsverfahren einzuleiten.

Für Energieträger, die nicht gesondert im Heizkostenspiegel aufgeführt werden (Strom, Holz, Solarenergie u. Ä.), ist der jeweils kostenaufwändigste Energieträger des Heizkostenspiegels vergleichend zugrunde zu legen.

22.4.32 sonstige Energieträger

 BSG, Urteil vom 12.06.2013, B 14 AS 60/12 R

Sofern leistungsberechtigte Personen in einer atypischen Unterkunft (z. B. Wohnwagen) leben und mit Hilfe von Gasflaschen heizen, ist hinsichtlich der angemessenen Heizkosten eine Einzelfallentscheidung zu treffen.

22.4.33 Gasflaschen

Bei der Prüfung der Angemessenheit der Kosten für Flüssiggas kann wie folgt verfahren werden:

1. Feststellung, ob die tatsächlichen Heizkosten über den festgesetzten Richtwerten für Heizung (entsprechend Erdgas und Anzahl der im Wohnwagen lebenden Personen) liegen;
2. sollte dies der Fall sein, werden die jeweils tatsächlichen Kosten für Unterkunft und Heizung zusammengerechnet, um zu ermitteln, ob die Warmmiete über dem summierten Betrag der Richtwerte für die Unterkunft und die Heizung liegt;
3. liegt der so ermittelte Wert über den Richtwerten für Unterkunft und Heizung ist ein Kostensenkungsverfahren durchzuführen. Im Rahmen der Anhörung ist der leistungsberechtigten Person Gelegenheit zu geben, insbesondere Gründe darzulegen, die die Berücksichtigung höherer Heizkosten rechtfertigen.

Bei der Ermittlung angemessener Kosten für Flüssiggas ist zu prüfen, ob das Flüssiggas auch zum Kochen verwendet wird. Ggf. sind die entsprechenden Anteile herauszurechnen.

4.1.3 laufende Heizkosten

Laufende Heizkosten entstehen, wenn für zentral beheizte Wohnungen die Heizkosten laufend neben der Miete bzw. den Hauslasten an den Vermieter oder ein Versorgungsunternehmen zu zahlen sind. Dabei sind in der Regel monatliche Abschlagzahlungen zu leisten. Die tatsächlichen Kosten ergeben sich erst aus der jährlichen Schlussabrechnung.

Diese Abrechnung ist dem Mieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraumes zuzustellen (z. B. Abrechnungszeitraum 01.01. bis 31.12.2011, Frist bis 31.12.2012). Nach Ablauf dieser Frist braucht der Mieter **keine** Nachzahlungen mehr leisten.

➔ § 556 Abs. 2 BGB

Der Vermieter ist verpflichtet, die Kosten für die zentrale Beheizung und die Warmwasserversorgung verbrauchsabhängig abzurechnen.

📖 BGH (VIII ZR 212/05)

4.1.4 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 handelt und ein Anspruch auf Ersatz bereits früher getätigter Aufwendungen nicht besteht.

**22.4.40
Definition
"laufende
Heizkosten"**

**22.4.41
jährliche Ab-
rechnung**

**22.4.42
verbrauchs-
abhängige
Abrechnung**

**22.4.50
Definition
„einmalige
Heizkosten“**

**22.4.51
keine nach-
trägliche Be-
darfsdeckung**

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 (☞ § 36 Abs. 1 SGB XII).

22.4.52 Entstehung des Bedarfs

⇒ Schulden/Pfändung von Genossenschaftsanteilen/Mitteilung der Amtsgerichte

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

Zu beachten ist, dass der Bedarf nicht entsteht, wenn tatsächlich noch Brennstoffe vorhanden sind. Einer Bevorratung kann jedoch ausnahmsweise zugestimmt werden, wenn im Einzelfall beispielsweise ein Kauf im Sommer geplant wird, weil ein Preisvorteil gegenüber dem Winter prognostiziert wird. Der Ausnahmetatbestand ist aktenkundig zu machen.

22.4.53 Bevorratung

Eine Bevorratung für bis zu einem Jahr im Voraus ist regelmäßig als angemessen anzusehen.

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.

22.4.54 Höhe der Leistung

Bei der Beantragung einmaliger Heizkosten soll der Leistungsberechtigte nachweisen, in welcher Menge Brennstoff benötigt wird.

Für die Berechnung des Zuschusses wird der Höchstwert zugrunde gelegt, der im jeweils aktuell geltenden bundesweiten Heizkostenspiegel bei einer Hausgröße von 100 – 250 qm ausgewiesen wird.

22.4.55 Berechnung

Beispiel:

Zwei-Personen-Haushalt, Hauseigentum 80 qm groß, Kosten, 1.000 l Heizöl zu 69,48 € je 100 l (Preis aus Kostenvoranschlag) = 695,00 €, bisher noch keinen Heizkostenzuschuss beantragt:

Berechnung max. Zuschuss: $14,40 \text{ €}^1 * 80 \text{ qm} = 1.152,00 \text{ €}$

¹Wert aus Heizkostenspiegel 2017

Die beantragte Beihilfe in Höhe von 695,00 € kann bewilligt werden. Innerhalb der nächsten 12 Monate könnte noch ein weiterer Zuschuss von 457,00 € gewährt werden.

Eine Berechnungshilfe ist als Anlage 4 beigelegt.

I.d.R. sind die Kosten für den Jahresbedarf als einmalige Zahlung zu übernehmen. Abweichend davon kommt ein kürzerer Zeitraum insbesondere in folgenden Fällen Betracht:

22.4.56 Auszahlung

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

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

22.4.57 keine mtl. Pauschalen

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

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

22.4.58 kein laufen- der Leis- tungsbezug

📖 SG Dresden, Urteil vom 16.02.2015, S 48 AS 6069/12

4.2 Aufforderung zur Kostensenkung

4.2.1 Verfahren bei Überschreiten der Richtwerte

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

- 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, ist das Kostensenkungsverfahren einzuleiten. Dabei ist regelmäßig ein längerer Zeitraum zur Änderung des Verbrauchsverhaltens zuzubilligen, d. h. die tatsächlichen Kosten sind idR. bis zum Ende des Abrechnungsabschnittes zu berücksichtigen.

