

STADT **SCHWABACH**



Die Goldschlägerstadt.

## **Richtlinien der Stadt Schwabach zu den Leistungen für Unterkunft und Heizung im SGB II und SGB XII**

STAND: 01.02.2022

HINWEIS: Die Links zu den einzelnen Ziffern - vom Inhaltsverzeichnis, als auch innerhalb des Dokuments - können durch Strg und linker Mausklick verfolgt werden. Klicken Sie bei den Verlinkungen innerhalb des Dokuments bitte auf die Ziffer selbst - nicht auf den vorstehenden Text.

## Inhalt

I.	Vorbemerkungen – Einleitung.....	5
II.	Bedarfe für Unterkunft.....	5
II.1	Begriff der Unterkunft- Definition.....	5
II.2	Berücksichtigungsfähige Aufwendungen .....	7
II.3	Nicht übernahmefähige Bedarfe .....	8
II.4	Tatsächliche Nutzung der Unterkunft .....	9
II.5	Inhaftierung.....	10
II.6	Tatsächliche Entstehung von Aufwendungen, doppelte Mietaufwendungen.....	12
II.7	Mietverträge zwischen Angehörigen .....	13
II.8	Besondere Wohnsituationen (§ 42a SGB XII – Viertes Kapitel).....	14
II.8.1	§ 42a Abs. 2 Satz 1 Nummer 1 SGB XII - Wohnung .....	14
II.8.2	§ 42a Abs. 2 Satz 1 Nummer 2 SGB XII – sonstige Unterkünfte .....	15
II.8.3	Mehrpersonenhaushalte (§ 42a Absätze 3 und 4 SGB XII).....	15
II.8.3.1	Zusammenleben mit Elternteil / volljähriges Geschwisterkind / volljähriges Kind ohne vertragliche Verpflichtung z. Tragung v. Unterkunftskosten (§ 42a Abs. 3 SGB XII).....	15
II.8.3.2	Wohngemeinschaften mit vertraglicher Verpflichtung zur Tragung von Unterkunftskosten.....	16
II.8.3.3	Sonstige Unterkünfte (§ 42a Absatz 5 SGB XII) .....	17
II.8.3.4	Übersicht .....	18
II.8.3.5	Übergangsregelung zu Bedarfen für Unterkunft und Heizung (§ 133b SGB XII).....	19
III.	Mehrstufiges Verfahren zur Bestimmung angemessener Mietaufwendungen.....	19
III.1	Abstrakte Angemessenheit .....	20
III.2	Bestimmung der abstrakt angemessenen Wohnungsgröße – angemessene Wohnfläche ..	20
III.2.1	Aufteilung der Bedarfe nach Kopfteilen.....	21
III.2.2	Wohngemeinschaften, Haushaltsgemeinschaften.....	21
III.2.3	Spezielle Unterbringungsformen.....	23
III.3	Ermittlung des abstrakt angemessenen Quadratmeterpreises- hypothetische Referenzmiete .....	23
III.3.1	Ermittlung der Richtwerte – schlüssiges Konzept .....	23
III.3.2	Definition des Richtwertes-Schutzfunktion.....	24
III.3.3	Bestimmung der Richtwerte.....	24
III.3.4	Ermittlung der angemessenen kalten Nebenkosten.....	25
III.4	Prüfung der konkreten Angemessenheit unter Berücksichtigung des Einzelfalles .....	25
III.4.1	Vergleich Richtwert und tatsächliche Unterkunftskosten .....	25
III.4.2	Besonderheiten des Einzelfalles.....	25
III.4.2.1	Erhöhung der konkreten Wohnfläche.....	25

III.4.2.2	Abweichung von der hypothetischen Referenzmiete –Zuschläge zum Richtwert	26
III.4.2.2.1	Geringfügigkeit der Überschreitung, Wirtschaftlichkeitsprüfung.....	26
III.4.2.2.2	Energiesanierte Wohnungen mit Vollwärmeschutz.....	27
III.4.2.2.3	Möblierung.....	27
III.4.2.2.4	Abweichung von der Mietobergrenze – weitere Besonderheiten.....	27
III.4.2.3	Angemessenheit der kalten Nebenkosten .....	28
III.4.3	Wohnungsmarkt prüfen – Verfügbarkeit von Wohnungen zum Angemessenheitswert feststellen .....	29
IV.	Angemessenheit der Heizkosten.....	29
IV.1	Isolierte Heizkostenprüfung oder Gesamtangemessenheitsgrenze .....	30
IV.2	Bedarfe für Heizung und Warmwasser .....	31
IV.3	Mehrstufiges Verfahren zur Bestimmung angemessener Heizkosten.....	34
IV.3.1	Ermittlung des Heizkostengrenzwertes.....	34
IV.3.2	Ermittlung der tatsächlichen Aufwendungen .....	35
IV.3.2.1	Heizkostenvorauszahlungen.....	35
IV.3.2.2	Heizkostenabrechnung.....	35
IV.3.3	Konkrete Angemessenheitsprüfung bei Überschreiten der Nichtprüfungsgrenze .....	36
IV.3.4	Folgen unangemessen hoher Heizkosten.....	37
IV.3.4.1	Übergangszeitraum .....	37
IV.3.4.2	Folgenabschätzung .....	37
V.	Betriebskostenabrechnung .....	38
VI.	Rückzahlungen und Guthaben .....	40
VI.1	§ 22 Abs. 3 SGB II.....	40
VI.2	SGB XII .....	43
VII.	Bedarfe für Unterkunft und Heizung bei selbst bewohntem Wohneigentum.....	44
VII.1	Allgemein.....	44
VII.2	Leistungen für Unterkunft und Heizung.....	44
VII.2.1	Unterkunftskosten.....	45
VII.2.1.1	Schuldzinsen .....	45
VII.2.1.2	Tilgungsraten .....	46
VII.2.1.3	Instandhaltungskosten .....	46
VII.2.1.4	Heizkosten .....	48
VII.2.1.5	Versicherungsschutz.....	48
VIII.	Übernahme von Schulden .....	49
VIII.1	§ 22 Abs. 8 SGB II.....	51
VIII.2	§ 36 SGB XII.....	52

IX.	Renovierungskosten .....	54
IX.1	Kosten der Einzugsrenovierung.....	55
IX.2	Kosten der Auszugsrenovierung.....	56
IX.3	Schönheitsreparaturen.....	56
IX.4	Kleinere Schönheitsreparaturen .....	56
IX.5	Größere Schönheitsreparaturen .....	56
IX.6	Kleinreparaturen .....	56
IX.7	Umfang der anzuerkennenden Kosten für die Durchführung der Renovierungsarbeiten ...	57
X.	Der „nicht erforderliche Umzug“ .....	57
X.1	§ 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II .....	57
X.2	§ 35 Abs. 2 Satz 4 SGB XII .....	58
XI.	Kostensenkungsverfahren.....	58
XI.1	Beginn des Kostensenkungsverfahrens.....	59
XI.2	Durchführung des Kostensenkungsverfahrens .....	59
XI.3	Feststellung der Überschreitung des Richtwertes .....	59
XI.4	Art der Kostensenkung.....	59
XI.5	Unmöglichkeit der Kostensenkung.....	59
XI.6	Besonderheiten des Einzelfalles.....	60
XI.7	Zumutbarkeit der Kostensenkung .....	60
XI.8	Weitere Besonderheiten .....	60
XI.8.1	Soziales Umfeld .....	60
XI.8.2	Längerfristige und vorübergehende Unzumutbarkeit.....	60
XI.9	Wirtschaftlichkeitsprüfung.....	61
XI.10	Aufforderung zur Senkung der Kosten .....	61
XI.11	Temporäre Übernahme unangemessener Unterkunftskosten und Dokumentation .....	63
XI.12	Wohnungswechsel/Umzug.....	66
XI.12.1	Zusicherung zur Berücksichtigung der Aufwendungen für die neue Unterkunft gemäß § 22 Abs. 4 und 5 SGB II und § 35 Abs. 2 Satz 3 SGB XII .....	66
XI.12.1.1	§ 22 Abs. 4 und 5 SGB II.....	66
XI.12.1.2	§ 35 Abs. 2 Satz 3 SGB XII .....	70
XI.12.1.3	Zusicherung bei trägerübergreifendem Wohnungswechsel .....	70
XI.12.2	Umzugskosten .....	71
XI.12.2.1	Umzugskosten gemäß § 22 Abs. 6 SGB II .....	71
XI.12.2.2	Wohnungsbeschaffungskosten .....	73
XI.12.2.3	Übernahme von Mietkautionen oder für Genossenschaftsanteile als Darlehen..	73
XII.	Direktzahlungen an den Vermieter oder das Versorgungsunternehmen.....	74

XII.1	Direktzahlung gemäß § 22 Abs. 7 SGB II.....	74
XII.2	Direktzahlung für das 3. Kapitel SGB XII (§ 35 SGB XII) .....	76
XII.3	Direktzahlung für das 4. Kapitel SGB XII (§ 43a Abs. 3, Abs. 4 SGB XII).....	77
XIII.	Informationen bei Räumungsklage gem. § 22 Abs. 9 SGB II (§ 36 Abs. 2 SGB XII).....	77
XIV.	Anlage.....	78

# Richtlinien

## I. Vorbemerkungen – Einleitung

Das Zweite Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) und das Zwölfte Buch Sozialgesetzbuch (SGB XII) sehen für Leistungsberechtigte neben der Regelleistung insbesondere Leistungen für Unterkunft und Heizung vor. Die Voraussetzungen und den Umfang regeln §§ 19, 22 und 22a - c SGB II und §§ 27 a, 42, 35, 35 a, 36 und 42 a SGB XII.

Gemäß § 22 Absatz 1 Satz 1 SGB II und § 35 Absatz 1 Satz 1 und Absatz 2 Satz 1 SGB XII erbringt der kommunale Träger die tatsächlichen Kosten für Unterkunft und Heizung, soweit sie angemessen sind. Zur Auslegung des unbestimmten Rechtsbegriffs der Angemessenheit erlässt der kommunale Träger Richtlinien. Sie gelten gleichermaßen für die Bewertung von Bestandsmieten wie auch bei Wohnungswechsel und Erstanmietungen.

Diese Richtlinien regeln die Gewährung von Leistungen für die Kosten der Unterkunft und Heizung in der Stadt Schwabach. Die Umsetzung und Aktualisierung der Richtlinien erfolgt zum 01.01.2021. Soweit es im Rahmen der Rechtssystematik möglich ist, soll eine einheitliche Bearbeitung in den Rechtsgebieten des Sozialgesetzbuches II (SGB II) und des Sozialgesetzbuches XII (SGB XII) sichergestellt werden. Die Besonderheiten des jeweiligen Einzelfalles sind zu berücksichtigen.

## II. Bedarfe für Unterkunft

### Anzuwendende Vorschriften

Anzuwendende Rechtsgrundlagen für die Leistung für Unterkunft und Heizung sind:

- § 22 Sozialgesetzbuch II (SGB II)
- § 35 Sozialgesetzbuch XII (SGB XII) (3. Kapitel SGB XII)
- § 42a Sozialgesetzbuch XII (4. Kapitel SGB XII)

Bedarfe für Unterkunft und Heizung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit diese angemessen sind (§ 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II). Es muss eine Rechtspflicht zur Zahlung von Unterkunftskosten bestehen.

Zu beachten ist, dass der Abschluss eines Mietvertrages über Wohnraum keinem Formzwang unterliegt. Dies ergibt sich im Umkehrschluss aus § 550 BGB, der als Konsequenz bestimmt, dass ein Mietvertrag, der für längere Zeit als ein Jahr nicht in schriftlicher Form geschlossen wird, auf unbestimmte Zeit gilt. Für den Nachweis, dass tatsächlich Aufwendungen für die Unterkunft entstehen, kann daher nicht allein auf die Vorlage eines schriftlichen Mietvertrages abgestellt werden. Wo ein solcher fehlt, sind andere geeignete Nachweise über die Verpflichtung zur Mietzahlung zu erbringen.

Für Leistungsberechtigte nach dem **Dritten Kapitel SGB XII** sind angemessene Bedarfe für Unterkunft und Heizung nach dem Vierten Abschnitt des Dritten Kapitels (§§ 35, 35a und 36 SGB XII) anzuerkennen.

Für Leistungsberechtigte des **Vierten Kapitels SGB XII** richtet sich die Anerkennung von Bedarfen für Unterkunft und Heizung gemäß § 42a Abs. 1 SGB XII ebenfalls nach den entsprechenden Vorschriften im 3. Kapitel (§§ 35, 35a und 36 SGB XII), soweit sich aus § 42a Abs. 2 bis 5 SGB XII keine Abweichungen und Ergänzungen in Form von Regelungen für besondere Wohnsituationen (Mehrpersonenhaushalte/sonstige Unterkünfte) ergeben (siehe [II.8.3](#) ff.).

Bei der Beurteilung des unbestimmten Rechtsbegriffes der Angemessenheit ist die gründliche Prüfung des Einzelfalles wichtig.

Bezüglich der Bildung einer Gesamtangemessenheitsgrenze gemäß § 22 Abs. 10 Satz 1 SGB II wird auf Ziffer [IV.1](#) verwiesen.

### II.1 Begriff der Unterkunft- Definition

Die Kostenübernahme erfolgt unabhängig von der Art der Unterkunft.

Das Gesetz verwendet nicht den Begriff der Wohnung, sondern den vom Wortsinn her weiter gefassten Begriff der Unterkunft. Darunter sind alle baulichen Anlagen oder Teile zu subsumieren, die tatsächlich geeignet sind, vor den Unbilden der Witterung zu schützen und ein Mindestmaß an Privatheit sicherzustellen einschließlich der Möglichkeit, private Gegenstände wie Kleidung, Hausrat und Möbel zu verwahren. Die Verwendung dieses weiten Begriffs ermöglicht es, auch die Kosten aus atypischen Unterkunftsverhältnissen zu übernehmen. Er umfasst jede Art von Wohnraum. Unterkünfte sind daher z.B. auch Not-, Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünfte, Frauenhäuser, Hotel- oder Pensionszimmer, aber auch „Schrottimobilien“.

Ist eine Unterkunft so klein, dass die oder der Leistungsberechtigte kaum mehr als ein „Dach über dem Kopf“ hat, kann ein zusätzlicher Raum zur Lagerung persönlicher Gegenstände mit zur Unterkunft gehören (BSG, Urt. v. 16.12.2008 - B 4 AS 1/08 R; BayLSG, Urt. v. 28.11.2012 - L 11 AS 79/09 ZVW). Ein solcher Fall ist beispielsweise bei einer Unterbringung in einer Flüchtlings- oder auch Obdachlosenunterkunft denkbar.

Auf die Rechtmäßigkeit der Nutzung der Unterkunft (z.B. fehlende Erlaubnis des Eigentümers für die Untervermietung, baurechtliche Unzulässigkeit der Nutzung) und formal vertragliche Verhältnisse kommt es nicht an, solange dem Leistungsberechtigten Kosten entstehen (BayLSG, Urt. v. 15.03.2007 - L 7 AS 134/06; BSG, Urt. v. 03.03.2009 - B 4 AS 37/08 R).

Wird im Zusammenhang mit einer die Hilfebedürftigkeit nicht ausschließenden Erwerbstätigkeit vom Leistungsberechtigten bei sogenannter doppelter Haushaltsführung eine Zweitwohnung unterhalten, können die dafür anfallenden Kosten nur als Absetzungen vom Einkommen nach § 11b Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 SGB II berücksichtigt werden. Gleiches muss für die Aufwendungen gelten, die anteilig auf einen einzelnen Raum der Unterkunft entfallen, der ausschließlich oder ganz überwiegend für gewerbliche Zwecke (z.B. im Rahmen des Aufbaus einer selbstständigen Existenz) genutzt wird (LSG Berlin-Brandenburg, Urt. v. 23.05.2013 - L 25 AS 1064/11 ZVW). Unser AMS kann zur Auslegung des § 11b SGB II keine verbindlichen Hinweise geben. Insoweit liegt die Zuständigkeit innerhalb der gemeinsamen Einrichtungen bei der Bundesagentur für Arbeit (§ 44a Abs. 4 Satz 3 SGB II) und die Aufsicht beim BMAS (§ 47 Abs. 1 SGB II).