22.4.60 Kostensen- kungsverfah- ren

📖 BSG, Urteil vom 12.06.2013, B 14 AS 60/12 R

Auch unangemessen hohe (und damit unwirtschaftliche) Heizkosten, die der Leistungsberechtigte nicht beeinflussen kann (Energieeinsparung kann z. B. aufgrund gebäude- und/oder wohnungsspezifischer

Faktoren objektiv nicht erreicht werden oder macht Investitionen vor allem des Vermieters notwendig, die der Mieter nicht erzwingen kann [und überdies zu einer Erhöhung der Miete führen können]) berechtigten den Grundsicherungsträger zur Durchführung eines Kostensenkungsverfahrens.

📖 BSG, Urteil vom 12.06.2013, B 14 AS 60/12 R

Ein Wohnungswechsel als Kostensenkungsmaßnahme wegen überhöhter Heizkosten ist nur zumutbar, wenn in einer alternativ zu beziehenden Wohnung **insgesamt** keine höheren Kosten als bisher anfallen. Ein Wohnungswechsel, der zwar zu niedrigeren Heizkosten, aber nicht zu niedrigeren Gesamtkosten führt, ist unwirtschaftlich und deshalb nicht zumutbar.

**22.4.61
Zumutbarkeit
eines Umzuges bei unangemessenen Heizkosten**

4.2.2 Welche Gründe können ein Überschreiten der Richtwerte rechtfertigen?

Folgende Aspekte können insbesondere berücksichtigt werden:

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

Eine Erhöhung der als angemessen geltenden Heizkosten lediglich aufgrund der allgemeinen Preisentwicklung für Energieträger ist nicht möglich.

📖 LSG Mecklenburg-Vorpommern, Urteil vom 04.12.2013, L 10 AS 268/11

**22.4.62
Besonderheiten des Einzelfalls**

**22.4.63
keine automatische Anpassung anhand allg. Preisentwicklung**

4.2.3 Umsetzung der Kostensenkung/ Änderung der Bewilligung

Eine Änderung des Heizverhaltens dürfte idR. erst aus der Heizkostenabrechnung ersichtlich sein, die den Zeitraum betrifft, der der (erstmaligen) Aufforderung, wirtschaftlich zu heizen, folgt. Damit eine Absenkung auf die angemessenen Heizkosten erfolgen kann, sind die Frist für die Kostensenkung und der Bewilligungszeitraum für die laufenden Leistungen aufeinander abzustimmen und **sollten in dem Monat enden, in dem üblicherweise die Heizkostenabrechnung erstellt wird.**

**22.4.64
Absenkung der Heizkosten**

5. Warmwasser

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

Die Kosten für die Warmwasserbereitung sind nicht Bestandteil des Regelsatzes, sondern gehören zu den Kosten der Unterkunft und Heizung. Es sind daher keine Warmwasseranteile von den Heizkosten abzuziehen.

22.5.1 eigenständiger Bedarf

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

➔ § 35 Abs. 2 SGB XII

Als Orientierungswert, welche Kosten angemessen sind, können die **die Werte aus den Hinweisen des Kreises Segeberg Nr. 12/2017 (Regelbedarfen und Warmwasser) Ziffer 6** herangezogen werden.

22.5.2 Angemessene Kosten

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 grds. 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. Leistungsbe-rechtigte können daher die Kosten nur teilweise durch ihr Verhalten beeinflussen.

📖 BSG, Urteil vom 07.07.2011, B 14 AS 154/10 R

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

6. Nebenkostenabrechnungen (Nachzahlungen und Guthaben)

6.1 Allgemeines

⇒ § 556 Abs. 3 BGB

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

Die Betriebskostenabrechnungen **sind** 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.

6.2 Nachzahlungen

⇒ § 35 Abs. 1 und Abs. 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:

- a) 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.
- b) Die Nebenkostenabrechnung wurde zu spät oder fehlerhaft erstellt. Eine Nachzahlung ist immer 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.

Beispiel:

Eine Nebenkostenabrechnung 2017 kann bis zum 31.12.2018 eingereicht werden.

 BSG, Urteil vom 10.11.2011, B 8 SO 18/10 R

Zum Vorgehen in derartigen Fällen:

⇒ 3.6.1 zivilrechtlich unwirksame Mietvereinbarung

**22.6.1
jährliche Abrechnung**

**22.6.2
Abrechnungen anfordern**

**22.6.3
getrennt prüfen**

**22.6.10
einmaliger Bedarf im Fälligkeitsmonat**

**22.6.11
Regelfall Kostenübernahme**

**22.6.12
Schulden**

**22.6.13
verspätete/ fehlerhafte Abrechnungen**

c) 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 2016. Seit Mai 2017 werden nach Abschluss des Kostensenkungsverfahrens nur noch angemessene KdU anerkannt. Die NK-Abrechnung wird vom Vermieter im Dezember 2017 erstellt. Die NK-Abrechnung ist anzuerkennen, da in 2016 noch die KdU in tatsächlicher Höhe berücksichtigt wurden.

📖 BSG, Urteil vom 06.04.2011, B 4 AS 12/10 R

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

Ein gesonderter Antrag auf Übernahme der Nebenkostennachzahlung ist nicht erforderlich.

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

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

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

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

Nebenkostennachforderungen für eine Wohnung, die erst fällig geworden sind, nachdem diese nicht mehr bewohnt wird, **sind zu übernehmen, wenn folgende Voraussetzungen vorliegen:**

1. Leistungsbezug zum Zeitpunkt des Entstehens und der Fälligkeit der Nachzahlung
2. Zustimmung zum Umzug in die aktuell genutzte Wohnung
3. keine Begrenzung der Unterkunftskosten der bisherigen Wohnung
4. alle Vorauszahlungen wurden geleistet
5. Nachzahlungsbetrag ist noch offen

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

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

(Übernahme der Nachforderung für eine Wohnung, aus der der Auszug aufgrund einer Aufforderung zur Senkung der Unterkunftskosten erfolgte)

**22.6.14
Lfd. Kosten
werden nur in
angemessener
Höhe anerkannt**

**22.6.15
kein gesonderter
Antrag**

**22.6.16
Überschreitung der
Richtwerte in-
folge der Ab-
rechnung**

**22.6.17
kein laufen-
der Leis-
tungsbezug**

**22.6.18
Zuständigkeit**

**22.6.19
Abrechnun-
gen für nicht
mehr be-
wohnte Woh-
nungen**

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

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

(Übernahme der Nachforderung für eine Wohnung, die zum Zeitpunkt der Fälligkeit zwar nicht mehr genutzt wurde, zum Abrechnungszeitraum und zum Zeitpunkt der Fälligkeit aber Leistungen nach dem SGB II bezogen wurden und dem Umzug zugestimmt wurde)

📖 SG Detmold, Urteil vom 30.11.2017, B 23 AS 1759/16

(Übernahme der Nachforderung für eine Wohnung, die zum Zeitpunkt der Fälligkeit zwar nicht mehr genutzt wurde, zum Abrechnungszeitraum und zum Zeitpunkt der Fälligkeit aber Leistungen nach dem SGB II bezogen wurden, auch wenn dem Umzug nicht zugestimmt wurde)

6.3 Guthaben

6.3.1 Allgemeines

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

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

📖 BSG, Urteil vom 22.03.2012, B 4 AS 139/11

6.3.2 Guthaben ist Einkommen

➔ § 82 Abs. 4 SGB XII

Ein Guthaben aus der Neben- und Heizkostenabrechnung ist als einmaliges Einkommen im Monat des Zuflusses anzurechnen. Hier von ist abzuweichen, wenn die Leistung für diesen Monat bereits ausgezahlt worden ist. Dann ist das Einkommen im Folgemonat anzurechnen.

Die Berücksichtigung erfolgt auch dann, wenn der Vermieter bzw. der Versorger das Guthaben mit den laufenden Zahlungen verrechnet.

Entfällt durch die Anrechnung des vollständigen Guthabens die Hilfsbedürftigkeit, ist dieses auf einen Zeitraum von sechs Monaten gleichmäßig zu verteilen. In begründeten Einzelfällen ist der Anrechnungszeitraum angemessen zu verkürzen.

➔ § 82 Abs. 7 SGB XII

22.6.20 Guthaben prüfen

22.6.21 nur angemessene Kosten anerkannt

22.6.22 Berücksichtigung als Einkommen im Zufluss- monat

22.6.23 Verrechnung durch den Vermieter

22.6.24 ggf. Aufteilung auf sechs Monate

6.3.3 Aufhebungs- und Erstattungsbescheid

Wurden für den Zeitraum, in dem das Guthaben zu berücksichtigen ist, bereits Leistungen nach dem SGB XII bewilligt, ist der entsprechende Bescheid aufzuheben. Über die Leistung ist unter Anrechnung des Guthabens erneut zu entscheiden. Der sich nunmehr ergebene Erstattungsbetrag ist von der leistungsberechtigten Person durch Bescheid zurückzufordern.

Eine Berücksichtigung des Guthabens erst im nachfolgenden Bewilligungszeitraum entspricht nicht den gesetzlichen Regelungen.

6.4 Pfändungen und Aufrechnungen

Die Pfändung von Betriebskostenguthaben, die im Rahmen der Regelungen des 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 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.

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

⇒ 3.6.1 zivilrechtlich unwirksame Mietvereinbarung

22.6.25 Aufhebung und Erstat- tung

22.6.30 Pfändung durch Dritte

22.6.31 Aufrechnung des Vermie- ters mit ande- ren Forde- rungen

22.6.32 Aufrechnung des Vermie- ters mit einer HK- bzw. NK- Nachzahlung

22.6.33 Unterstüt- zung der Lei- stungs- berechtigten

7. Umzug/ Wohnungswechsel

7.1 Zustimmung

Vor der Anmietung einer anderen Wohnung soll die leistungsberechtigte Person zwei Zustimmungen erholen:

- Zustimmung nach § 35 Abs. 2 S. 3 SGB XII:
Berücksichtigung der laufenden Kosten der Unterkunft für die neue Wohnung
- Zustimmung nach § 35 Abs. 2 S. 5 und 6 SGB XII:
Übernahme der Wohnungsbeschaffungs- und der Umzugskosten

22.7.0 Arten der Zustimmung

7.1.1 Allgemeines zur Zustimmung

⇒ § 35 Abs. 2 S. 3 SGB XII

Vor Abschluss eines neuen Mietvertrages sollen Leistungsberechtigte **den am Ort der neuen Unterkunft zuständigen Träger in Kenntnis setzen.**

22.7.1 vorherige Kenntnisnahme

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

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

Möchte ein Leistungsberechtigter in den Bereich eines anderen Trägers umziehen, ist lediglich Voraussetzung, dass die Aufwendungen für die neue Unterkunft (Bruttokaltmiete) angemessen sind. Es kommt nicht darauf an, ob der Umzug notwendig ist. Die Erforderlichkeit des Umzugs ist aber zu berücksichtigen bei Umzügen innerhalb des Kreisgebietes

22.7.2 Voraussetzungen

⇒ 7.1.4 Umzug innerhalb des Kreisgebietes

Sie spielt außerdem eine Rolle bei der Zustimmung für Wohnungsbeschaffungskosten und Umzugskosten (§ 35 Abs. 2 S. 6 SGB XII)

⇒ 7.1.2 Zuzug aus dem Bereich eines anderen Trägers

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

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

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

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

Zuständig für die Zustimmung ist der Träger am neuen Wohnort.