Voraussetzung für die Übernahme der Kosten ist, dass es sich um eine privat genutzte Unterkunft handelt. Kosten für gewerblich genutzte Räume werden nicht übernommen, auch wenn die Hilfebedürftigen sich tagsüber ausschließlich dort aufhalten (BSG, B 11b AS 3/05 vom 23.11.2006).

Zu den Unterkünften gehören z.B.:

- Mietwohnungen
- Untermietzimmer
- Eigentumswohnungen
- Eigenheime
- Pensionen/Hotelzimmer
- Nutzungsentschädigungen für Notunterkünfte/Obdachlosenheime und
- Frauenhäuser.

Die Aufzählung ist nicht abschließend.

Nr. 35.01. Abs. 6 SHR:

Die Vergütung für einen von der LP zu Dauerwohnzwecken benutzten Raum eines Beherbergungsbetriebes ist in vollem Umfang als Bedarf anzuerkennen, wenn und solange eine Umquartierung aus den Räumen des Beherbergungsbetriebes nicht erfolgen kann oder ihr nicht zuzumuten ist. 2Zu beachten ist aber Absatz 3.

(siehe Nr. [II.8.3.3](#))

Letztlich macht es keinen Unterschied, ob sich die Zahlungsverpflichtung aus bürgerlichem oder öffentlichem Rechts ergibt. Auch bei „irregulären“ Unterkunftsverhältnissen sind die – privat- oder öffentlich-rechtlich – Dritten geschuldeten Aufwendungen für die Deckung des Unterkunfts- bzw. Heizungsbedarfs umfasst, z.B. Benutzungsgebühren für staatliche oder kommunale Unterkünfte. Dabei sind die jeweiligen Ausführungen zu den berücksichtigungsfähigen Kosten bei einer Unterkunft zur Miete (vgl. Ziff. II.2) sinngemäß anzuwenden.

**§ 42a SGB XII enthält spezielle Regelungen für Bedarfe für Unterkunft und Heizung von Leistungsberechtigten des Vierten Kapitels SGB XII, die in besonderen Wohnsituationen (Mehrpersonenhaushalten / sonstige Unterkünfte) leben (siehe Ziffer [II.8.3](#) ff).**

## **II.2 Berücksichtigungsfähige Aufwendungen**

Zu den berücksichtigungsfähigen Kosten der Unterkunft (ohne Heizung) gehören bei Mietverhältnissen alle (nicht offensichtlich unwirksamen, nicht dauerhaft gestundeten) Zahlungsverpflichtungen, die sich aus dem Mietvertrag für die Unterkunft ergeben.

Hierzu zählen bei Mietobjekten:

- Vertraglich vereinbarter Mietzins (Grundmiete oder Nettokaltmiete)
- Nutzungsentschädigungen (z.B. bei Weiternutzung einer Wohnung nach Ende des Mietvertrages)
- Beiträge bei Genossenschaftswohnungen
- Kosten des Erhaltungsaufwandes (nur bei Eigentum)
- Anschlussgebühren für Kabelfernsehen oder „Sat-Schüssel“ (nur, wenn sie im Mietvertrag fest an die Miete der Wohnung gekoppelt sind und nicht vermieden oder verringert werden können)
- Angemessene Kosten für Unterbringung und Einlagerung von Hausrat und Möbeln
- Nebenkosten (kalte Betriebskosten), die gem. § 556 BGB i. V. m. § 2 Betriebskostenverordnung auf den Mieter umgelegt werden dürfen (siehe [III.4.2.3](#))

- |  |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Nr. 35.01 Abs. 7 Satz 8 SHR: Soweit einem umgangsberechtigten Elternteil wegen der Wahrnehmung des Umgangsrechts zusätzliche oder höhere Wohnungskosten entstehen, stellen diese einen zusätzlichen Bedarf dar (BSG, Urt. v. 17. 02. 2016, Az. B 4 AS 2/15 R). (siehe <a href="#">III.4.2.1</a>)</li></ul> |
|--|

- Unausweichliche Zusatz-Kosten

Als Kosten der Unterkunft können auch Aufwendungen für Sach- oder Dienstleistungen angesehen werden, die zwar ihrer Art nach nicht dem Grundbedürfnis „Wohnen“ dienen, aber mit der Unterkunft derart verknüpft sind, dass die Unterkunft ohne diese Aufwendungen nicht erlangt oder erhalten werden kann, wenn sie nicht zur Disposition des Leistungsberechtigten stehen und in diesem Sinne einen unausweichlichen Kostenfaktor der Wohnung darstellen (BSG, Urt. v. 14.04.2011 - 8 SO 19/09 R; LSG Bayern, Urt. v. 29.04.2020 – L 11 AS 656/19). Damit sind auch „Sonderleistungen“ bzw. „Zuschläge“ als Unterkunftsbedarf anzuerkennen, wenn die Unterkunft nur so erhältlich war (und sich die Kosten auch so noch innerhalb des Rahmens der Angemessenheit halten). Der Leistungsberechtigte kann in einem Fall, in dem das Nutzungsentgelt notwendiger Bestandteil der Kosten ist, den Aufwendungen regelmäßig nicht ausweichen. Sind Aufwendungen mit der Unterkunft rechtlich und tatsächlich derartig verknüpft, sind sie daher zu übernehmen. Dazu gehört z.B. ein Modernisierungszuschlag nach § 559 BGB (BSG, Urt. v. 19.10.2010 - B 14 AS 2/10 R) oder eine „Einheitsgebühr“ für die Benutzung von Unterkünften. Aus diesem Grund können beispielsweise neben Betriebskosten (z.B. Haushaltsenergie) auch Aufwendungen für Kücheneinrichtung, Möbel, Keller, Garage (LSG Bayern, Urt. v. 29.04.2020 – L 11 AS 656/19), Stellplatz, Kabel- oder Sat-Anschluss, Gemeinschaftsantenne, aber auch für Bewachung, Verköstigung, Betreuung, Hausmeister, Wäschedienst (z.B. in einer Flüchtlingsunterkunft) etc. anerkennungsfähig sein.

Nr. 35.01 Abs. 5 SHR:
-----------------------

Wird eine Wohnung möbliert vermietet, kann die Regelleistung nicht um eine Möblierungspauschale gekürzt werden (BSG, Urt. v. 20. 9. 2012, Az. B 8 SO 4/11 R).
---

Nr. 35.01 Abs. 3 SHR:
-----------------------

1 Pauschalen für niederschweligen Betreuungsbedarf (z.B. bei betreutem Seniorenwohnen oder in Häusern für Mutter und Kind) sind Teil des Bedarfs für Unterkunft und Heizung, wenn sie als einheitliches Rechtsgeschäft zwingend mit der Begründung und Fortsetzung des Mietverhältnisses verbunden sind (BSG, Urt. v. 14. 4. 2011, Az. B 8 SO 19/09 R, EuG 65, 493).
2 Zum Bedarf für die Unterkunft gehören z.B. nicht Kosten für Verköstigung, Wäsche,

Haushaltsenergie, Reparaturen, die dadurch entstehen, dass der Mieter die Mietsache beschädigt (vgl. hierzu BVerwG, Urt. v. 3. 6. 1996, FEVS 47, 289).

Dieser Grundsatz gilt selbst dann, wenn im Regelbedarf (§ 20 SGB II) ein entsprechender Anteil enthalten ist (BSG, Urt. v. 7.5. 2009 – B 14 AS 14/08 R).

Nr. 35.01 Abs. 4 SHR

Bei einer Inklusivmiete, in der auch die Stromkosten enthalten sind, sind die Leistungen für die Unterkunft um einen aus der Regelleistung ermittelten Anteil für Haushaltsenergie zu kürzen, wenn dieser Betrag begründet hergeleitet werden kann (BSG, Urt. v. 24. 11. 2011, Az. B 14 AS 151/10 R).

Dies gilt auch für entsprechende Benutzungsgebühren in staatlichen oder kommunalen Unterkünften.

Exkurs: Nach übereinstimmender Auffassung des Bundesministeriums für Arbeit und Soziales und des Staatsministeriums für Familie, Arbeit und Soziales ist in diesen Fällen trotz der Übernahme regelbedarfsrelevanter Kosten im Rahmen der KdU keinesfalls im Gegenzug der Regelbedarf zu reduzieren. Es kommt auch keine Reduzierung der KdU in Höhe des RBEG-Regelbedarfsanteils in Betracht. Sollten Jobcenter dennoch entsprechend verfahren, haben die Leistungsberechtigten einen Nachzahlungsanspruch (§ 44 Abs. 1 SGB X). Sofern der in der Inklusivmiete enthaltene Stromanteil beziffert ist, sind die KdU aber entsprechend zu bereinigen (BSG, Urt. v. 24.11.2011 - B 14 AS 151/10 R).

Wenn der angemietete Wohnraum so klein ist, dass ein Lagerraum zur angemessenen Unterbringung von persönlichen Gegenständen des Betroffenen erforderlich ist, kann ein Anspruch auf Leistungen für den zusätzlichen Lagerraum bestehen. Die Kosten für die Unterkunft und einen Lagerraum dürfen allerdings in der Gesamtsumme die angemessenen Kosten der Unterkunft nicht überschreiten (BSG vom 16.12.2008, B 4 AS 1/08 R)

Bei selbst genutztem Wohneigentum entstehen andere Unterkunftskosten als bei einem Mietverhältnis. Die Besonderheiten der Leistungen für Unterkunft und Heizung bei Eigenheimen und Eigentumswohnungen sind unter Ziffer [VII](#). dargestellt.

### **II.3 Nicht übernahmefähige Bedarfe**

Es wird regelmäßig nur der Bedarf für eine einzige Unterkunft anerkannt.

Dies ist selbst dann der Fall, wenn der Leistungsberechtigte mehrere Unterkünfte nutzen kann bzw. konnte oder tatsächlich nutzt bzw. genutzt hat (BayLSG, Urt. v. 01.07.2010 - L 11 AS 442/09). In einem solchen Fall ist darauf abzustellen, welche der Unterkünfte überwiegend genutzt wird bzw. wurde (BayLSG, Urt. v. 15.11.2018 - L 16 AS 346/15).

Keine Bedarfe der Unterkunft sind demgegenüber die Garagenmiete oder die Stellplatzmiete bei regulären Mietverhältnissen.

Ausnahmen sind geregelt in den SHR Nr. 35.01. Abs. 2:

Die Aufwendungen für die Anmietung von Stellplätzen bzw. Garagen gehören grundsätzlich nicht zu den Kosten der Unterkunft i. S. d. § 35. 2 Die Kosten hierfür sind ausnahmsweise nur dann zu übernehmen, wenn

– die Wohnung ohne Stellplatz/Garage nicht anmietbar ist und- die Gesamtaufwendungen für die untrennbar verbundenen Gegenstände des Mietvertrages (Wohnung mit Stellplatz/Garage) angemessen sind.

3 Sind diese Gesamtaufwendungen unangemessen, ist das Kostensenkungsverfahren anzuwenden.

4 Hier ist die Möglichkeit der Untervermietung zu prüfen (vgl. zum SGB II LSG Bayern, Urt 29.4.2020, Az. L 11 AS 656/19).

Aufwendungen für möblierte Zimmer können nur insoweit als angemessene Kosten der Unterkunft angesehen werden, als es sich um die Abgeltung des reinen Raumbedarfs handelt und das

vereinbarte Entgelt ortsüblich ist. Andere Kostenanteile, die z.T. in die Untermiete einbezogen sind, gelten nicht als Unterkunftskosten, z.B. Bedienung, Wäsche u. ä..

Das Nutzungsentgelt für die KÜcheneinrichtung gehört zu den Leistungen für Unterkunft und Heizung, die nach § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht werden, soweit sie angemessen sind. Das Nutzungsentgelt ist dann zu übernehmen, wenn die Wohnung nur mit dem Küchenmöbelzuschlag anmietbar war und die Aufwendungen für die Unterkunft sich auch unter Einschluss des Zuschlags noch innerhalb des Rahmens angemessenen Kosten der Unterkunft für den maßgeblichen Wohnort hält.

Sollten in dem Entgelt Verpflegungskosten enthalten sein (z.B. Frühstück), so sind diese Kosten herauszurechnen. Die Beträge sind gemäß § 2 Abs. 5 ALG II-V zu berechnen.

Auch Schadensersatzansprüche des Vermieters, z.B. wegen Beschädigung der Mietsache, sind nicht als Unterkunftskosten anzuerkennen. Diese Ansprüche des Vermieters entstehen nur aus Anlass des Mietverhältnisses, aber nicht für die Unterkunft. Ggf. sind im Einzelfall sonstige Annexkosten (z.B. Kosten zur Durchsetzung berechtigter mietrechtlicher Ansprüche) zu übernehmen (BSG, Urt. v. 17.6.2010 – B 14 AS 58/09 R).

Keine Unterkunftskosten sind darüber hinaus solche Bedarfe, die bereits von der Regelleistung umfasst sind. Sind in der Miete derartige Kosten enthalten, müssen diese aus den Unterkunftskosten herausgerechnet werden.

Abzustellen ist hierbei auf den tatsächlichen Kostenanteil, soweit dieser ausgewiesen ist. Für den Fall, dass die Kosten nicht ausgewiesen sind, wird auf die §§ 5 und 6 des Regelbedarfs-Ermittlungsgesetzes (RBEG) unter Berücksichtigung der jeweils aktuellen Einkommens- und Verbraucherstichprobe (EVS) verwiesen.

Hierzu zählen:

- Warmwasser (bei dezentraler Bereitung) gem. § 21 Abs. 7 SGB II (siehe [IV.2.](#))
- Haushaltsenergie
- Möblierung, soweit die Wohnung auch ohne anmietbar gewesen wäre
- Verköstigung

Möblierungszuschläge bei möbliert zur Verfügung gestelltem Wohnraum stellen einen Mietzins für überlassene Möbel (Kücheneinrichtung und andere Einrichtungsgegenstände) dar und sind Kosten der Unterkunft im Sinne des § 22 Abs. 1 SGB II, soweit sie angemessen sind. Es wird auf Ziffer [III.4.2.2.3](#) verwiesen.

## **II.4 Tatsächliche Nutzung der Unterkunft**

Des Weiteren ist maßgeblich, ob die Unterkunft tatsächlich genutzt wird bzw. wurde. Bedarfe für Unterkunft und Heizung können nur für eine Unterkunft an dem Ort berücksichtigt werden, an dem sich auch der tatsächliche Lebensschwerpunkt des Leistungsberechtigten bzw. der Bedarfsgemeinschaft befindet bzw. befand. Sie ist in Zweifelsfällen von der/dem Leistungsberechtigten darzulegen und zu beweisen.

Wird bzw. wurde nur ein Teil der Unterkunft bewohnt, sind nur die Aufwendungen für diesen zur Eigennutzung bestimmten Teil der Unterkunft berücksichtigungsfähig.

Unschädlich sind jedenfalls gelegentliche Aufenthalte oder Übernachtungen bei Dritten oder ein nach § 7 Abs. 4a SGB II zulässiger Urlaub im Ausland (BSG, Urt. v. 19.10.2010 - B 14 AS 50/10 R).

Auf die Rechtmäßigkeit der Nutzung (beispielsweise fehlende Untermieterlaubnis oder baurechtliche Unzulässigkeit der Nutzung) und formal vertragliche Verhältnisse kommt es nicht an, solange dem Hilfebedürftigen tatsächlich Kosten entstehen.

Nicht zu übernehmen sind allerdings im Regelfall Kosten einer Unterkunft, die auf einem Mietvertrag beruhen, der ein gesetzliches Verbot verletzt (z.B. Nutzung eines Gartenhauses, das sich in einer Kleingartenkolonie befindet).

Für die Frage, ob eine Wohnung tatsächlich genutzt wird, können beispielsweise herangezogen werden, der Energieverbrauch der/des Leistungsberechtigten, das Vorhandensein notwendiger Einrichtungsgegenstände wie z.B. einem Bett und einem Schrank oder die Aufbewahrung persönlicher Gegenstände der/des Leistungsberechtigten in der Unterkunft wie z. B. Kleidung und Hygieneartikel.