**22.7.3
Rechtscha-
rakter der Zu-
sicherung**

**22.7.4
Zuständigkeit**

7.1.2 Zuzug aus dem Bereich eines anderen Trägers in das Kreisgebiet

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

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

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

⇒ § 35 Abs. 2 S. 4 SGB XII

**22.7.5.1
Unterkunfts-
kosten sind
angemessen**

**22.7.5.2
Unterkunfts-
kosten sind
nicht ange-
messen**

7.1.3 Wegzug aus dem Kreisgebiet

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

7.1.4 Umzug innerhalb des Kreisgebietes

⇒ § 35 Abs. 2 Satz 6 SGB XII

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

⇒ 7.1.1 Allgemeines zur Zustimmung

**22.7.6
Wegzug**

**22.7.7.1
Erforderlich-
keit des Um-
zuges**

Sind die Kosten der Unterkunft für die neue Wohnung angemessen, gilt folgendes:

- Umzug erforderlich:
Die *tatsächlichen Aufwendungen* sind anzuerkennen. Dies gilt auch, wenn die Unterkunftskosten in der neuen Wohnung höher sind als bisher oder wenn keine vorherige Zustimmung eingeholt wurde.
- Umzug nicht erforderlich:
 - Neue Unterkunftskosten niedriger als in der alten Wohnung:
> Die *tatsächlichen Aufwendungen* sind zu berücksichtigen.
 - Neue Unterkunftskosten höher als in der alten Wohnung:
> Es sind weiter die Aufwendungen für die alte Wohnung zugrunde zu legen, sofern nicht die Übernahme höherer Kosten im Einzelfall vorher zugestimmt 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 Kosten für die alte Wohnung zugrunde zu legen sind, sofern nicht die Übernahme höherer Kosten im Einzelfall vorher zugestimmt wurde. Dies gilt sowohl bei erforderlichen als auch bei nicht erforderlichen Umzügen. Waren auch die Kosten für die alte Wohnung bereits unangemessen, sind anstelle der tatsächlichen bisherigen Aufwendungen ggf. die am Ort der neuen Unterkunft angemessenen Kosten anzusetzen.

Bei einem Umzug innerhalb des Kreises Segeberg gelten die Zuständigkeitsregelungen analog, unabhängig davon, ob die hilfesuchende Person Leistungen nach dem SGB II oder dem SGB XII erhält.

Beispiel 1:

Auszug einer Person, für die der Kreis die ungedeckten Heimkosten übernimmt, aus dem Heim in eine eigene Wohnung.

Zuständig für die Umzugs- und Wohnungsbeschaffungskosten: Kreisverwaltung

Zuständig für Mietkaution und Mietkosten der Wohnung: örtliches Sozialamt

Beispiel 2:

Umzug einer Person aus einer Wohnung in Norderstedt in eine Wohnung in Schlamersdorf.

Zuständig für die Umzugs- und Wohnungsbeschaffungskosten: Stadt Norderstedt

Zuständig für Mietkaution und Mietkosten der Wohnung: Amt Trave-Land

7.1.5 Wesentliche Änderung/ Dynamisierung

Die anerkannten Unterkunftskosten dürfen nicht dauerhaft auf einen bestimmten Betrag (KdU-Richtwert bzw. Kosten 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.

22.7.7.2 Unterkunftskosten sind angemessen

22.7.7.3 Unterkunftskosten sind nicht angemessen

22.7.7.4 Zuständigkeit bei Umzug innerhalb des Kreisgebietes

22.7.8.1 keine dauerhafte Deckelung

📖 BSG, Urteil vom 17.2.2016, B 4 AS 12/15 R
 📖 BSG, Urteil vom 29.04.2009, B 14 AS 6/14 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.

22.7.8.2 Änderung der Sach- und Rechtslage

Werden die Werte für angemessene Unterkunftskosten neu festgelegt und erhöht, muss auch der als angemessen anerkannte Betrag korrigiert werden:

22.7.8.3 Dynamisierung

- Bei Begrenzung auf die vor Ort geltenden Werte für angemessene Unterkunftskosten sind die entsprechenden neuen Werte zugrunde zu legen.
- Bei Begrenzung auf die Aufwendungen der alten Wohnung erfolgt die Anpassung mit dem gleichen Prozentsatz, um den sich die Richtwerte erhöht haben.

Beispiel:

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

Zu Unterbrechungen der Leistungsgewährung

22.7.8.4 Unterbrechungen

⇒ Rz. 22.3.55 Unterbrechung der Leistungsgewährung

7.2 Kosten im Zusammenhang mit einem Umzug

7.2.1 Allgemeine Voraussetzungen

⇒ § 35 Abs. 2 S. 5 und 6 SGB XII

Kosten in Zusammenhang mit einem Umzug können bei vorheriger Zusicherung übernommen werden.

22.7.20 vorherige Zusicherung

Eine Zusicherung soll erteilt werden, wenn

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

Sind diese Voraussetzungen erfüllt, besteht also Anspruch auf die Zustimmung, 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 Unterkunftskosten erfüllt oder wenn die Kosten abgesenkt wurden und nur noch in angemessener Höhe übernommen werden.

22.7.21 Umzug vom Träger veranlasst

Ansonsten kann ein Umzug aus folgenden Gründen notwendig sein:

- 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
- gesundheitliche Gründe, wenn diese durch ein aktuelles aussagekräftiges ärztliches Attest nachgewiesen und in Zweifelsfällen durch die Einschaltung des Amtsarztes oder ärztlichen Dienstes bestätigt sind.
- Beendigung Frauenhausaufenthalt
- besondere Gründe im Einzelfall.