#### **Der Leistungsausschluss gemäß § 7 Abs. 4 SGB II ist zu beachten:**

Ist der Unterkuftsbedarf übergangsweise anderweitig gedeckt, beispielsweise bei kurzer Haftstrafe, kommt auch ohne aktuelle Nutzung, eine Übernahme der Unterkunfts-kosten als Wohnungserhaltungsbedarf aufgrund des Leistungsausschlusses nach § 7 Abs. 4 SGB II allenfalls nach dem SGB XII in Betracht. Bei nicht nur kurzzeitiger Haftstrafe kommen allenfalls bei aufgelaufenen Schulden Leistungen zur Sicherung einer angemessenen Unterkunft und damit zur Vermeidung drohender Wohnungslosigkeit (§ 22 Abs. 8 SGB II) bei Haftentlassung in Betracht. Dies allerdings nur dann, wenn noch keine Räumungsklage infolge einer bereits erfolgten Vermieterkündigung durchgeführt worden ist (vgl. auch Ziff.,. II.5).

## **II.5 Inhaftierung**

(14) 1Bei inhaftierten Personen kommt die Anerkennung von laufenden KdU im Rahmen des § 35 nicht in Betracht, da die Wohnung nicht den aktuell bestehenden Unterkuftsbedarf abdeckt. 2In diesen Fällen kann aber ein Anspruch auf Hilfe zur Überwindung besonderer sozialer Schwierigkeiten (§§ 67, 68) bestehen (BSG, Urt. v. 12. 12. 2013, Az. B 8 SO 24/12 R) – siehe Nr. 68.01 Abs. 1.

Nach § 67 Satz 1 SGB XII haben Personen, bei denen besondere Lebensverhältnisse mit sozialen Schwierigkeiten verbunden sind, einen Anspruch auf Leistungen zur Überwindung dieser Schwierigkeiten, wenn sie aus eigener Kraft hierzu nicht fähig sind. Der Anspruch auf Leistungen nach § 67 ff. SGB XII steht nicht im Ermessen der Behörde. Liegen „besondere Lebensverhältnisse“ und „soziale Schwierigkeiten“ vor und sind diese dem SHT bekannt, besteht ein Rechtsanspruch auf diese Leistungen. Es gibt daher bei Vorliegen der Voraussetzungen kein Ermessen im Sinne eines Entschließungsermessens, ob die Hilfe erfolgt, sondern nur ein Auswahlermessen dahingehend, in welcher Weise Hilfe geleistet wird (Leistungsform).

Die tatsächliche Nutzung einer Unterkunft ist Voraussetzung der Leistungsgewährung. Ist der Unterkuftsbedarf tatsächlich anderweitig gedeckt, etwa wegen Verbüßung einer Freiheitsstrafe, ist auf Hilfen nach §§ 67 ff. SGB XII i. V. m. § 15 SGB XII zu verweisen.

Bei den Begriffen der "besonderen Lebensverhältnisse" und der "sozialen Schwierigkeiten" i.S.d. § 67 SGB XII handelt es sich um unbestimmte Rechtsbegriffe. Zur Abgrenzung des berechtigten Personenkreises ist die **Verordnung zur Durchführung der Hilfe zur Überwindung besonderer sozialer Schwierigkeiten** heranzuziehen.

§ 1 Abs. 1 Satz 1 dieser Verordnung leben Personen in besonderen sozialen Schwierigkeiten, wenn besondere Lebensverhältnisse derart mit sozialen Schwierigkeiten verbunden sind, dass die Überwindung der besonderen Lebensverhältnisse auch die Überwindung der sozialen Schwierigkeiten erfordert. Ein drohender Wohnungsverlust nach der Haftentlassung gehört im Grundsatz zu den "besonderen Lebensumständen mit sozialen Schwierigkeiten" i. S. des § 67 SGB XII, weil der Verlust der Wohnung für einen Haftentlassenen deutlich schwerer zu kompensieren ist als für andere Bürger, selbst dann, wenn der aus der Haft Entlassene nicht auf existenzsichernde Leistungen angewiesen ist. Darüber hinaus muss jedoch glaubhaft gemacht werden, dass diese sozialen Schwierigkeiten "besonderer" Art sind, dass also – nach der insoweit zu treffenden Prognoseentscheidung bezogen auf die Verbüßung dieser Haftstrafe für den Fall des Verlusts der innegehabten Wohnung – "besondere" soziale Schwierigkeiten zu erwarten sind.

Dies kann beispielsweise der Fall sein, wenn Leistungsberechtigte etwa aufgrund ihrer Persönlichkeitsstruktur oder psychischer Störungen oder sonstiger Verhaltensauffälligkeiten bzw. Drogen- oder Alkoholabhängigkeit Schwierigkeiten haben, Kontakt zu ihrer Umwelt herzustellen oder aufrecht zu erhalten. Allein der Umstand, dass ein Antragsteller nach seinem Vorbringen über keine engeren sozialen Kontakte und familiäre Bindungen verfügt, reicht insofern nicht aus. Zwar wird der

Antragsteller in ungesicherte Lebensverhältnisse entlassen werden, wenn ihm seine Wohnung nicht erhalten bleibt. Auch mögen familiäre oder sonstige nahestehende Personen, die ihm bei der Suche nach einer neuen Wohnung behilflich sein könnten, nicht zur Verfügung stehen. Es ist jedoch auch von einem alleinstehenden Menschen in aller Regel zu erwarten, nach seiner Haftentlassung – ggf. mit Hilfe eines Sozialarbeiters und unter Vorlage einer Mietzahlungsgarantie des SHT – eine neue Unterkunft anzumieten.

Zwar besteht die von § 67 SGB XII erfasste Bedarfslage (soziale Schwierigkeiten bei Entlassung) oftmals nicht schon im Zeitpunkt der beantragten Leistung, sondern erst zukünftig; vorbeugende Sozialhilfeleistungen zum Erhalt der Wohnung für die Zeit nach der Haftentlassung können aber ggf. nach § 15 SGB XII beansprucht werden.

Da die "besonderen Lebensumstände" verbunden mit "sozialen Schwierigkeiten" eine Prognoseentscheidung im Hinblick auf die zu erwartende Situation bei Haftentlassung notwendig machen, ist eine Abgrenzung der Fallgruppen voneinander in zeitlicher Hinsicht vorgegeben:

- ▶ Je näher die Haftentlassung bevorsteht, desto konkreter kann sich die Notwendigkeit von Geldleistungen anstelle sonstiger Hilfen ergeben.
- ▶ Umgekehrt kann eine ausreichend sichere Prognose dann nicht erstellt werden, wenn die Umstände nach Haftentlastung schon wegen der noch bevorstehenden Haftdauer noch nicht eingeschätzt werden können. Jedenfalls ist aber bei dieser Prognoseentscheidung an die verbleibende Restdauer der Haft bis zum möglichen Eintritt der Notlage anzuknüpfen.

Es ist somit bei der Prognoseentscheidung regelmäßig auch die Dauer der Haftstrafe in den Blick zu nehmen. Die Notwendigkeit zur Abwendung der sozialen Schwierigkeiten besteht nur dann, wenn der Eintritt der sozialen Schwierigkeiten unmittelbar droht. Insoweit kann bei einer länger dauernden Inhaftierung nicht von einer drohenden Obdachlosigkeit gesprochen werden. Dauerhilfen fallen nicht unter § 68 SGB XII.

Kann ein Termin für die Haftentlassung nicht hinreichend konkret bestimmt werden, ist nicht von einer zeitlich beschränkten, kurzen Haftdauer auszugehen, sondern von einem längerfristigen Haftaufenthalt, der die vorbeugende Sicherung der Wohnung durch das Sozialamt nicht erforderlich macht. Erwägungen, auf die Dauer der Haft abzustellen und bei einem nicht absehbaren Haftende regelmäßig keine Leistungen zu übernehmen, sind nicht zu beanstanden.

Ansonsten finden sich in der Rechtsprechung unterschiedliche Angaben zur möglichen Dauer der Übernahme der Unterkunftskosten bei Inhaftierung. Diese ist nach gängiger Rechtsprechung jedenfalls nur bei „enger zeitlicher Begrenzung der Haft“ möglich:

- ▶ Nach geltender Rechtsprechung kann die Übernahme der Unterkunftskosten maximal zwischen 6 Monaten und 12 Monaten andauern.

Der SHT hat ein Auswahlermessen dahingehend, in welcher Weise Hilfe geleistet wird. Zu den Leistungen zählen nach § 68 Abs. 1 Satz 1 SGB XII alle Maßnahmen, die notwendig sind, um die sozialen Schwierigkeiten abzuwenden. In der Rechtsprechung ist anerkannt, dass auch die Übernahme von Unterkunftskosten zur Beibehaltung der bisherigen Wohnung sowie Einlagerungskosten mögliche Leistungsformen im Rahmen der §§ 67 ff. SGB XII sind.

Bei der (Auswahl-)Ermessensentscheidung hinsichtlich der Leistungsform kommt es unter dem Gesichtspunkt der Notwendigkeit im Rahmen von § 68 Abs. 1 S. 1 SGB XII im Wesentlichen darauf an, ob es wirtschaftlich sinnvoll und vertretbar ist, die Wohnung während der Dauer der Haftzeit beizubehalten. Eine Leistungsgewährung in Form von Übernahme von Unterkunftskosten zur Beibehaltung der bisherigen Wohnung kann durch das örtliche Sozialamt nur in Betracht kommen, soweit die Wohnung erhaltenswert ist.

Ziel von Leistungen der Hilfe zur Überwindung besonderer sozialer Schwierigkeiten ist nicht die Vermeidung von Schulden, sondern allein der Erhalt oder die Beschaffung einer Wohnung. Um einen Anspruch auf Leistungen insoweit zu begründen, muss die Erhaltung der Wohnung noch möglich sein. Soweit die bisher bewohnte Wohnung also auch im Fall der Übernahme der Mietaufwendungen nicht mehr erhalten werden kann, weil diese z. B. bereits gekündigt oder sogar geräumt wurde, fehlt

es an einem erhaltenswerten Wohnraum für die Zeit nach Entlassung des Leistungsberechtigten aus der Strafhaft.

Eine Wohnung gilt darüber hinaus als erhaltenswert, wenn

► Leistungsberechtigte nach Haftentlassung in die bisherige Wohnung zurückkehren und weiterhin dort wohnen möchten (hier bedarf es einer entsprechenden Aussage der Leistungsberechtigten)

#### **UND**

► die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung angemessen sind.  
Wurde festgestellt, dass die tatsächliche Bruttokaltmiete für die bisherige Unterkunft über den geltenden Mietrichtwerten der Stadt Schwabach liegt, gilt die Wohnung als nicht erhaltenswert.

#### **Nr. 68.01 SHR:**

Bei kurzfristigem Freiheitsentzug bis ca. sechs Monate oder Untersuchungshaft können grundsätzlich Wohnungserhaltungskosten übernommen werden, wenn für die Beibehaltung der Wohnung triftige Gründe sprechen. Bei längerer Haftdauer ist zur Prüfung der Anspruchsberechtigung auf Übernahme der Unterkunftskosten eine Prognose hinsichtlich der zu erwartenden Situation bei der Haftentlassung zu erstellen.

Je näher die Haftentlassung bevorsteht, desto konkreter kann sich die Notwendigkeit von Geldleistungen ergeben. Umgekehrt kann eine ausreichend sichere Prognose dann nicht erstellt werden, wenn die Umstände nach der Haftentlassung schon wegen der noch bevorstehenden Haftdauer noch nicht eingeschätzt werden können (BSG, Urt. v. 12. 12. 2013, Az. B 8 SO 24/12 R).

Insassen von Justizvollzugsanstalten oder forensischen Abteilungen in Bezirkskrankenhäusern haben nach § 7 Abs. 4 SGB II keinen Anspruch auf Leistungen nach dem SGB II und können deshalb nach § 67 leistungsberechtigt sein. Dies gilt auch für Personen, die eine Ersatzfreiheitsstrafe (§ 43 StGB) verbüßen, unabhängig von evtl. gewährten Vollzugslockerungen (BSG, Urt. v. 24. 2. 2011, Az. B 14 AS 81/09 R, FEVS 63, 205; Urt. v. 21. 6. 2011, Az. B 4 AS 128/10 R).

## **II.6 Tatsächliche Entstehung von Aufwendungen, doppelte Mietaufwendungen**

Voraussetzung für die Kostenübernahme ist, dass Aufwendungen für die Unterkunft tatsächlich entstehen. Dies ist nicht der Fall, wenn die Unterkunft unentgeltlich gewährt wird oder werden muss (beispielsweise aufgrund eines dinglich gesicherten Wohnrechts oder der unentgeltlichen Aufnahme bei Freunden ohne Untermietverhältnis). Insbesondere scheidet eine Kostenübernahme auch dann aus, wenn die leistungsberechtigte Person keiner ernsthaften bzw. wirksamen Zahlungsverpflichtung z.B. aus einem Mietvertrag ausgesetzt ist. Dies kann z.B. bei nur zum Schein abgeschlossenen Mietverträgen (sog. Scheingeschäft gem. § 117 BGB) der Fall sein.

Insbesondere wird bei Vorliegen der Voraussetzungen für eine Haushaltsgemeinschaft mit Verwandten i. S. d. § 9 Abs. 5 SGB II die Unentgeltlichkeit der Unterkunft vermutet. Die leistungsberechtigte Person kann diese Vermutung jedoch widerlegen. Die Vermutung ist erst widerlegt, wenn neben der glaubhaften und zweifelsfreien Versicherung des Hilfesuchenden und gegebenenfalls der weiteren Mitglieder der Haushaltsgemeinschaft, dass er keine oder keine ausreichenden Leistungen zum Lebensunterhalt erhält, nachvollziehbare und überprüfbare Tatsachen behauptet und glaubhaft gemacht werden, welche die Richtigkeit der Vermutung erschüttern.

Bei der Prüfung, ob Unterkunftskosten entstehen, ist grundsätzlich ein tatsächlich abgeschlossener Mietvertrag erforderlich. Dieser muss aber nicht zwingend in Schriftform vorliegen (Formfreiheit). In

jedem Fall ist aber im Einzelfall ein kritisches Hinterfragen der Ernsthaftigkeit des Mietvertrages geboten.

Bei Verträgen zwischen Angehörigen ist ein Fremdvergleich zu Verträgen mit Personen, die nicht miteinander verwandt sind, nicht vorzunehmen. Entscheidend ist alleine, ob eine zivilrechtlich wirksame Vereinbarung getroffen wurde und diese auch tatsächlich gelebt wird. So ist beispielsweise bei dauerhaft gestundeten Mietforderungen nicht von der Ernsthaftigkeit der Mietforderung gegenüber dem Leistungsempfänger auszugehen. In einem solchen Fall sind damit keine Unterkunftskosten zu übernehmen.

Nach § 22 SGB II werden angemessene Unterkunftskosten in tatsächlicher Höhe in der Regel nur für eine einzige Unterkunft anerkannt, selbst wenn der Hilfebedürftige mehrere Wohnungen nutzen kann oder tatsächlich nutzt. In einem solchen Fall ist darauf abzustellen, welche der Wohnungen überwiegend genutzt wird.

Ausnahmsweise können jedoch doppelte Mietkosten übernommen werden. Dabei handelt es sich allerdings um Wohnungsbeschaffungs- bzw. Umzugskosten i. S. d. § 22 Abs. 6 SGB II und nicht um Es wird auf Ziffer 2.5. Buchstabe a) des Rundschreibens des StMAS vom 15.02.2017 zum Wohnungswechsel verwiesen.

Nr. 35.03 Abs. 4 SHR:

Doppelte Mietaufwendungen sind als sozialhilferechtlicher Bedarf anzuerkennen, wenn der Auszug aus der bisherigen Wohnung (insbesondere bei Heimaufnahme) notwendig war und deswegen die Mietzeiträume wegen der Kündigungsfrist nicht nahtlos aufeinander abgestimmt werden konnten. Dabei muss die LP alles ihr Mögliche und Zumutbare unternommen haben, um die Aufwendungen für die frühere Wohnung so gering wie möglich zu halten; dies beinhaltet vor allem die unverzügliche Kündigung des Mietvertrages, ggf. nach der Erteilung der Genehmigung durch das Betreuungsgericht (§ 1907 Abs. 1 BGB), soweit möglich und zumutbar die Suche nach einem Nachmieter sowie die rechtzeitige Durchführung der Wohnungsräumung und erforderlichenfalls der Auszugsrenovierung (LSG NRW, Urt. v. 18. 2. 2010, Az. L9 SO 6/08; LSG BW, Urt. v. 22. 12. 2010, Az. L 2 SO 2078/10; LSG Berlin-Brandenburg, Urt. v. 10. 3. 2011, Az. L 15 SO 23/09).