22.7.22 Notwendig- keit Auszug

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)

22.7.23 unzureichende Umzugs- gründe

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.

22.7.24 Notwendig- keit Einzug/ Angemessen- heit der KdU

Neben der Notwendigkeit des Umzugs ist Voraussetzung, dass ohne die Zustimmung 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. (s. Hinweis zu den einzelnen Umzugs- und Wohnungsbeschaffungskosten.)

22.7.25 ansonsten keine Woh- nung zu fin- den

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

22.7.26 Umzug ohne Zustimmung

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

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

Zuständiger Träger für die Zustimmung:

22.7.27 Zuständigkeit für die Zusicherung

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

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

Hinweis:

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

22.7.28 unterschiedliche Entscheidungen der zuständigen Träger

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.

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.

22.7.29 kein laufender Leistungsbezug

7.2.2 Umzugskosten

7.2.2.1 Durchführung des Umzuges

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.

22.7.30 notwendige Kosten

Zu den notwendigen Umzugskosten gehören insbesondere

- Aufwendungen für einen eventuell erforderlichen Mietwagen inkl. Benzinkosten,
- die Anmietung von Umzugskartons,

- die Kosten für Verpackungsmaterial
- die Kosten für Sperrmüllentsorgung und
- die üblichen Kosten für die Versorgung mithelfender Familienangehöriger und Bekannter (Bewertungspauschale bis zu 50,00 €).

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

22.7.31 Mietwagen

Sofern nachweislich

- der Hilfeempfänger den Umzug nicht selbst durchführen kann (z.B. wegen Alter, Behinderung, körperlicher Konstitution [ggf. durch ärztliches Attest bzw. amtsärztliches Gutachten bescheinigen lassen] 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.

22.7.32 Umzugshelferunternehmen

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

22.7.33 Umzugsunternehmen

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

7.2.2.2 Doppelte Mieten

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

22.7.40 Voraussetzungen doppelte Miete

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

22.7.41 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.

22.7.42 maximal 1 Monat

7.2.2.3 Kosten für die Ummeldung/ Anschlussgebühren

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

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

**22.7.50
Ummelde-
kosten/
Anschlussge-
bühren**

7.2.3 Wohnungsbeschaffungskosten

7.2.3.1 Maklergebühren/ Maklercourtage

➔ § 35 Abs. 2 S. 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 XII an den Mieter scheidet aus.

**22.7.60
Vorausset-
zungen**

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 Zustimmung 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 Ausla-

**22.7.70
sonstige Mak-
lergebühren**

gen 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.

**22.7.71
Mietvertrags-
abschlussge-
bühren**

7.2.4 Mietkautionen

➔ § 35 Abs. 2 S. 5 SGB XII

➔ § 551 BGB

**22.7.80
Rechtsgrund-
lage**

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.

**22.7.81
Darlehen**

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

**22.7.82
Sicherung des
Darlehens**

Die Anzeige der Abtretungserklärung gegenüber dem Vermieter ist nur mit Zustimmung der leistungsbeziehenden Person(en) zulässig. Eine Verweigerung dieser Zustimmung führt allerdings nicht zur Ablehnung des Darlehens; das Darlehen ist in diesen Fällen i.d.R. den Antragsteller/-innen selbst auszuführen, die den Betrag an den Vermieter weiterzuleiten haben. Die Weiterleitung ist zu belegen.

**22.7.82a
Anzeige der
Abtretungs-
erklärung**

Die Anzeige der Abtretungserklärung kommt auch zu einem späteren Zeitpunkt in Betracht (z. B. bei Auszug aus dieser Wohnung).

Bestehen allerdings Zweifel an der zweckgemäßen Verwendung der Mittel, ist eine Zustimmung zur Anzeige der Abtretungserklärung nicht erforderlich; das Darlehen ist direkt an den Vermieter zu zahlen.

**22.7.82b
keine Zu-
stimmung bei
zweckwidri-
ger Verwen-
dung**

➔ § 35 Abs. 1 SGB XII

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

**22.7.83
Einsatz vor-
heriger Miet-
kaution**

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

22.7.84 Tilgung des Darlehens

7.2.5 Genossenschaftsanteile

⇒ § 35 Abs. 2 S. 5 SGB XII

Für Genossenschaftsanteile gelten die Regelungen für Mietkautionen entsprechend. Dies wurde klargestellt durch das 9. SGB II-Änderungsgesetz. **Es sind keine Gründe ersichtlich, dass im Rechtsgebiet SGB XII anders verfahren sollte.**

22.7.90 wie Mietkau- tion

⇒ 7.2.4 Mietkautionen

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.

22.7.91 Höhe der Leistung

Entgegen der bisherigen Rechtsauffassung sind Gewinnausschüttungen (Dividenden) nicht zur Tilgung des Darlehens einzusetzen. Vielmehr gehören Zinsen und Dividenden zu den Einkünften aus Kapitalvermögen gem. § 6 DVO zu § 82 SGB XII und sind entsprechend der Verfahrenshinweise des Kreises Segeberg zum Einkommen (ins. Ziffer 4.2.1) zu berücksichtigen.

22.7.92 Dividenden

7.2.6 Mieterdarlehen

⇒ § 35 Abs. 2 S. 5 SGB XII

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

22.7.93 Mieterdarlehen

Die Regelungen zu Mietkautionen gelten entsprechend.

⇒ 7.2.4 Mietkautionen

8. Zahlungen an Dritte

☞ § 35 Abs. 1 S. 2 bis 5 SGB XII

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

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

➤ § 35 Abs. 1 S. 4 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 u.a. eine Anhörung erfordert.

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

Aus der Umstellung der Zahlungsempfänger können diese keine eigenen Rechte gegenüber dem Leistungsträger herleiten.

📖 LSG Nordrhein-Westfalen, Beschluss vom 24.03.2014, L 19 AS 2329/13
 📖 BSG, Urteil vom 21.09.2017, B 8 SO 3/16 R

Sofern der Sozialleistungsträger irrtümlich Unterkunfts-kosten direkt an den Vermieter zahlt, ohne dass ein Anspruch auf diese Leistung besteht (z. B. durch Beendigung des Mietverhältnisses), können diese Leistungen direkt vom Vermieter zurückgefordert werden, sofern der Vermieter weiß, dass die Zahlung zu Unrecht erfolgt ist

Beispiel:

Wohnung ist zum 28.02.2018 gekündigt, Mieter ist ausgezogen; das Sozialamt zahlt versehentlich noch die Miete für März 2018 an den Vermieter

→ es besteht ein Rückforderungsanspruch gegen den Vermieter, da dieser weiß, dass das Mietverhältnis beendet ist und deswegen keine Zahlungen mehr kommen können

📖 BVerfG, Beschluss vom 01.08.2017, 1 BvR 1919/12

22.8.1 Auf Antrag

22.8.2 Soll-Regelung bei nicht zweckent- sprechender Verwendung

22.8.3 belastender Verwaltungs- akt

22.8.4 Zusatz im Be- scheid

22.8.5 keine eigenen Rechte der Zahlungsemp- fänger

22.8.6 Rückforde- rungsan- spruch gegen den Vermieter

9. Schulden/Pfändung von Genossenschaftsanteilen/Mitteilung der Amtsgerichte

- § 36 Abs. 1 SGB XII
- § 21 Satz 2 SGB XII

**22.9.1
Rechts-
grundlage**

9.1 Voraussetzungen der Hilfestellung

a) Leistungen für Unterkunft und Heizung

Aus § 21 Satz 2 SGB XII ergibt sich, dass auch Personen Leistungen nach § 36 SGB XII erhalten können, die zwar eigentlich den Erwerbsfähigen im Sinne des SGB II zuzuordnen wären, tatsächlich aber keine laufende Leistungen für Unterkunft und Heizung nach dem SGB II erhalten.

- #### 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.

**22.9.2
Sicherung der
Unterkunft
oder
vergleichbare
Notlage**

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.

**22.9.3
Hilfe notwen-
dig**

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,
- Die Beibehaltung der bisherigen Wohnung liegt nicht im Interesse des SGB XII-Trägers, z. B. wenn die Wohnung zu teuer ist.
- Keine Bereitschaft zur Rückzahlung

**22.9.4
Hilfe
gerechtfertigt**

e) Es ist kein vorrangig einzusetzendes Vermögen vorhanden

**22.9.5
Einsatz
Vermögen**

9.2 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 (§ 36 Abs. 1 Satz 2 SGB XII).

**22.9.6
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 zumutbar ist.

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

📖 LSG Schleswig-Holstein, Beschl. v. 20.11.2012, L 3 AS 201/12 B ER

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 Hilfefewährung zu entscheiden ist.

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

- 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.

9.3 Form der Hilfefewährung

↪ § 36 Abs. 1 Satz 3 SGB XII

Geldleistungen können als Beihilfe oder als Darlehen erbracht werden. Es obliegt daher der Einzelfallentscheidung, ob die Übernahme der Schulden als Zuschuss oder als rückzahlbares Darlehen über-

**22.9.7
drohende
Wohnungslosigkeit**

**22.9.8
fristgerechte
Kündigung**

**22.9.9
Kann-Regelung**

**22.9.10
Beihilfe oder
Darlehen**

nommen erfolgt. Die Entscheidung ist zu dokumentieren.

Grundsätzlich sollte die Übernahme immer dann in Form eines Darlehens erfolgen, wenn die hilfeschende Person zumindest billigend in Kauf genommen hat, dass die Schulden entstehen. Ferner ist zu berücksichtigen, ob es sich um eine wiederholte Antragstellung handelt und ob die Bereitschaft erkennbar ist, das erneute Entstehen von Schulden zu verhindern.

22.9.11 Entscheidungshilfe

Wird die Leistungen als Darlehen bewilligt, gelten die Ausführungen im Kapitel Mietkautionen zu § 42 a SGB II entsprechend.

⇒ 7.2.4 Mietkautionen

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

9.4 Pfändung in Genossenschaftsanteile

⇒ §§ 66, 66a und 67c Genossenschaftsgesetz (GenG)

22.9.12 Pfändung in Genossenschaftsanteile

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

- Die Mitgliedschaft ist Voraussetzung für die Nutzung der Wohnung **und**
- die Genossenschafts-/Geschäftsanteile betragen höchstens das Vierfache der monatlichen Nettokaltmiete **oder**
- die Genossenschafts-/Geschäftsanteile übersteigen zwar das Vierfache der monatlichen Nettokaltmiete, aber nicht den Betrag von 2.000,00 € **oder**
- bei Überschreiten der genannten Höchstbeträge unter Berücksichtigung des § 67c Abs. 2 bzw. § 67b GenG.

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

9.5 Kündigung von Genossenschaftsanteilen bei Verbraucherinsolvenz

Sind die in Kapitel 9.4 genannten Voraussetzungen nicht erfüllt, ist der Treuhänder berechtigt, im Besitz des Schuldners befindliche Genossenschaftsanteile zu kündigen. Dies kann auch Anteile betreffen, die im Wege der Darlehensgewährung durch den Leistungsträger finanziert wurden, da die Anteile an sich in dem Umfang an den Leistungsberechtigten übergehen, zum dem bereits die Rückzahlung des Darlehens erfolgt ist.