Aufwendungen für eine Zweitwohnung, die entstehen, weil eine Erwerbstätigkeit in einer größeren Entfernung aufgenommen wird, können jedoch im Regelfall im Rahmen einer Mobilitätshilfe gem. § 16 Abs. 1 SGB II i. V. m. § 53 Abs. 1 SGB III oder im Rahmen der Einkommensanrechnung bei den mit dem Einkommen verbundenen notwendigen Ausgaben gem. § 6 Abs. 1 Nr. 3 ALG II-V zu berücksichtigen und nicht im Rahmen des § 22 SGB II.

## **II.7 Mietverträge zwischen Angehörigen**

Bei der Prüfung, ob Wohnungskosten vorliegen, ist grundsätzlich ein tatsächlich abgeschlossener Mietvertrag entscheidend. Ein Mietvertrag kann aber wie alle schuldrechtlichen Verträge wirksam formfrei abgeschlossen werden, so dass auch aus mündlich abgeschlossenen Vereinbarungen Kosten für eine Unterkunft entstehen können.

Bei Verträgen zwischen Angehörigen kommt es darauf an, ob der zwischen Angehörigen abgeschlossene Mietvertrag einem Fremdvergleich standhält, wobei nicht alle Voraussetzungen aus dem Steuerrecht auch im Grundsicherungsrecht greifen. Bei einem Fremdvergleich begründen Verträge zwischen nahen Angehörigen tatsächliche Aufwendungen im Rahmen eines Mietverhältnisses nur dann, wenn sie nach Inhalt und tatsächlicher Durchführung dem zwischen Fremden Üblichen entsprechen und, soweit sie inhaltlich diesem Fremdvergleich standhalten, auch dem Vertragsinhalt gemäß vollzogen werden (BSG, Urteil vom 07.05.2009, Az. B 14 AS 31/07 R).

Es ist also entscheidend, ob die leistungsberechtigte Person einer wirksamen und nicht dauerhaft gestundeten Mietzinsforderung ausgesetzt ist, also der entsprechende rechtliche Bindungswille der beteiligten Vertragsparteien. Bei Nichtzahlung der Miete droht regelmäßig Kündigung und Räumung der Unterkunft. Die eingemommenen Mieten müssen dem Finanzamt angezeigt werden.

Gleiches gilt im Falle des Vorliegens eines Untermietvertrages.

Allein die Tatsache, dass der vereinbarte Mietzins zwischen Verwandten / Angehörigen unter dem Üblichen mit Dritten liegt, genügt nicht, um dem Fremdvergleich nicht zu entsprechen. Grundsicherungsrechtlich ist es mithin sogar erwünscht, wenn der vereinbarte Mietzins etwa aus Gründen der verwandtschaftlichen Verbundenheit niedriger ist, als dieses in einem Mietverhältnis unter Fremden der Fall wäre.

Erscheint der Mietzins im Fremdvergleich zu hoch, wird einem Missbrauch ggf. dadurch vorgebeugt, dass nach § 22 Abs. 1 SGB II nur "angemessene" Kosten zu übernehmen sind.

Vergleichspunkte könnten insbesondere sein (nicht abschließend):

- eigener, abgetrennter Wohnraum (keine Miete für das „Kinderzimmer“),
- eigener Zugang zur Wohnung,
- eigenes Bad und eigene Küche,
- Nachweis laufender Mietzahlungen z.B. durch Kontoauszüge,
- Mietquittungen (tatsächliche Zahlung der Miete),
- jährliche Nebenkostenabrechnungen,
- Angabe von Einkünften aus Vermietung bei der Einkommensteuererklärung (Finanzamt anschreiben und befragen).

Nr. 35.01 Abs. 8 SHR:

Lebt eine LP mit nicht hilfebedürftigen verwandten oder verschwägerten Personen in einem gemeinsamen Haushalt, setzt die Bewilligung von Leistungen für Unterkunft tatsächliche Aufwendungen der LP voraus (BSG, Urt. v. 14. 4. 2011, Az. B 8 SO 18/09 R). Diese sind durch einen wirksamen Mietvertrag mit Bindungswillen nachzuweisen. Hierzu reicht es aus, dass die LP im jeweiligen Leistungszeitraum einer wirksamen und nicht dauerhaft gestundeten Mietzinsforderung ausgesetzt ist. Ausgangspunkt für die Frage, ob eine wirksame Mietzins- und Heizkostenvorauszahlungsverpflichtung besteht, ist in erster Linie der Mietvertrag, mit dem diese (behaupteten) Zahlungsverpflichtungen vereinbart worden sind. Dabei kommt es letztlich entscheidend darauf an, ob die LP ernsthaften Forderungen aus dem Vertrag ausgesetzt ist. Entscheidend ist der rechtliche Bindungswille der beteiligten Vertragsparteien. 8Ob ein solcher Bindungswille besteht, ist unter Gesamtwürdigung der Umstände festzustellen (vgl. BSG, Urt. vom 7. 5. 2009, Az. 14 AS 31/07 R, BSG, Urt. v. 25. 8. 2011, B 8 SO 29/10 R). Die Vermieter sollten darauf hingewiesen werden, dass die Mieteinnahmen steuerpflichtig sind und das Sozialamt auf Verlangen des Finanzamts Auskunft zu erteilen hat

## II.8 Besondere Wohnsituationen (§ 42a SGB XII – Viertes Kapitel)

Für den Rechtskreis des **Vierten** Kapitels SGB XII ergeben sich aus § 42a Absätze 2 bis 5 SGB XII Abweichungen und Ergänzungen in Form von Regelungen für besondere Wohnsituationen.

Leben Leistungsberechtigte in einer sonstigen Unterkunft i.S.v. § 42a Abs. 2 S. 1 Nr. 2 SGB XII (sh. Ziff. [II.8.3.3](#)) sind auch für Leistungsberechtigte des **Dritten** Kapitels SGB XII Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nach § 42a Abs. 5 SGB XII anzuerkennen (§ 35 Abs. 5 SGB XII).

§ 42a Abs. 2 SGB XII enthält eine Definition von Wohnung und anderen Wohnformen, auf der die speziellen Regelungen für die Anerkennung angemessener Aufwendungen für Unterkunft und Heizung als Bedarf in den Absätzen 3 bis 5 aufbauen. Dabei wird folgende Differenzierung vorgenommen:

### II.8.1 § 42a Abs. 2 Satz 1 Nummer 1 SGB XII - Wohnung

- ▶ Leistungsberechtigte, die in einer Wohnung leben
- ▶ Wohnung ist die Zusammenfassung mehrerer Räume, die von anderen Wohnungen oder Wohnräumen baulich getrennt sind und die in ihrer Gesamtheit alle für die Führung eines Haushalts notwendigen Einrichtungen, Ausstattungen und Räumlichkeiten umfassen (auch selbstgenutzte Wohnmobile [Eigenheim]).
- ▶ Grundsatz: Übernahme tatsächlicher, dauerhaft nur angemessener Aufwendungen nach §§ 35, 35a und 36 SGB XII
- ▶ Sonderregelungen: **§ 42a Absätze 3 und 4 SGB XII, siehe Ziffern [II.8.3](#)**
- ▶ Übergangsregelung: § 133b SGB XII, siehe Ziffer [II.8.3.5](#)

## II.8.2 § 42a Abs. 2 Satz 1 Nummer 2 SGB XII – sonstige Unterkünfte

- ▶ Leistungsberechtigte, die in einer sonstigen Unterkunft leben
- ▶ Sonstige Unterkünfte sind besondere Unterbringungsformen, die in der Regel nicht einer länger- oder gar dauerhaften Unterbringung dienen, sondern stattdessen der Überbrückung von Zeiträumen, für die Leistungsberechtigte über keine Wohnung (§ 42a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 SGB XII) verfügen und damit oftmals der Vermeidung von Obdachlosigkeit. Umfasst sind von den sonstigen Unterkünften vor allem Zimmer in
  - ◆ Pensionen,
  - ◆ Ferienwohnungen,
  - ◆ Wohnwagen auf Campingplätzen und
  - ◆ Notquartieren, oftmals in Form von Gemeinschaftsunterkünften.
- ▶ Grundsatz: Übernahme tatsächlicher Aufwendungen, soweit sie angemessen sind (durchschnittliche *Warmmiete von Einpersonenhaushalten* darf nicht überschritten werden)
- ▶ Sonderregelungen: **§ 42a Absatz 5 SGB XII, siehe Ziffer II.8.3.3**

## II.8.3 Mehrpersonenhaushalte (§ 42a Absätze 3 und 4 SGB XII)

Die für Wohnungen als Bedarf zu berücksichtigenden angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung in besonderen Konstellationen von Mehrpersonenhaushalten enthält § 42a Abs. 3 und 4 SGB XII.

### II.8.3.1 Zusammenleben mit Elternteil / volljähriges Geschwisterkind / volljähriges Kind ohne vertragliche Verpflichtung z. Tragung v. Unterkunftskosten (§ 42a Abs. 3 SGB XII)

§ 42a Abs. 3 SGB XII enthält eine spezielle Regelung für Bedarfe für Unterkunft und Heizung von Leistungsberechtigten des **Vierten** Kapitels SGB XII,

▶ die in der Wohnung mindestens eines Elternteils, mindestens eines volljährigen Kindes oder mindestens eines volljährigen Geschwisterkindes leben **UND**

▶ die **nicht** vertraglich zur Tragung von Unterkunftskosten verpflichtet sind.

Für diesen Personenkreis werden Bedarfe für Unterkunft und Heizung in pauschalierter Form als Bedarf berücksichtigt.

#### a) Unterkunftskostenpauschale - Differenzmethode

Die Höhe der Pauschale ergibt sich für die Unterkunft aus der Differenz der – nach schlüssigem Konzept – angemessenen Aufwendungen für einen Mehrpersonenhaushalt entsprechend der Anzahl der in der Wohnung lebenden Personen und der Miete für eine Wohnung mit einer um ein Person verringerten Personenzahl (Differenzmethode).

#### Beispiel:

Leben Leistungsberechtigte beispielsweise mit ihren Eltern zu Dritt in einem Haushalt, so ist wie folgt vorzugehen:

1. Ermittlung der angemessenen Aufwendungen für Unterkunft

[Nettokaltmiete zzgl. Nebenkosten (ohne Heizung) nach schlüssigem Konzept]

für einen Dreipersonenhaushalt, beispielhaft 622 €

2. Abzug der angemessenen Aufwendungen für Unterkunft

[Nettokaltmiete zzgl. Nebenkosten (ohne Heizung) nach schlüssigem Konzept]

für einen Zweipersonenhaushalt, beispielhaft 546 €

3. Den Differenzbetrag erhält die leistungsberechtigte Person als Bedarf für Unterkunft anerkannt und zwar ohne einen Nachweis erbringen zu müssen, dass sie diese Aufwendungen auch tatsächlich trägt (Unterkunftspauschale):

76 €

Diese Unterkunftspauschale ist nach dem Wortlaut des Gesetzes auch nicht davon abhängig, ob und in welchem Umfang überhaupt Kosten für die genutzte Wohnung zu tragen sind (etwa von den Eltern). Die von den tatsächlichen Aufwendungen gelöste Ermittlung einer Unterkunftspauschale

nach der Differenzmethode führt demnach zu einer ausdrücklich gewollten Privilegierung dieses Personenkreises.

### b) Heizkostenpauschale

Der Bedarf für Heizung wird gesondert errechnet: beträgt beispielsweise der Anteil der anzuerkennenden Aufwendungen für Unterkunft (Unterkunftspauschale) 25 % der (angemessenen) Aufwendungen für die Unterkunft nach § 42a Abs. 3 Satz 1 SGB XII (basierend auf dem schlüssigen Konzept), dann sind auch 25 % der tatsächlichen Heizkosten anzuerkennen.

#### Beispiel:

1. Haushaltsumfang 3 Personen	
2. angemessene Aufwendungen für Unterkunft [Nettokaltmiete zzgl. Nebenkosten (ohne Heizung) nach schlüssigem Konzept], beispielhaft	622,00 €
3. Unterkunftspauschale mtl. (s.o.)	76,00 €
4. prozentualer Anteil der Unterkunftspauschale (Ziff. 3) an den (angemessenen) Aufwendungen für die Unterkunft (Ziff. 2)	12,22 %
5. tatsächliche Heizkosten ohne Warmwasser mtl., beispielhaft	110,00 €
6. Bedarf für Heizung mtl. (Heizkostenpauschale)	13,44 €

### c) Gesamtbedarf

Für das im Haushalt der Eltern lebende volljährige Kind würden somit – in der beispielhaften Fallkonstellation – folgende Bedarfe im Rahmen des 4. Kapitel SGB XII anerkannt:

1. Regelbedarf RBS 1:	432,00 €
2. Unterkunftspauschale (sh. Buchstabe a)	76,00 €
3. Heizkostenpauschale (sh. Buchstabe 2)	13,44 €
4. Mehrbedarf Warmwasser (2,3 % der RBS 1)	9,94 €
5. Gesamtbedarf	531,38 €

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

*Beachte: Wenn Eltern, Geschwister oder Kinder selbst bedürftig sind oder durch diese Regelung bedürftig würden, findet stattdessen die Regelung über die Anerkennung von Unterkunftskosten bei Wohngemeinschaften (§ 42a Abs. 4 S. 1 SGB XII) Anwendung.*

Die Übergangsregelung in § 133b wird unter [Ziffer II.8.3.5](#) erläutert.

### II.8.3.2 Wohngemeinschaften mit vertraglicher Verpflichtung zur Tragung von Unterkunftskosten

#### (§ 42a Absatz 4 SGB XII)

§ 42a Abs. 4 SGB XII enthält eine spezielle Regelung für Bedarfe für Unterkunft und Heizung für Leistungsberechtigte des **Vierten** Kapitels SGB XII,

- ▶ die zusammen mit anderen Personen in einer Wohnung im Sinne von § 42a Abs. 2 S. 2 SGB XII (Wohngemeinschaft) leben **UND**
- ▶ die **vertraglich** zur Tragung von Unterkunftskosten **verpflichtet** sind.

Soweit eine (wirksame) vertragliche Vereinbarung (Mietvertrag) besteht, werden bei Wohngemeinschaften die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung pro Kopf errechnet und gezahlt, wenn sie für einen entsprechenden Mehrpersonenhaushalt angemessen sind.

Die Regelung basiert auf dem Grundsatz, dass in Wohngemeinschaften jede darin wohnende leistungsberechtigte Person einen Anspruch auf einen kopfteiligen Anteil an den Aufwendungen für Unterkunft und Heizung eines entsprechenden Mehrpersonenhaushalts hat (Kopfanteilmethode).

Dabei ist beispielsweise bei einer Wohngemeinschaft aus drei Personen der Dreipersonenhaushalt der Vergleichsmaßstab.

*Beispiel:*

1. Haushaltsumfang der Wohngemeinschaft 3 Personen	
2. tatsächliche Aufwendungen für Unterkunft und Heizung (Bruttowarmmiete)	900,00 €
3. angemessene Aufwendungen für Unterkunft und Heizung (Bruttokaltmiete nach schlüssigem Konzept 622,00 € für drei Personen zzgl. Heizkosten 200,00 €)	822,00 €
4. (kopf)anteiliger Bedarf für Unterkunft und Heizung (822 €/3 Pers.)	274,00 €

Damit ist ausgeschlossen, dass im Falle einer Wohngemeinschaft aus drei Personen für jede Person die angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung eines Einpersonenhaushalts als Bedarf berücksichtigt werden, in der Summe also die Bedarfe für Unterkunft und Heizung von drei Einpersonenhaushalten.

#### **Ausnahme:**

Eine Ausnahme besteht nach § 42a Abs. 4 Satz 3 SGB XII, wenn die leistungsberechtigte Person mit dem Vermieter der Wohnung oder einem anderen Mieter einen gesonderten (wirksamen) Mietvertrag über die ihr allein zur Nutzung überlassenen Räume und die gemeinschaftlich genutzte Mietfläche abgeschlossen hat. In diesen Fällen ist die mietvertragliche Vereinbarung für die Anerkennung der angemessenen Bedarfe für Unterkunft und Heizung maßgebend, in der Höhe jedoch begrenzt auf die angemessenen Aufwendungen für einen Einpersonenhaushalt. Dies gilt jedoch bei Mietverträgen mit einem anderen Mieter der Wohnung nur, wenn die vertraglich vereinbarte Miete zu der gesamten Wohnungsmiete in einem angemessenen Verhältnis steht.

Übersteigen die tatsächlichen Aufwendungen die nach § 42a Abs. 4 Sätze 1 und 2 SGB XII angemessenen Aufwendungen, gilt nach § 42a Abs. 4 Satz 3 SGB XII die Regelung des § 35 Abs. 2 Satz 2 SGB XII. Danach sind die tatsächlichen Aufwendungen nur so lange als Bedarf anzuerkennen, wie es der leistungsberechtigten Person nicht möglich od. zuzumuten ist, die Aufwendungen zu senken, längstens jedoch für sechs Monate (Kostensenkungsverfahren).

Die **Übergangsregelung** in § 133b wird unter Ziffer [II.8.3.5](#) erläutert.

#### **II.8.3.3 Sonstige Unterkünfte (§ 42a Absatz 5 SGB XII)**

§ 42a Abs. 5 SGB XII enthält eine Regelung für die Anerkennung von Bedarfen für Unterkunft und Heizung für Leistungsberechtigte des **Vierten** Kapitels SGB XII, die außerhalb von stationären Einrichtungen nicht in einer Wohnung, sondern in einer „sonstigen Unterkunft“ leben. Leben Leistungsberechtigte des **Dritten** Kapitels SGB XII in einer sonstigen Unterkunft nach § 42a Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 SGB XII sind ebenfalls Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nach § 42a Absatz 5 SGB XII anzuerkennen (§ 35 Abs. 5 SGB XII).

In § 42a Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 SGB XII wird klargestellt, dass es sich bei der sonstigen Unterkunft in diesem Sinne nicht um eine stationäre Einrichtung handelt, denn für diese gilt § 42 Nr. 4 Buchstabe b SGB XII.

Sonstige Unterkünfte i. S. v. § 42a Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 SGB XII sind besondere Unterbringungsformen, die in der Regel nicht einer länger- oder gar dauerhaften Unterbringung dienen, sondern stattdessen der Überbrückung von Zeiträumen, für die LB über keine Wohnung (§ 42a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 SGB XII) verfügen und damit oftmals der Vermeidung von Obdachlosigkeit. Umfasst sind von den sonstigen Unterkünften vor allem Zimmer in Pensionen, Ferienwohnungen, Wohnwagen auf Campingplätzen bis hin zu Notquartieren, letztere oftmals in Form von Gemeinschaftsunterkünften.

Für die Höhe der angemessenen Bedarfe für Unterkunft und Heizung wird danach unterschieden, ob eine Person allein oder mehrere Personen gemeinsam in einer sonstigen Unterkunft untergebracht sind, die konkrete Unterbringung also für eine Person allein oder für mehrere Personen gemeinsam zur Verfügung steht. So kann beispielsweise ein Pensionszimmer einer, zwei oder in Ausnahmefällen auch mehreren Personen als Unterkunft dienen oder eine Gemeinschaftsunterkunft als Notunterkunft mit Schlafplätzen, aber im Gesetz ist insoweit eine **zweistufige Höchstgrenzenregelung** im Sinne einer „Obergrenze mit Überschreitungsoption“ enthalten.

#### **1. Stufe:**

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

► Für die gemeinsame Unterbringung **mehrerer Personen** ergibt sich die Begrenzung aus dem Anteil, der sich durch die Teilung der angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung der Wohnung eines Mehrpersonenhaushalts mit der entsprechenden Bewohnerzahl durch die Zahl der Personen ergibt (Kopfteile).

#### **2. Stufe:**

Darüber hinaus können nach § 42a Abs. 5 Satz 3 SGB XII **im Einzelfall auch höhere Aufwendungen** für Unterkunft und Heizung als Bedarf anerkannt werden.

► Dies ist nach § 42a Abs. 5 Satz 3 **Nr. 1** SGB XII der Fall, wenn davon auszugehen ist, dass

- ◆ innerhalb von 6 Monaten eine Unterbringung in einer angemessenen Wohnung möglich ist **ODER**
- ◆ auch keine andere hinsichtlich Ausstattung und Größe sowie der Höhe der Aufwendungen angemessene Unterbringung in einer sonstigen Unterkunft verfügbar ist.

► Die alternative zweite Voraussetzung enthält § 42a Abs. 5 Satz 3 **Nr. 2** SGB XII. Danach muss es sich bei den Aufwendungen um eine sogenannte Komplettmiete handeln, die zusätzlich auch weitere haushaltsbezogener Aufwendungen beinhaltet, die ansonsten über die Regelbedarfe abzudecken wären. Gegenüber einer normalen Miete ergeben sich daraus Mietzuschläge. Beispiele hierfür sind Haushaltsenergie oder Gebühren für kabelgebundene Informationszugänge (Kabel-TV, Telefon und Internet), weil beispielsweise Pensionszimmer nicht über Verbrauchszähler für einzelne Zimmer verfügen. In diesen Fällen ist eine abweichende Regelsatzfestsetzung nach § 27a Abs. 4 SGB XII zu prüfen.

#### **II.8.3.4 Übersicht**

In einer Gesamtbetrachtung ergibt sich folgende Übersicht:

Leistungsberechtigte Person lebt in einer Wohnung i.S.v. § 42a Abs. 2 Satz 2		Leistungsberechtigte Person lebt in einer sonstigen Unterkunft § 42a Abs. 5		
Zusammen mit mindestens einem Elternteil, mit mindestens einem volljährigen Geschwisterkind oder einem volljährigen Kind und diese Mieter oder Eigentümer der gesamten Wohnung (Mehrpersonenhaushalt) + LB ist nicht vertraglich zur Tragung von Unterkunfts-kosten verpflichtet Abs. 2 Satz 1 Nr. 1, Satz 2, Abs. 3	Zusammenleben mit anderen Personen (Wohngemeinschaft) oder Zusammenleben mit Personen wie in Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 + LB ist vertraglich zur Tragung von Unterkunfts-kosten verpflichtet Abs. 4 Satz 1	LB lebt allein: Anerkennung höchstens der durchschnittlichen angemessenen tatsächlichen Aufwendungen für die Warmmiete eines Einpersonenhaushaltes Abs. 5 Satz 1	LB lebt mit anderen Bewohnern zusammen: Kopfteil-methode Abs. 5 Satz 2	Übernahme höhere als die sich nach Abs. 5 Satz 1 oder 2 ergebenden Aufwendungen im Einzelfall Abs. 5 Satz 3 Nr. 1 oder 2
Differenzmethode Abs. 3 Satz 2 und 3	Kopfteilmethode, Abs. 4 Satz 1			
Bei Unterdeckung Kopfteilmethode, Abs. 3 Satz 5, Abs. 4	Bei abweichendem Mietvertrag KdU Einpersonenhaushalt Abs. 4 Satz 2			

### II.8.3.5 Übergangsregelung zu Bedarfen für Unterkunft und Heizung (§ 133b SGB XII)

Mit der Neuregelung eines Anspruchs auf Differenzmiete für Haushaltsangehörige Leistungsberechtigte, die vertraglich nicht zur Tragung von Unterkunfts-kosten verpflichtet sind, könnte es ab Inkrafttreten der Neuregelung zu Verschlechterungen kommen, sofern in Einzelfällen bei Leistungsberechtigten aufgrund der jüngsten Rechtsprechung des Bundessozialgerichts – insbesondere der Entscheidung B 8 SO 10/14 R vom 17. Dez. 2015 – höhere Bedarfe für Unterkunft anerkannt worden sind.

Die Übergangsregelung stellt im Rahmen einer Besitzstandsregelung sicher, dass bei Leistungsberechtigten in Verwandtenhaushalten, bei denen bislang höhere Bedarfe für Unterkunft und Heizung anerkannt worden sind, als es nach der Fassung ab 01.07.2017 möglich wäre, diese höheren Bedarfe weiterhin anzuerkennen sind, solange die leistungsberechtigte Person in der entsprechenden Wohnung in einem Mehrpersonenhaushalt leben.

## III. Mehrstufiges Verfahren zur Bestimmung angemessener Mietaufwendungen

Nr. 35.02 Abs. 1 SHR.

Die Ermittlung des angemessenen Umfangs der Aufwendungen für die Unterkunft hat in zwei größeren Schritten zu erfolgen: Zunächst sind die abstrakt angemessenen Aufwendungen für die Unterkunft, bestehend aus Nettokaltmiete und kalten Betriebskosten (= Bruttokaltmiete), zu ermitteln.

Die Ermittlung der abstrakt angemessenen Aufwendungen hat unter Anwendung der Produkttheorie ("Wohnungsgröße in Quadratmeter multipliziert mit dem Quadratmeterpreis") in einem mehrstufigen Verfahren zu erfolgen:

#### Prüfung der abstrakten Angemessenheit:

1. Bestimmung der abstrakt angemessenen Wohnungsgröße (siehe [III.2](#))
2. Bestimmung des angemessenen Wohnungsstandards (räumlicher Vergleichsmaßstab)
3. Ermittlung des abstrakt angemessenen Quadratmeterpreises (hypothetische Referenzmiete) (siehe [III.3](#))
4. Ermittlung und Einbeziehung der angemessenen kalten Betriebskosten (siehe [III.3.4](#))

Zur Prüfung der abstrakten Angemessenheit wird außerdem auf die Ausführungen im Schlüssigen Konzept verwiesen.

Nr. 35.02 Abs. 1 SHR:

Dann ist die konkrete (= subjektive) Angemessenheit dieser Aufwendungen im Vergleich mit den tatsächlichen Aufwendungen zu prüfen, insbesondere auch im Hinblick auf die Zumutbarkeit der notwendigen Einsparungen, einschließlich eines Umzugs (ständige Rechtsprechung des BSG, z.B. BSG, Urt. v. 29. 08. 19, Az. B 14 AS 43/18 R).

#### Prüfung der konkreten Angemessenheit unter Berücksichtigung des Einzelfalles (siehe [III.4 ff.](#)):

1. Tatsächliche Miete mit Richtwert vergleichen ([III.4.1](#))
2. Besonderheiten des Einzelfalles prüfen ([III.4.2](#))
3. Wohnungsmarkt prüfen (siehe [III.4.3](#))
4. Ermittlung der angemessenen warmen Nebenkosten ([IV](#))

### **III.1 Abstrakte Angemessenheit**

### **III.2 Bestimmung der abstrakt angemessenen Wohnungsgröße – angemessene Wohnfläche**

Zur Ermittlung der abstrakt angemessenen Bedarfe für die Unterkunft ist als erster Faktor die angemessene Wohnungsgröße unter Berücksichtigung der Größe der Bedarfsgemeinschaft zu bestimmen. Hierbei sind auch nicht leistungsberechtigte Kinder zu berücksichtigen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben. Die Bemessung der angemessenen Wohnungsgröße richtet sich alleine nach den Mitgliedern der Bedarfsgemeinschaft. Die Anzahl der Zimmer oder der Zuschnitt der Wohnung hat bei der Bestimmung der Wohnungsgröße außer Betracht zu bleiben.

Bei der Ermittlung der Größe der Bedarfsgemeinschaft zur Einordnung in den jeweils gültigen Richtwert zählen auch Kinder unter drei Jahren als in der Bedarfsgemeinschaft lebende Personen (LSG Celle vom 17. Oktober 2006 – L 6 AS 556/06 ER).

Das Bundessozialgericht hat in ständiger Rechtsprechung entschieden, dass zur Festlegung der angemessenen Wohnfläche auf die Wohnraumgröße für Wohnberechtigte im sozialen Mietwohnungsbau abzustellen ist.

Nr. 35.01 Abs. 7 SHR:

Bei der Bestimmung des Richtwertes (einschl. Nebenkosten, aber ohne Kosten für Heizung), bis zu dem Kosten der Unterkunft als angemessen anzuerkennen sind, sind bezüglich der Wohnungsgröße Art. 12 BayWoFG und die Wohnraumförderungsbestimmungen 2012 (IMBek vom 27. 5. 2014, Az. II C1-4700-003/14, (AIIMBI. S. 327) heranzuziehen.

Daraus ergeben sich folgende Wohnflächenobergrenzen:

Anzahl Personen	angemessene Größe
1 Person	>25 bis 50 m <sup>2</sup>
2 Personen	>50 bis 65 m <sup>2</sup>
3 Personen	>65 bis 75 m <sup>2</sup>
4 Personen	>75 bis 90 m <sup>2</sup>
5 Personen	>90 bis 105 m <sup>2</sup>

Für jede weitere Person bis zu 15 qm mehr

*Erläuterungen:*

Zur Ermittlung der Quadratmeterzahl ist grundsätzlich auf die Anzahl der Personen in der Bedarfsgemeinschaft abzustellen. Die Unterkunftskosten werden in der Regel nach Köpfen aufgeteilt (siehe III.2.1 ff. und II.8 ff.).

Es ist geboten, einen zukünftigen erkennbaren Bedarf bspw. bei Schwangerschaft schon im Vorfeld zu berücksichtigen. Insbesondere sollte eine Schwangere (frühestens ab der 12. SSW) nicht auf eine kleinere Wohnung verwiesen werden, wenn die derzeitigen Unterkunftskosten der Wohnung nach der Geburt angemessen sein werden.

Die Wohnflächenobergrenzen stellen Obergrenzen dar, d.h. begründen keinen Mindestanspruch der Antragsteller. Eine tatsächlich kleinere Wohnung begründet keinen Anspruch auf Umzug in eine noch angemessene größere Wohnung. Findet dennoch ein Umzug statt, werden gem. § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II auch danach nur die Kosten der vorherigen Wohnung übernommen (siehe: X).

Zu berücksichtigen sind entsprechende persönliche Merkmale jedoch ggf. bei der konkreten Angemessenheit.

### III.2.1 Aufteilung der Bedarfe nach Kopfteilen

Wird eine Unterkunft von mehreren Personen gemeinsam genutzt, sind die gesamten Kosten (Grundmiete, kalte Betriebskosten und Heizkosten) gleichmäßig pro Kopf aufzuteilen. Dies hat regelmäßig unabhängig vom Alter, der Nutzungsintensität oder der Zugehörigkeit zur Bedarfsgemeinschaft zu erfolgen.

Nr. 35.01 Abs. 8 SHR:

Wegen des Leistungsanspruchs jeder Einzelperson auf HLU ist eine Aufteilung der Kosten der Unterkunft und ggf. der Heizung auf die in der Haushaltsgemeinschaft lebenden Personen ohne Rücksicht auf deren Alter erforderlich.

Voraussetzung für die Aufteilung nach Köpfen ist auch die tatsächliche Nutzung der Wohnung durch alle Beteiligten. Nicht ausreichend für eine Aufteilung ist somit der gelegentliche Aufenthalt weiterer Personen z.B. zu Besuchszwecken.

Zu beachten ist in diesem Zusammenhang die neueste Rechtsprechung des Bundessozialgerichts zu einer Ausnahme vom Kopfteilprinzip (BSG vom 23.05.2013, B4 AS 67/12 R zu Unterdeckung bei Sanktionen).

### III.2.2 Wohngemeinschaften, Haushaltsgemeinschaften

Für den Rechtskreis des 4. Kapitels SGB XII wird auf die besonderen Regelungen der Ziffern II.8 ff. verwiesen.

Wenn mehrere Personen zusammenleben, ohne eine Bedarfsgemeinschaft zu bilden (beispielsweise Haushaltsgemeinschaft, Kind über 25 Jahre, wohnhaft bei den Eltern), stellt sich ein Problem bei der Ermittlung der Wohnungsgröße, da sich bei einer separaten Berechnung nach Einzelpersonen eine höhere Wohnfläche ergeben würde.

Daher ist die Abgrenzung der Begriffe Bedarfsgemeinschaft / Wohngemeinschaft / Haushaltsgemeinschaft zu beachten.

Unter einer Wohngemeinschaft ist das Zusammenleben mehrerer unabhängiger, nicht verwandter Personen in einer Wohnung zu verstehen. Von einer Wohngemeinschaft ist nach der Rechtsprechung des BSG auch dann auszugehen, wenn Verwandte, die keine Bedarfsgemeinschaft i.S. des § 7 Abs. 3 SGB II bilden, eine Wohnung gemeinsam nutzen. Konkret sind diese dann als Haushaltsgemeinschaft zu bezeichnen.