22.9.13 Rechtsgrundlage

In der Folge fordern die Genossenschaften den erneuten Erwerb von Anteilen bzw. kündigen das Mietverhältnis, so dass die Bewilligung eines (ggf. weiteren) Darlehens zur Finanzierung von Genossenschaftsanteilen oder Wohnraumbeschaffungskosten erforderlich ist. Um dies zu vermeiden, ist bei Bekanntwerden der Vorbereitungsphase eines Insolvenzverfahrens die Rückzahlung des Darlehens auszusetzen, so dass der Leistungsträger Eigentümer der Genossenschaftsanteile bleibt.

22.9.14 Aussetzung der Tilgung

Um für dieses Verfahren die rechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, ist mit dem Bewilligungsbescheid über das Darlehen eine Abtretungserklärung vom Leistungsberechtigten zu unterzeichnen, in der darauf hingewiesen wird, dass die Genossenschaftsanteile in jedem Fall im Eigentum des Leistungsträgers verbleiben, bis das Darlehen vollständig getilgt ist.

22.9.15 vollständige Abtretung

Vor Ort ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass spätestens nach Beendigung des Insolvenzverfahrens bzw. Auszug aus der Wohnung das Darlehen wieder getilgt wird.

9.6 Mitteilungen der Amtsgerichte

➔ § 36 Abs. 2 SGB XII

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

22.9.16 Mitteilung des Amtsgerichts

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

22.9.17 Aufklärungspflicht des Leistungsträgers

Gleichzeitig sind die Mietzahlungen zum nächstmöglichen Zeitpunkt direkt an den Vermieter abzuführen (§ 35 Abs. 1 Sätze 3 und 4 SGB XII). Der Leistungsberechtigte ist hierüber zu informieren.

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.

22.9.18 BGB

10. Renovierungen/Schönheitsreparaturen

10.1 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.

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

Unabhängig von den Regelungen im Mietvertrag besteht keine Pflicht, die Wohnung während der Mietzeit oder bei Auszug zu renovieren, wenn die Wohnung in nicht renoviertem Zustand angemietet worden ist. 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 18.03.2015, VIII ZR 185/14

10.2 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). Kleinreparaturen sind aus dem Regelbedarf zu bestreiten.

10.3 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).

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

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

Voraussetzungen für eine Kostenübernahme:

- 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 Schönheits-

22.10.1 Verpflichtung Vermieter

22.10.2 Verpflichtung Mieter

22.10.3 Anmietung einer nicht renovierten Wohnung

22.10.4 Klein- reparatur

22.10.5 Definition Schönheits- reparatur

22.10.6 Rechtsgrund- lage

22.10.7 angemessene KdU

reparaturen 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
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.

22.10.8 wirksame Vereinbarung

unwirksame Klauseln in Mietverträgen:

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.

22.10.9 unwirksame Klauseln

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
- „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.

⇒ 3.6.1 zivilrechtlich unwirksame Mietvereinbarung

10.4 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.

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

**22.10.10
Voraussetzungen Auszugsrenovierung**

**22.10.11
unwirksame Klauseln bei Auszugsrenovierungen**

Diese Aufzählung ist nicht abschließend.

⇒ 3.6.1 zivilrechtlich unwirksame Mietvereinbarung

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

Kosten für Entrümpelungspersonal sowie die Endreinigung einer Wohnung sind keine Kosten einer Auszugsrenovierung; Entrümpelung und Endreinigung sind aufgrund des Selbsthilfegrundsatzes vom Leistungsempfänger selbst vorzunehmen.

📖 LSG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 12.02.2014, L 18 AS 2908/12

**22.10.12
Rechtsgrund-
lage**

**22.10.13
Entrümpe-
lung,
Endreinigung**

10.5 Einzugsrenovierung

Nach der Rechtsprechung des BSG sind die Kosten einer Einzugsrenovierung dann angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 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, 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, B 7b AS 10/06 R;

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

Es ist demnach zu ermitteln, ob es im räumlichen Vergleichsbereich üblich ist, Wohnungen im unteren Wohnsegment in nicht renoviertem 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. Im SGB XII ist nicht ausdrücklich festgelegt, welcher Träger für die Entscheidung über die Hilfestellung zuständig ist. Da der Bedarf für die Einzugsrenovierung am Ort der zu renovierenden Wohnung, also am neuen Wohnort, entsteht, ist die Entscheidung über die Leistungsgewährung vom dortigen Träger zu treffen.

**22.10.14
Vorausset-
zungen Ein-
zugsrenovie-
rung**

**22.10.15
Ortsüblichkeit**

**22.10.16
Erforderlich-
keit**

**22.10.17
Zuständigkeit**

10.6 Umfang der Kosten

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

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

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

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

📖 LSG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 12.02.2014, L 18 AS 2908/12

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. Inhaftierung

11.1 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

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.

**22.10.18
angemessene
Kosten**

**22.10.19
keine Scha-
densbeseiti-
gung**

**22.10.20
Ermittlung
der
notwendigen
Kosten**

**22.11.1
Leistungsaus-
schluss SGB
II**

**22.11.2
Ausnahme**

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:

11.2 Inhaftierte ohne zugehörige Bedarfsgemeinschaft

Sofern Personen bereits vor der Inhaftierung allein gelebt haben oder wenn nach der Inhaftierung von einer dauerhaften Trennung zur ehemaligen Bedarfsgemeinschaft nach dem SGB II auszugehen ist, sind die allein mit der Durchführung des SGB XII beauftragten Stellen zuständig. Eine dauerhafte Trennung ist anzunehmen, wenn die Voraussetzungen für die Annahme der Beibehaltung der Bedarfsgemeinschaft (s.u.) nicht mehr vorliegen.