Sollte es sich lediglich um eine Wohngemeinschaft mit zwei Personen handeln, ist maßgeblich mithin ausschließlich der Anspruch des Hilfebedürftigen, der als „Alleinstehend“ im Sinne des § 20 Abs. 2

SGB II anzusehen ist, somit die 50 m<sup>2</sup> für einen Ein-Personen-Haushalt. Diese Auslegung greift nur, wenn lediglich eine Person im Leistungsbezug ist.

Nr. 35.01. Abs. 9 SHR:

Leben in der Haushaltsgemeinschaft Personen, die nicht in die Bedarfsberechnung aufgenommen sind, muss in jedem Fall verlangt werden, dass diese den auf sie treffenden Anteil an den Kosten der Unterkunft (ggf. auch für die Heizung) tragen, es sei denn, dass dem wirksame bindende vertragliche Regelungen anderen Inhalts, die keine Scheingeschäfte (§ 117 Abs. 1, § 133 BGB) sind, entgegenstehen (BSG, Urt. v. 22. 8. 2013, Az. B 14 AS 85/12 R; BSG, Urt. v. 29. 11. 2012, Az. B 14 AS 165/11 R; LSG NRW, Urt. v. 11. 8. 2014, Az. L 20 SO 141/13).

Nr. 35.01 Abs. 11 SHR:

Wenn sich getrenntlebende Eltern bei der Pflege und Erziehung mit jeweils in etwa hälftigen Anteilen in der Betreuung eines gemeinschaftlichen Kindes abwechseln (Wechselmodell), ist das Kind bereits bei der Ermittlung der abstrakten Angemessenheit als Haushaltsmitglied zu berücksichtigen. Die Kosten der Unterkunft sind in diesem Fall kopfanteilig auf alle Mitglieder der Haushaltsgemeinschaft, also auch unter Berücksichtigung des Kindes, aufzuteilen. Dies gilt nicht bei der Wahrnehmung des Umgangsrechts. Hier ist es eine Frage der konkreten Angemessenheit, ob der LP ein zusätzlicher Wohnraumbedarf anzuerkennen ist. Dabei ist der Bedarf für die Unterkunft weder regelhaft zu erhöhen noch kann bei einem Umgang im üblichen Umfang davon ausgegangen werden, dass kein weiterer Bedarf besteht, vielmehr ist dies eine Frage des Einzelfalls. Bei dieser Einzelfallentscheidung ist zunächst die von den Eltern vereinbarte, vom Sorgeberechtigten bestimmte oder durch das Familiengericht angeordnete konkrete Regelung des Umgangs als maßgeblich zugrunde zu legen (vgl. BSG, Urt. v. 11. 7. 2019, Az. B 14 AS 23/18 R und v. 29. 8. 2019, Az. B 14 AS 43/18 R).

In jedem Fall ist auf den im Mietvertrag vereinbarten Mietpreis abzustellen und eine Berechnung nach Kopfteilen vorzunehmen. **Wohnen zwei Personen in einem Haushalt und liegt der Kopfteil über der angemessenen Miete für einen Ein-Personen-Haushalt, ist lediglich diese als Mietobergrenze zu berücksichtigen.**

### **NUR SGB III!**

#### **Beispiele:**

1. Die alleinerziehende Mutter lebt zusammen mit ihren beiden minderjährigen Kindern, die ihren Lebensunterhalt mit Unterhalt und Kindergeld selbst sicherstellen können, so dass ausschließlich die Mutter SGB II erhält. Die Miete der Wohnung beträgt 500 € zzgl. 120 € Nebenkosten.

#### **Lösung:**

Grundsätzlich wäre für einen 3-Personen-Haushalt eine Miete i. H. v. 622 € angemessen. Da die Kinder ihren Lebensunterhalt jedoch selber sicherstellen, darf nicht auf einen 3-Personen-Haushalt abgestellt werden.

Abstellen auf Kopfteilprinzip (622 € / 3 Personen = 207 €); angemessen für einen 1-Personen-Haushalt wären 420 €, so dass der kopfteilige Anteil der Miete angemessen ist und übernommen werden kann.

2. Eine 4-köpfige Familie (alle im Leistungsbezug des SGB II) lebt in einer 3-Zimmer-Wohnung, die mit 820 € Miete bereits 36 € zu teuer ist. Ein Kostensenkungsverfahren wurde bereits durchgeführt, es wird nur die angemessene Miete in Höhe von 784 € übernommen. Die älteste Tochter beginnt eine Ausbildung und hat mit ihrer Ausbildungsvergütung keinen Leistungsanspruch mehr.

#### **Lösung:**

Da die Tochter ihren Lebensunterhalt nun eigenständig sichert, darf bezgl. der KdU nicht mehr auf einen 4-Personen-Haushalt abgestellt werden. Für einen 3-Personen-Haushalt wäre eine Miete von 622 € angemessen.

Abstellen auf Kopfteilprinzip (820 € tats. Miete / 4 Personen = 205 €) \*3 Personen im Leistungsbezug = 615 €, so dass die Wohnung angemessen ist und pro Person die anteilige tatsächliche Miete von 205 € gezahlt werden kann.

Sofern alle Mitglieder einer Wohngemeinschaft eigene Mietverträge vorlegen, sind diese auch jeweils bis zur angemessenen Mietobergrenze für einen Ein-Personen-Haushalt zu akzeptieren.

Bei einer gemischten Haushaltsgemeinschaft aus SGB II- und SGB XII-Leistungsberechtigten sind die Bedarfe für Unterkunft und Heizung entsprechend nur anteilig zu gewähren. Die angemessene Wohnungsgröße ist unter den zuständigen Trägern vorher abzustimmen.

### **III.2.3 Spezielle Unterbringungsformen**

Leistungsberechtigten, die Unterkünfte bewohnen deren Preis nach einem festen Gebührensatz bestimmt wird, ist dieser Gebührensatz (ggf. unter Abzug der gesondert ausgewiesenen Stromkosten) als angemessener Unterkuftsbedarf anzuerkennen. Hierzu zählen insbesondere:

- Obdachlosenunterkünfte,
- Frauenhäuser,
- Einrichtungen zur vorläufigen Unterbringung,
- Asylbewerberunterkünfte

## **III.3 Ermittlung des abstrakt angemessenen Quadratmeterpreises- hypothetische Referenzmiete**

### **III.3.1 Ermittlung der Richtwerte – schlüssiges Konzept**

Die Feststellung, ob Kosten der Unterkunft als angemessen anerkannt werden können, bestimmt sich nach deren Höhe. Der Begriff der „Angemessenheit“ unterliegt als unbestimmter Rechtsbegriff der uneingeschränkten richterlichen Kontrolle (Urteil vom 30.01.2019 – B 14 AS 24/18 R.) Dafür ist ein Richtwert festzulegen, der auf Basis der Daten des aktuellen Mietspiegels berechnet wurde. Dieser Richtwert ist das Produkt von abstrakt zulässiger Quadratmeterzahl (nach Personen im Haushalt) und abstrakt ermitteltem Quadratmeterpreis. Die kalten Betriebskosten sind dabei ebenfalls abstrakt zu bestimmen und als Faktor in das zur Berechnung des Richtwertes zu bildende Produkt mit einzubeziehen.

Die angemessene Miete je Quadratmeter für Wohnungen ist nach der Rechtsprechung des BSG nach der Miete am Wohnort zu ermitteln. Zur Feststellung der Beschaffenheit des örtlichen Mietwohnungsmarktes muss der Grundsicherungsträger nicht zwingend auf einen qualifizierten oder einfachen Mietspiegel i.S. der §§ 558c und 558d BGB zurückgreifen. Die vom Grundsicherungsträger gewählte Datengrundlage muss lediglich auf einem schlüssigen Konzept beruhen, das eine hinreichende Gewähr dafür bietet, die aktuellen Verhältnisse des örtlichen Mietwohnungsmarktes wiederzugeben.

Danach sind folgende Schlüssigkeitsanforderungen zu stellen:

- die Datenerhebung darf ausschließlich in dem genau eingegrenzten und muss über den gesamten Vergleichsraum erfolgen,
- es bedarf einer nachvollziehbaren Definition des Gegenstandes der Beobachtung, z.B. welche Art von Wohnungen: Differenzierung nach Standard der Wohnung, Brutto- und Nettomiete (Vergleichbarkeit), Differenzierung nach Wohnungsgröße,
- Angaben über den Beobachtungszeitraum,
- Festlegung der Art und Weise der Datenerhebung (Erkenntnisquellen),
- Repräsentativität des Umfanges der einbezogenen Daten,
- Validität der Datenerhebung,
- Einhaltung anerkannter mathematisch-statistischer Grundsätze der Datenauswertung,
- Angaben über gezogenen Schlüsse (z.B.: Spannoberwert oder Kappungsgrenze).

Die Ermittlung der angemessenen Kosten erfolgt in einem schlüssigen Konzept. Ein solch schlüssiges Konzept ist ein planmäßiges Vorgehen des Grundsicherungsträgers im Sinne der systematischen Ermittlung und Bewertung genereller, wenngleich orts- und zeitbedingter Tatsachen für sämtliche Anwendungsfälle im maßgeblichen Vergleichsraum und nicht nur ein punktuelles Vorgehen von Fall zu Fall. (BSG Urteil vom 22.09.2009, Az.: B 4 AS 18/09 R)

Die Stadt Schwabach hat zur Bestimmung der Angemessenheit von Unterkunftskosten und zur Bestimmung der Richtwerte das Institut Analyse & Konzepte beauftragt, mittels eines schlüssigen Konzeptes angemessene Richtwerte zu erarbeiten. Diese Werte haben dabei nicht den Charakter einer Pauschale, weil sie keine – absolute oder relative – Abgeltungswirkung oder eine die tatsächlichen Unterkunftskosten begrenzende Wirkung haben.

Zur Ermittlung des Quadratmeterpreises in Schwabach wurde im Rahmen der Ausarbeitung des schlüssigen Konzeptes eine Mietwerterhebung durchgeführt. Ein Rückgriff auf § 8 WoGG erfolgte nicht.

Nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts (BSG) ist bei der Ermittlung der angemessenen Kosten der Unterkunft die Bruttokaltmiete zu Grunde zu legen. Hierunter versteht man die Nettokaltmiete zzgl. der kalten Betriebskosten. Heiz- und Warmwasserkosten werden gesondert berücksichtigt.

Bei der Ermittlung der Richtwerte wurden alle Akteure des örtlichen Wohnungsmarktes mit einbezogen.

Das Baualter von Wohngebäuden wurde bei der Ermittlung der Angemessenheit der Unterkunftskosten nicht berücksichtigt.

Die Umzugskostenbeihilfe als Mobilitätshilfe zur Förderung der Aufnahme einer Beschäftigung (vgl. §§ 53 f. SGB III) ist nicht erfasst.

Der ermittelte Richtwert wird durch die Ausgabe von Merkblättern in den jeweiligen Dienststellen (Jobcenter, Sozialamt) bzw. durch Amtsblattveröffentlichung transparent gemacht.

Neuer Richtwert ab 01.01.2021

Anzahl Personen	angemessene Größe	Richtwert
1 Person	50 m <sup>2</sup>	420,00 €
2 Personen	65 m <sup>2</sup>	546,00 €
3 Personen	75 m <sup>2</sup>	622,00 €
4 Personen	90 m <sup>2</sup>	784,00 €
5 Personen	105 m <sup>2</sup>	951,00 €
jede weitere Person bis zu 127,00 € (maximal 15 qm mehr je 8,50 €)		

### III.3.2 Definition des Richtwertes-Schutzfunktion

Der Richtwert entfaltet für Leistungsberechtigte auch eine Schutzfunktion. Leistungsberechtigte, die bereits eine Wohnung zu angemessenen Kosten bewohnen, können bei zutreffender Bestimmung der Angemessenheitsgrenze nicht darauf verwiesen werden, noch günstiger zu wohnen, falls der Wohnungsmarkt über günstigere Wohnungen konkret verfügt.

Erläuterung: Der Richtwert ist als Angemessenheitsgrenze so zu bestimmen, dass alle Leistungsberechtigten im räumlichen Vergleichsgebiet eine realistische Möglichkeit haben, eine Wohnung zu den ortsüblichen Marktbedingungen zu finden, deren Kosten im Bereich dieses Richtwertes liegen.

### III.3.3 Bestimmung der Richtwerte

Zur Bestimmung der jeweiligen Richtwerte wird auf das Konzept des Instituts Analyse & Konzepte verwiesen.

### III.3.4 Ermittlung der angemessenen kalten Nebenkosten

Die durchschnittlichen kalten Betriebskosten in €/m<sup>2</sup> wurden im Rahmen des schlüssigen Konzepts ermittelt und sind in den Richtwerten [unter Ziffer III.3.1](#) bereits enthalten (Brutto-Kaltmiete).

## III.4 Prüfung der konkreten Angemessenheit unter Berücksichtigung des Einzelfalles

Der ermittelte Richtwert trifft noch keine Aussage über die konkrete Angemessenheit von Unterkunftskosten. Daher ist eine Prüfung der Angemessenheit im Einzelfall erforderlich. Diese wird in drei Stufen durchgeführt.

Verfahren zur Ermittlung der Angemessenheit:

### 1. Tatsächliche Unterkunftskosten mit dem Richtwert vergleichen ([siehe III.3.1](#))

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

### 2. Besonderheiten des Einzelfalles prüfen ([siehe III.4.2](#))

*Bei der immer erforderlichen Einzelfallprüfung sind etwaige Besonderheiten zu berücksichtigen.*

### 3. Wohnungsmarkt prüfen – Verfügbarkeit von Wohnungen zum Angemessenheitswert feststellen ([siehe III.4.3](#))

### III.4.1 Vergleich Richtwert und tatsächliche Unterkunftskosten

Bei der Bestimmung der tatsächlichen Unterkunftskosten ist zu berücksichtigen, dass die monatlichen Betriebskostenvorauszahlungen nur vorläufige Rechnungsposten sind. Die tatsächlich auf die Unterkunft eines Leistungsberechtigten entfallenden Betriebskosten lassen sich erst aus der Jahresabrechnung ersehen. Daher ist gegebenenfalls bei der Ermittlung der tatsächlichen Unterkunftskosten eine auf das Jahr umzulegende Betriebskostennachforderung mit einzubeziehen.

Übersteigen die tatsächlichen Aufwendungen für die Unterkunftskosten die abstrakt ermittelte Referenzmiete nicht, so sind sie insgesamt angemessen und vom Leistungsträger anzuerkennen.

Die Angemessenheitsprüfung endet an dieser Stelle. Liegen die tatsächlichen Aufwendungen für die Unterkunftskosten über der abstrakt ermittelten Referenzmiete, bedarf es einer weiteren Prüfung zur Feststellung der konkreten Angemessenheit.

### III.4.2 Besonderheiten des Einzelfalles

Übersteigen die tatsächlichen Unterkunftskosten die abstrakte Angemessenheitsgrenze ist zu prüfen, ob Besonderheiten des Einzelfalles vorliegen, die zur Abweichung von den Faktoren zwingen, die dem ermittelten Richtwert zugrunde liegen. Zu prüfen ist also, ob besondere Umstände entweder eine Abweichung von der abstrakt zugestandenen Wohnungsgröße oder vom abstrakt angemessenen Quadratmeterpreis erfordern.

#### III.4.2.1 Erhöhung der konkreten Wohnfläche

Ein besonderer Wohnraumbedarf ist nur unter Berücksichtigung der relevanten persönlichen Besonderheiten im Einzelfall zu berücksichtigen. Damit wird den erheblichen Unterschieden im persönlichen Bedarf, der auch in zeitlicher Hinsicht Veränderungen unterliegen kann, hinreichend Rechnung getragen.

Zu beachten ist, dass eine pauschale Wohnflächenerhöhung wegen personenbezogener Merkmale nach aktueller BSG-Rechtsprechung nicht möglich ist.