**22.11.3
Alleinstehende
=
Zuständigkeit
des SGB XII-
Trägers**

11.3 Inhaftierte mit zugehöriger Bedarfsgemeinschaft

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

**22.11.4
Bedarfsge-
meinschaften**

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

**22.11.5
Aufteilung der
KdU**

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

Ein tatsächlicher Wohnraumbedarf besteht nach der Inhaftierung jedoch nur für die aktuell in der Wohnung verbleibenden Personen, so dass sich die Angemessenheit der Kosten grundsätzlich an den für diese (geringere) Personenanzahl maßgeblichen Richtwerten (s.o.) orientiert. Bei Überschreitung dieser angemessenen Kosten ist grundsätzlich ein Kostensenkungsverfahren einzuleiten, wobei neben der „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.

**22.11.6
Kostensen-
kungs-
verfahren**

12. Besondere Zuständigkeiten

12.1 Mietzahlung bei Heimaufnahme

Sofern Leistungsberechtigte nach dem SGB XII in einem Heim untergebracht werden, kommt (ggf. zusätzlich zu den Kosten für die Heimunterbringung) die Übernahme der Kosten für die bisher genutzte Wohnung in Betracht, wenn folgende Voraussetzungen vorliegen:

- der Auszug aus der Wohnung und die Aufnahme ins Heim waren zu dem Zeitpunkt notwendig
- die Mietzeiträume konnten aufgrund der Notwendigkeit der Heimaufnahme nicht nahtlos aufeinander abgestimmt werden
- der Leistungsberechtigte hat alles ihm Mögliche und Zumutbare getan, um die Aufwendungen für die bisherige Wohnung so gering wie möglich zu halten (z. B. Suche nach einem Nachmieter)

Die Übernahme der Mietkosten ist bis zum mietvertraglichen Ablauf der Kündigungsfrist möglich.

- 📖 LSG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 18.02.2010, L 9 SO 6/08
- 📖 LSG Baden-Württemberg, Urteil vom 22.12.2010, L 2 SO 2078/10

Zuständig für die Mietzahlung der bisherigen Wohnung ist das örtliche Sozialamt, das Leistungen nach dem SGB XII erbracht hat. Neben einem Bescheid über die Einstellung der laufenden Zahlung ist daher ein gesonderter Bescheid über die Bewilligung nur der bisherigen Unterkunftskosten zu erlassen.

Einnahmen, die der leistungsberechtigten Person zufließen (z. B. Renten), sind während der Übernahme der Unterkunftskosten vom örtlichen Sozialamt zu berücksichtigen. Erst nachdem von dort keine Leistungen mehr ausgezahlt werden, können die Einnahmen z. B. bei der Berechnung ungedeckter Heimkosten angerechnet werden.

Bei Vorlage einer Betriebs- und/ oder Heizkostenabrechnung für die bisher genutzte Wohnung richtet sich die Zuständigkeit danach, ob die Abrechnung ein Guthaben oder eine Nachzahlung ausweist:

- Guthaben: das örtliche Sozialamt ist für die Abrechnung zuständig. Das Guthaben wird dort vereinnahmt bzw. mit den noch laufenden Mietzahlungen verrechnet.
- Nachzahlung: für die Übernahme der Nachzahlung ist das Kreissozialamt zuständig, sofern von dort Hilfe zur Pflege für die Heimunterbringung bewilligt wird.

Eine Genehmigung einer Wohnungskündigung durch das Betreuungsgericht ist nicht erforderlich, wenn der geschäftsfähige Betreute die Wohnung selbst kündigt. Mithin können sich Betreuer nur bei geschäftsunfähigen Betreuten bzw. Betreuung mit Einwilligungsvorbehalt darauf zurückziehen, dass der Betreute nicht selbst kündigen konnte und es somit einer betreuungsgerichtlichen Zustimmung bedarf.

22.12.1 doppelte Mietzahlung bei Heimaufnahme

22.12.2 Voraussetzungen

22.12.3 Dauer der Übernahme

22.12.4 Zuständigkeit, Verfahren

22.12.5 Berücksichtigung von Einkommen

22.12.6 Betriebs- und Heizkosten- abrechnung

22.12.7 Betreuung und Wohnen

12.2 Vorrübergehende stationäre Unterbringung während einer Eingliederungsmaßnahme

Bei kurzfristigen sozialtherapeutischen Maßnahmen, bei denen vorübergehend eine (teil)stationäre Unterbringung erforderlich ist, werden die Therapiekosten und die Kosten für das während einer solchen Maßnahme angemietete Zimmer aus Mitteln der Eingliederungshilfe übernommen. Der Grundsicherungsträger trägt in dieser Zeit weiterhin die Unterkunftskosten für die Wohnung, auch wenn diese in der Zeit nicht genutzt wird.

**22.12.8
Unterkunftskosten während einer sozialtherapeutischen Maßnahme**

13. gemischte Bedarfsgemeinschaften

Sofern Familienangehörige zusammen in einer Wohnung leben und mindestens eine Person Leistungen nach dem SGB II und mindestens eine Person nach dem SGB XII erhält, ist zur Schaffung einer einheitlichen Entscheidung zumindest vor der erstmaligen Bewilligung Rücksprache zwischen Jobcenter und Sozialamt zu halten. Dies ist insbesondere dann erforderlich, wenn die Kosten der Unterkunft an sich unangemessen sind.

**22.13.1
einheitliche Entscheidung = Absprache mit Jobcenter**

ANLAGEN

Anlage 1 - Ermittlung der Unterkunftskosten bei Wohneigentum:



Anlage 1 - Ermittlung
Unterkunftskosten Ei

Anlage 2 – Angemessenheitsgrenzen:



Anlage 2
-Angemessenheitsgre

Anlage 3 - Checkliste zur Einzelfallprüfung:



Anlage 3 - Checkliste
zur Einzelfallprüfung.

Anlage 4 – Berechnung des Heizkostenzuschusses:



Anlage 4 -
Berechnung Heizkost