Besonderheiten des Einzelfalles, die ggf. eine Erhöhung der konkreten Wohnfläche erfordern, können beispielsweise vorliegen bei

- Alleinerziehenden mit Kindern: Größe und Zuschnitt einer Wohnung müssen einen gewissen Rückzugsraum für ein Schulkind und den erwachsenen Elternteil ermöglichen;
- besonderen Wohngemeinschaften (betreutes Wohnen, Pflege Wohngemeinschaften);
- Menschen mit Behinderungen, wenn dadurch ein abweichender Wohnraumbedarf erforderlich ist;
- Ausübung des Umgangsrechts.

SHR 35.01 Abs. 11: 1Wenn sich getrennt lebende Eltern bei der Pflege und Erziehung mit jeweils in etwa hälftigen Anteilen in der Betreuung eines gemeinschaftlichen Kindes abwechseln (Wechselmodell), ist das Kind bereits bei der Ermittlung der abstrakten Angemessenheit als Haushaltsmitglied zu berücksichtigen. 2Die Kosten der Unterkunft sind in diesem Fall kopfanteilig auf alle Mitglieder der Haushaltsgemeinschaft, also auch unter Berücksichtigung des Kindes, aufzuteilen. 3Dies gilt nicht bei der Wahrnehmung des Umgangsrechts. 4Hier ist es eine Frage der konkreten Angemessenheit, ob der LP ein zusätzlicher Wohnraumbedarf anzuerkennen ist. 5Dabei ist der Bedarf für die Unterkunft weder regelmäßig zu erhöhen noch kann bei einem Umgang im üblichen Umfang davon ausgegangen werden, dass kein weiterer Bedarf besteht, vielmehr ist dies eine Frage des Einzelfalls. 6Bei dieser Einzelfallentscheidung ist zunächst die von den Eltern vereinbarte, vom Sorgeberechtigten bestimmte oder durch das Familiengericht angeordnete konkrete Regelung des Umgangs als maßgeblich zugrunde zu legen (vgl. BSG, Urt. v. 11. 7. 2019, Az. B 14 AS 23/18 R und v. 29. 8. 2019, Az. B 14 AS 43/18 R).

Die angemessene Wohnungsgröße ist im Rahmen einer Einzelfallbeurteilung danach wie folgt vorzunehmen:

- ob sich die Eltern das Sorgerecht teilen, die Kinder einen größeren Zeitraum bei dem jeweiligen Elternteil verbringen, d.h. der Umfang des Aufenthalts,
- es sich um mehrere Kinder handelt, die regelmäßig beim anderen Elternteil wohnen und damit mehr Raum benötigen,
- das Alter und Geschlecht der Kinder, z. B. Pubertät.

Es ist ein Nachweis zu fordern, dass das Umgangsrecht regelmäßig ausgeübt wird.

Auch bei mehreren Kindern ist in der Regel maximal die Wohnungsgröße und damit der Richtwert für eine zusätzliche Person anzuerkennen. Dies aber nur wenn die angemietete Wohnung auch tatsächlich diese Voraussetzungen erfüllt, d.h. eine entsprechende Größe und / oder ein zusätzliches Zimmer hat.

- bevorstehende Veränderung der familiären Situation durch Schwangerschaft.

Bei der Bewertung der Angemessenheit ist ein mit hinreichender Sicherheit zukünftig eintretender Bedarf zu berücksichtigen.

So wird bei Schwangerschaft und damit bei absehbarer Erhöhung der Kopfzahl der Bedarfsgemeinschaft spätestens nach der 12. Schwangerschaftswoche ein Kostensenkungsverfahren nicht mehr eingeleitet und bereits die höhere Haushaltsgröße als angemessen zu beurteilen sein. Gleiches gilt für den Fall einer konkret zu erwartenden Rückkehr von Kindern aus der Heimerziehung oder Familienpflege o.ä.

### III.4.2.2 Abweichung von der hypothetischen Referenzmiete –Zuschläge zum Richtwert

#### III.4.2.2.1 Geringfügigkeit der Überschreitung, Wirtschaftlichkeitsprüfung

Bei geringfügiger Überschreitung (=bis zu 10 % über dem maßgebenden Richtwert) und aus dem Umzug resultierenden Folgekosten, die in keinem vernünftigen Verhältnis zur möglichen

Kosteneinsparung stehen, kann von einer Aufforderung zur Senkung der Unterkunftskosten abgesehen werden.

Innerhalb einer Grenze von 10 % über dem Mietrichtwert ist erfahrungsgemäß davon auszugehen, dass ein Umzug aufgrund der für den Leistungsträger entstehenden Umzugskosten unwirtschaftlich ist. Liegt damit die tatsächliche Miete innerhalb eines Betrages von Mietrichtwert zuzüglich 10 %, wird weiterhin im Rahmen der Leistungsgewährung die gesamte Miete anerkannt.

#### III.4.2.2.2 Energiesanierte Wohnungen mit Vollwärmeschutz

Für energiesanierte Wohnungen mit Vollwärmeschutz werden die festgesetzten Richtwerte um 5% erhöht.

Diese 5 % sind ggfls. auf die 10 %-ige Überschreitung nach [Ziffer III.4.2.2.1](#) aufzuaddieren und der Mietrichtwert auf 115 % zu erhöhen. Für den Nachweis ist ein Energieausweis vorzulegen.

#### III.4.2.2.3 Möblierung

Für möblierte Wohnungen ist ein Möblierungszuschlag zu gewähren. Dieser beträgt 20 % für Vollmöblierung bzw. 10 % für Teilmöblierung.

Erläuterung: Vollmöblierung liegt vor, wenn der vermietete Wohnraum Möbel enthält, die für ein dauerhaftes Wohnen unbedingt erforderlich sind. Im Gegensatz dazu ist von Teilmöblierung dann auszugehen, wenn auch nur ein Raum nicht vollmöbliert ist. Stellt der Vermieter einzelne Möbelstücke dazu gehört auch eine Einbauküche, der Mieter aber die zum Wohnen notwendigen Möbel selbst besitzt liegt keine Teilmöblierung vor.

#### III.4.2.2.4 Abweichung von der Mietobergrenze – weitere Besonderheiten

Aufgrund individueller Bedarfslagen können besondere Anforderungen an das Wohnen bestehen. Ein Abweichen von den Richtwerten kann daher im Einzelfall nach konkreter Prüfung notwendig sein. Bei der Prüfung, ob Besonderheiten vorliegen, müssen alle Lebensumstände des Hilfebedürftigen berücksichtigt werden. Persönliche Beratungsgespräche sind hierzu empfehlenswert.

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

- Lange Wohndauer bei älteren Menschen,  
Erläuterung: Wohnen Leistungsempfänger bereits sehr lange in ihrer Wohnung, kann im Einzelfall eine Überschreitung des Richtwertes akzeptiert werden. Voraussetzung ist, dass es sich um über 65jährige bzw. kranke oder behinderte Menschen handelt und die derzeitige Wohnung seit ca. 15 Jahren der Lebensmittelpunkt war.
- Schwere chronische Erkrankungen  
Zur Definition einer schweren chronischen Krankheit wird auf die „Chroniker-Richtlinie“ verwiesen.,
- Erkrankungen, die die Mobilität erheblich beeinträchtigen, insbesondere Gehbehinderungen
- Besondere Wohngemeinschaften (betreutes Wohnen, Pflegewohngemeinschaften),
- Kurzzeitige Hilfebedürftigkeit (z.B. durch Wiedereingliederung in den Arbeitsmarkt),
- Veränderung der familiären Situation (z.B. bei Schulabschluss und Ausbildungsbeginn des Kindes, Trennung/Tod von Lebenspartnern, Schwangerschaft),
- Menschen mit Behinderungen, wenn dadurch ein abweichender Wohnraumbedarf erforderlich ist,
- Menschen, die auf bestimmte soziale Bezüge und Kontakte in ihrem Wohnumfeld angewiesen sind (z. B. suchtkranke Menschen, Versorgung durch Nachbarschaftshilfe),
- Vermeidung von Wohnungslosigkeit,
- Umstände, die die Annahme rechtfertigen, dass eine Eingliederung vom Erhalt des Wohnraums abhängig ist (z.B. auch eine positive Prognose hinsichtlich des Wechsels von einer Teil- zu einer Vollbeschäftigung, ggf. mit dem voraussichtlichen Wegfall des Leistungsbezuges).
- Pflegebedürftigkeit.

Die Aufzählung soll der Orientierung dienen und ist nicht abschließend. Die weiteren Besonderheiten sind grundsätzlich im Einzelfall konkret zu prüfen.

Die Richtwerte können bei Vorliegen besonderer Umstände wie z. B. schwerwiegende soziale Gründen (Haftentlassung, Verlassen einer Obdachloseneinrichtung, große Familie etc.) nach Einzelfallprüfung vorübergehend oder auf Dauer erhöht werden, im Regelfall maximal bis zu 30 %.

Bei vorliegenden Behinderungen, Einschränkungen bzw. Krankheiten, die eine größere Wohnfläche oder besondere Ausstattungsmerkmale benötigen wie z. B. barrierefreie Dusche, einen Aufzug oder ein zusätzliches Zimmer, kann ein Zuschlag zum Mietrichtwert in der Regel von 10 % bis zu 30 % erfolgen, wenn tatsächlich eine Wohnung angemietet werden soll bzw. bewohnt wird, die den Anforderungen entspricht. In begründeten Einzelfällen, vor allem bei notwendigem rollstuhlgerechten Wohnraum, ist auch eine höhere Überschreitung möglich, da es sehr schwierig ist, überhaupt barrierefreien Wohnraum zu finden.

Es gibt keinen generellen Grundsatz, dass jedem Kind unabhängig von seinem Alter, insbesondere wenn es sich um Kinder gleichen Geschlechts und annähernd gleichen Alters handelt, ein eigenes Zimmer zur Verfügung stehen muss.

Bei der Beurteilung von (Zuschlag auslösenden) Besonderheiten des Einzelfalls sollen fachkompetente Stellen (z.B. Sozialpädagogischen Fachdienst oder andere geeignete Dienste) um Unterstützung gebeten werden, um bspw. die Auswirkungen auf den Wohnbedarf zu prüfen.

### **III.4.2.3 Angemessenheit der kalten Nebenkosten**

Die mietvertraglich geschuldeten kalten Betriebskosten ergeben sich aus § 556 Abs. 1 BGB i. V. m. § 2 Betriebskostenverordnung.

Betriebskosten bzw. -gebühren sind im Regelfall monatlich umzulegen.

Keine mit der Unterkunft verbundenen Nebenkosten sind u.a.:

- Umlage für die Hausverwaltung (Verwaltungskosten),
- Kosten der Heizung, Heizumlagen (in § 22 SGB II als eigenständiger Bestandteil des notwendigen Lebensunterhaltes genannt),
- Haushaltsenergie im Sinne der Kochfeuerung, wie elektrischer Strom, Gas oder feste Brennstoffe für die Zubereitung von Speisen und Getränken (werden pauschal mit dem Regelsatz abgegolten),
- Haushaltsenergie, die nicht der Kochfeuerung dient, wie Beleuchtung, Warmwasserbereitung für die Körperpflege, Reinigung des Hausrates sowie der Betrieb elektrischer Geräte (z.B. Bügeleisen, Staubsauger, Radio, Fernsehgerät, Kühlschrank, Waschmaschine, Elektroherd, Elektrorasierer),
- Kosten einer Garage sind in der Regel nicht als Kosten der Unterkunft anzuerkennen; eine Ausnahme gilt dann, wenn die Wohnung nicht ohne Garage anzumieten ist und die Kosten der Unterkunft inklusive der Garagenmiete sich noch im angemessenen Rahmen befinden (siehe auch unter II. 6.). Sind die Kosten für eine Garage oder einen Stellplatz nicht explizit ausgewiesen, ist pauschal ein Betrag von 30,00 € anzusetzen.
- Betreuungspauschalen für die Anmietung von Wohnungen, wie sie vor allem bei Wohnungen für Senioren, aber auch für behinderte Menschen anzutreffen sind, sind in der Regel nicht als Kosten der Unterkunft anzuerkennen; eine Ausnahme gilt dann, wenn es sich um eine zwingende Verpflichtung aus dem Mietvertrag handelt, die zudem als Auflage im Bescheid an den Vermieter über die Förderung des sozialen Wohnungsbaus enthalten ist und die Kosten der Unterkunft inkl. dieser Betreuungspauschale sich noch im angemessenen Rahmen befinden.
- Rundfunkbeitrag (ehemals GEZ-Gebühren) für Betriebsstätten.
- Weitere Einzelheiten zu den Nebenkosten ergeben sich aus der Betriebskostenverordnung.

Die kalten Betriebskosten sind in angemessener Höhe zu übernehmen, soweit sie nicht im Regelbedarf enthalten sind. Dabei ist zu beachten, ob die Betriebskosten mietvertraglich zur Disposition des Hilfebedürftigen stehen und ob sie wegen verbrauchsunabhängiger Erhebung seinem Einfluss entzogen sind.

Liegen konkrete Anhaltspunkte für unwirtschaftliches Verhalten vor, ist die hilfebedürftige Person innerhalb einer angemessenen Frist zur Verhaltenskorrektur aufzufordern. Daran kann sich ein Kostensenkungsverfahren anschließen.

Beachte:

Eine erhöhte Nebenkostenabrechnung kann einmalig übernommen werden.

Nachzahlungsbeträge aus Nebenkostenabrechnungen sind fiktiv auf 12 Monate umzulegen und auf die monatlichen Kosten der Unterkunft zu addieren. Wenn, trotz Erhöhung des Richtwertes, die Miete aufgrund der Umlegung des Nachzahlungsbetrages aus der Nebenkostenabrechnung überschritten wird, muss ein Kostensenkungsverfahren neu eingeleitet werden. Die Sechs-Monats-Frist nach Ziffer 3 ist dabei einzuhalten.

Guthaben wiederum sind als Einkommen im Zufluss- bzw. im Folgemonat anzurechnen und können nicht fiktiv auf 12 Monate verteilt werden, so dass der Mietrichtwert weiterhin überschritten bleibt, es sei denn der Vermieter senkt auch die Vorauszahlungen.

Rückzahlungen und Guthaben mindern die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung gem. § 22 Abs. 3 SGB II nach dem Monat der Rückzahlung oder Gutschrift.

### **III.4.3 Wohnungsmarkt prüfen – Verfügbarkeit von Wohnungen zum Angemessenheitswert feststellen**

Abschließend ist zu prüfen, ob auf dem relevanten Wohnungsmarkt eine als abstrakt angemessen eingestufte Wohnung auch tatsächlich verfügbar ist.

Es muss tatsächlich eine konkrete Möglichkeit bestehen, eine angemessene Wohnung auf dem Wohnungsmarkt anmieten zu können (BSG vom 7. November 2006, B 7b AS 18/06 R, NDV-RD 2007, 34). Dazu wird die Erfassung der Mietangebote aus den Medien fortgeführt und die Neuangebote der Leistungsbezieher im SGB II erfasst.

Liegen keine Gründe für ein Abweichen von der Mietobergrenze vor und wird die tatsächliche Verfügbarkeit einer angemessenen Wohnung bejaht, muss ein Kostensenkungsverfahren eingeleitet werden ([Ziffer XI](#)).

Gibt es jedoch konkret keine verfügbaren Wohnungen, die den Angemessenheitskriterien entsprechen, müssen die tatsächlichen Unterkunftskosten übernommen werden, bis geeigneter Wohnraum konkret zur Verfügung steht.

Bei der Prüfung von Verweisungsmöglichkeiten für angemessene Wohnungen, die für die leistungsberechtigte Person zur Verfügung stehen, ist zu ermitteln, ob diese ggf. die Anmietung „vereitelt“ hat. Die Beweislast bei Nichtvermietung einer zur Verfügung stehenden angemessenen Wohnung liegt beim Leistungsberechtigten. Ähnlich wie bei Arbeitsangeboten ist auch hier der Tatbestand der Vereitelung der Anmietung zu prüfen.

Die Darlegungslast, dass angemessener Wohnraum zu der vom Grundsicherungsträger ordnungsgemäß ermittelten Referenzmiete konkret nicht zur Verfügung steht, trifft zunächst die leistungsberechtigte Person. Kann diese substantiiert darlegen, dass entsprechende Mietangebote nicht vorhanden sind, kann dies der Grundsicherungsträger durch Vorlage entsprechender Angebote widerlegen.

Die Beobachtung des Wohnungsmarktes im Vergleichsraum erfolgt durch die Kommunen vor Ort. Es ist notwendig, dass der jeweilige kommunale Wohnungsmarkt vor Ort zeitnah bzw. zum einzelfallmäßigen Zeitpunkt nachgehalten und gerichtsfest dokumentiert wird.

## **IV. Angemessenheit der Heizkosten**

Nr. 35.04 SHR:

(1) Der notwendige Lebensunterhalt umfasst auch die Heizung. Müssen von der LP laufende Vorauszahlungen für Heizung (z.B. monatlich, zweimonatlich, vierteljährlich) an den Vermieter oder an ein Energieversorgungsunternehmen bezahlt werden, sind diese in tatsächlicher Höhe zu übernehmen, soweit sie angemessen sind. Die Prüfung der Angemessenheit von Heizkosten ist eine Einzelfallentscheidung. Entscheidend ist der tatsächliche Bedarf, soweit nicht der angemessene Verbrauch festgestellt wurde (analog BSG, Beschl. v. 16. 5. 2007, Az. B 7b AS 40/06 R, FEVS 58, 481). 5Lebt eine LP mit nicht hilfebedürftigen verwandten oder verschwägerten Personen in einem gemeinsamen Haushalt, setzt die Bewilligung von Leistungen für die Heizung tatsächliche Aufwendungen der LP voraus (BSG, Urt. v. 14. 4. 2011, Az. B 8 SO 18/09 R); siehe hierzu auch Nr. 35.01 Abs. 6 Satz 3 ff.

Die laufenden und einmaligen Kosten für die Beheizung der Wohnung werden in tatsächlicher Höhe übernommen, soweit sie angemessen sind.

Der zu deckende Bedarf besteht darin, dass der Träger dem Leistungsberechtigten die Geldmittel zur Verfügung stellt, die dieser benötigt, um die Unterkunft und die Lieferung der Wärme bzw. des Heizmaterials bezahlen zu können. Aus diesem Grund fallen darunter insbesondere Zahlungen an den Vermieter. Dies gilt sogar grundsätzlich sogar während der Monate, in denen die Unterkunft bzw. deren Beheizung tatsächlich nicht erforderlich ist. Damit besteht der Bedarf in der Übernahme der zu leistenden Geldbeträge, nicht aber in dem realen Bedarf an Unterkunft bzw. Wärme (siehe I.; so ausdrücklich zur Heizung BSG, Beschl. v. 16.05.2007 - B 7b AS 40/06 R; so auch schon BVerwG, Urt. v. 04.02.1988 - 5 C 26/87 und 5 C 89.85; daher wohl schon im Ansatz verfehlt LSG Nordrhein-Westfalen, Urt. v. 09.10.2019 - L 7 AS 922/18,.).

Die Leistungen im Rahmen der Grundsicherung für Arbeitsuchende sind schließlich primär Geldleistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts (§ 4 Abs. 1 Nr. 2 SGB II). Eine Sachleistungsverantwortung (wie z.B. im AsylbLG) ist den Jobcentern für die Bedarfe für Unterkunft und Heizung nicht zugewiesen (siehe I.; so ausdrücklich BSG, Urt. v. 09.08.2018 - B 14 AS 38/17 R). Die Tatsache, dass Flüchtlinge häufig nach ihrer Anerkennung (bzw. dem Rechtskreiswechsel AsylbLG / SGB II) zunächst in ihrer Unterkunft verbleiben, ändert daran nichts (unklar LSG Nordrhein-Westfalen, Urt. v. 09.10.2019 - L 7 AS 922/18,.).

Vielmehr sind die Leistungsberechtigten in der Verantwortung, für ihre Unterkunft und Heizung innerhalb des Angemessenen selbst zu sorgen. Demgemäß bilden die tatsächlichen Aufwendungen und damit die Zahlungsverpflichtungen, die sie für ihre Unterkunft und Heizung selbst eingegangen sind, den Ausgangspunkt für die Bestimmung des anzuerkennenden Bedarfs für Unterkunft und Heizung (so ausdrücklich BSG, Urt. v. 09.08.2018 - B 14 AS 38/17 R).

#### **IV.1 Isolierte Heizkostenprüfung oder Gesamtangemessenheitsgrenze**

Ebenso wie die Unterkunftskosten sind nach gegenwärtiger Rechtslage auch die Heizkosten vom Grundsicherungsträger in tatsächlicher Höhe zu übernehmen, solange sie angemessen sind. Obwohl der Wortlaut „Bedarfe für Unterkunft und Heizung“ in § 22 SGB II und § 35 SGB XII eine gemeinsame Bedarfskategorie suggeriert, sind die Bedarfe für Unterkunft und Heizung der Rechtsprechung des BSG zufolge im Grundsatz zwei getrennte Leistungssysteme mit getrennt zu ermittelnden Angemessenheitsgrenzen. Trotz der im Grundsatz gültigen Trennung der beiden Leistungssysteme gab es in den vergangenen Jahren mehrere Ansätze zu einer verstärkten Integration.

Eine Gesamtangemessenheitsgrenze wird vom kommunalen Träger Stadt Schwabach nicht für sinnvoll erachtet, da die Heizkosten bei Neuanmietungen in der Regel durch die Sachbearbeitung nicht prüfbar sind. Die Heizkosten sind nämlich meist bei der Anmietung einer Wohnung gar nicht bekannt. Bei zentraler Versorgung wird der Vermieter nicht unbedingt im Vorfeld die Heizkostenabrechnung aushändigen, zumal der Verbrauch auch von individuellen Gegebenheiten des Mieters abhängig ist. Bei dezentraler Versorgung (Fernwärme, Strom und ev. Gas) kennt der Vermieter die Heizkosten gar nicht, da diese durch den Vormieter direkt an den Energieversorger bezahlt wurden. Eine Beurteilung der Gesamtangemessenheit einer Wohnung wäre damit nicht möglich.

Darüber hinaus könnten Wohnungen mit Nachtspeicherheizung und anderen Stromheizsystemen, mit sehr hohen Heizkosten bei einer Gesamtangemessenheitsgrenze nicht mehr angemietet werden, so dass eine erhebliche Anzahl von geeigneten Wohnungen für die Leistungsbezieher nicht mehr anmietbar wäre.

Auch bei der der Prüfung von Bestandsmieten auf Angemessenheit ist die Festlegung einer Gesamtangemessenheitsgrenze nicht nötig, da die Wirtschaftlichkeitsprüfung einer Kostensenkungsaufforderung hierfür ausreichend ist, da hier auch die Heizkosten berücksichtigt werden.

## IV.2 Bedarfe für Heizung und Warmwasser

Zu den Heizkosten im Sinne der §§ 22 Abs. 1 SGB II, 35 Abs. 4 SGB XII zählen:

- **Monatliche Abschlagszahlungen** bei Vorauszahlung an den Vermieter oder das Energie- bzw. Fernwärmeversorgungsunternehmen  
Bei den Vorauszahlungen handelt es sich zunächst nur um den vom Vermieter/Versorger vermuteten Verbrauch. Der tatsächliche und für die Bewertung der Angemessenheit maßgebliche Verbrauch wird regelmäßig erst in der Abrechnung eines repräsentativen Verbrauchszeitraums festgestellt werden können.
- **Nachzahlungen und Guthaben** für Heizkosten nach Abrechnung des tatsächlichen Verbrauchs

Rückzahlungen und Guthaben mindern die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung gemäß § 22 Abs. 3 SGB II nach dem Monat der Rückzahlung oder Gutschrift.

Auch eine nach Ende der Heizperiode fällige Nachzahlung wird von den Heizungskosten erfasst. Betriebs- und Heizkostennachforderungen des Vermieters gehören als einmalig geschuldete Zahlungen zum aktuellen Bedarf im Fälligkeitsmonat. Sie wandeln sich auch durch nicht fristgerechte Begleichung nicht in Schulden i. S. d. § 22 Abs. 8 SGB II um (siehe zu Übernahme von Schulden: VI.). Rückzahlungen oder Guthaben müssen auch insoweit bei der Anrechnung auf die Bedarfe für Unterkunft und Heizung außer Betracht bleiben, als sie (z.B. wegen Unangemessenheit) von der leistungsberechtigten Person selbst übernommen worden sind.

- **Anschaffungskosten für Heizmaterialien** (z.B. Kohle, Heizöl oder Gas bei selbst zu bestückender Heizung bzw. selbst zu befüllenden Tank) im Fälligkeitsmonat der Rechnung
- **Grund- und Zählergebühren,**
- **mietrechtlich geschuldete Kosten für Wartung und Instandhaltung,**
- **Strombedarf für den Betrieb der Heizungsanlage (Betriebsstromkosten)**  
Der Strombedarf für den Betrieb der Heizungsanlage gehört ebenfalls zu den Heizkosten nach §§ 22 Abs. 1 SGB II, 35 Abs. 4 SGB XII. Dieser Energieteil ist abzugrenzen von der im Regelbedarf nach § 20 Abs. 1 Satz 1 SGB II bzw. § 27a Abs. 1 Satz 1 SGB XII enthaltenen Position für Haushaltsstrom.

Als Kosten des Betriebs einer zentralen Heizungsanlage sind die Betriebsstromkosten regelmäßig in den monatlichen Abschlagszahlungen enthalten. Sie sind auch im Rahmen der Heizkosten für selbst genutztes Wohneigentum in die Berechnung der angemessenen Heizkosten einzustellen. Sofern für den Betriebsstrom kein separater Zähler bzw. Zwischenzähler existiert, käme eine Schätzung des Stromverbrauchs in Betracht (BSG, Urt. v.03.12.2015 – B 4 AS 47/14 R; Urt. v. 07.07.2011 - B 14 AS 51/10 R).

Die gleiche Problematik besteht in Fällen, in denen eine Mietwohnung mangels anderweitiger Heizkörper zum Teil mit einem separaten Heizstrahler beheizt wird. Auch hier ist eine Abgrenzung des Energieanteils im Rahmen der Heizkosten von der im Regelbedarf enthaltenen Haushaltsenergie erforderlich.

- **Kosten der zentralen Warmwassererzeugung**

Die Kosten der Warmwasserbereitung sind ausdrücklich von den Aufwendungen für Haushaltsenergie, die dem Regelbedarf zugeordnet sind, ausgenommen (§ 20 Abs. 1 SGB II). Die Warmwasserbereitung ist daher systematisch den Heizkosten zuzuordnen. Dies ergibt sich auch im Umkehrschluss aus § 21 Abs. 7 SGB II, wonach ein Mehrbedarf zum Regelbedarf nur dann besteht, wenn „keine Bedarfe für zentral bereitgestelltes Warmwasser nach § 22 anerkannt werden“.

Im SGB XII ist die Übernahme der angemessenen Kosten für die zentrale Warmwasserversorgung in § 35 Abs. 4 Satz 1 SGB XII explizit genannt.

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

Sie ist auch bei Unterküften mit Einzelheizung (z.B. Ölbrenner oder separate Gastherme) gegeben, sofern über diese nicht nur geheizt, sondern auch Warmwasser erzeugt wird. Die Kosten für Heizöl bzw. der Abschlag an den Gasversorger sind in diesen Fällen ungekürzt als Bedarf nach § 22 Abs. 1 SGB II bzw. § 35 Abs. 4 Satz 1 SGB XII zu übernehmen.

- **Kosten der dezentralen Warmwassererzeugung - Mehrbedarf gemäß § 21 Abs. 7 SGB II bzw. § 30 Abs. 7 SGB XII**

Von der zentralen Warmwassererzeugung zu unterscheiden sind Kosten der **dezentralen** Warmwasserversorgung. Sie werden durch Anerkennung eines Mehrbedarfs nach § 21 Abs. 7 SGB II bzw. § 30 Abs. 7 SGB XII ausgeglichen.

Wird Warmwasser über eine in der Unterkunft installierte, technisch aber von der Heizungsanlage getrennte Vorrichtung erzeugt (z.B. Boiler, Durchlauferhitzer, Badeofen), handelt es sich um dezentrale Warmwassererzeugung, die einen **Mehrbedarf** nach § 21 Abs. 7 SGB II bzw. § 30 Abs. 7 SGB XII auslöst.

Die Höhe des Mehrbedarfs ist als prozentualer Anteil des nach dem Alter der Leistungsberechtigten gestaffelten Regelbedarfs ausgewiesen (= **pauschalierte Abgeltung**). Im konkreten Einzelfall kann jedoch aufgrund der persönlichen Situation der Leistungsberechtigten bzw. der Bedingungen der Warmwassererzeugung ein abweichender Bedarf zu berücksichtigen sein (vgl. § 21 Abs. 7 Satz 2 Halbsatz 2 SGB II bzw. § 30 Abs. 7 Satz 2 Halbsatz 2 SGB XII – **Öffnungsklausel bei abweichendem Bedarf**).

Wird nur ein Teil des gesamten Warmwasserbedarfs dezentral erzeugt (Bsp.: Boiler in der Küche und zentrale Warmwasserversorgung im Bad), mindert sich der Mehrbedarf um den bereits nach § 22 Abs. 1 SGB II bzw. § 35 Abs. 4 SGB XII zu berücksichtigenden angemessenen Warmwasserbedarf. Die Abschläge vom Mehrbedarf sind im Verhältnis der gemischten Warmwasserbereitung vorzunehmen. Hierbei kann der Bedarfsanteil für die dezentrale Warmwasserbereitung ohne exakte Verbrauchsmessung nur anhand von Durchschnittsverbrauchswerten geschätzt werden.

- **Einmalige Heizkosten**

Nr. 35.04 Abs. 5 SHR:

Aufwendungen für eine jährliche Heizmaterialbevorratung sind im Fälligkeitsmonat auch dann in tatsächlicher Höhe als Bedarf für Heizung anzuerkennen, wenn nicht zu erwarten ist, dass über den gesamten Zeitraum existenzsichernde Leistungen bezogen werden. Unterkunfts- und heizungsbezogene Zahlungsverpflichtungen sind allein im Fälligkeitsmonat bedarfsrelevant und nicht (fiktiv) auf einen längeren Zeitraum zu verteilen. So besteht bezogen auf die Deckung von Heizungsbedarfen kein Leistungsanspruch, wenn noch kurz vor Eintritt von Hilfebedürftigkeit Heizmaterial für einen längeren Zeitraum beschafft worden ist (vgl. BSG, Urt. v. 8. 5. 2019, Az. B 14 AS 20/18 R und AMS v. 3. 1. 2018, Az. IV2/6450-1/271).

§ 31 Abs. 2 ist nicht anwendbar.

Unter die einmaligen Heizkosten fallen beispielsweise die Betankung eines Öltanks oder die Lieferung von Kohle oder Holz. Auf die Art des Heizstoffes kommt es nicht an. Entscheidend ist die einmalige Anlieferung.

Einmalige Heizkosten sind Kosten, die gem. § 22 Abs. 1 SGB II, § 35 Abs. 1 SGB XII in tatsächlicher Höhe zu übernehmen sind, soweit sie angemessen sind. Die Beschaffung von Heizmaterial soll den zukünftigen Heizbedarf decken. Dabei ist auch eine mehrmonatige Bevorratung möglich und ggf. aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten ratsam. Ein Bedarf besteht nicht, wenn Leistungsberechtigte noch über Heizmittel verfügen (BSG vom 16. Mai 2007, B 7b AS 40/06 R a.a.O.). Dem Zweck der § 22 Abs. 1 SGB II, § 35 Abs. 1 SGB XII läuft die Gewährung monatlicher Teilbeträge anstelle der Erstattung der tatsächlichen, in einem Betrag anfallenden Aufwendungen für die Beschaffung von Heizmaterial zuwider (BSG vom 16. Mai 2007, B 7b AS 40/06 R, a.a.O.).

Zur Ermittlung der angemessenen einmaligen Heizkosten ist eine Einzelfallprüfung erforderlich. Die Prüfung beinhaltet folgende Schritte:

- Anforderung der Rechnung des Vorjahres bzw. der Vorjahre (max. 3 Jahre),
- ist dies nicht möglich, wird der angemessene Verbrauch anhand der Wohnungsgröße bestimmt;
- keine Pauschalierung der Heizkosten anhand der Personenanzahl.

Bei Heizöl ist der Durchschnittswert aus dem bundesweiten Heizspiegel als Richtwert heranzuziehen. Bei alternativen Brennstoffen (z. B. Pellets, Flüssigerdgas) ist ebenfalls eine Einzelfallprüfung notwendig.

Vor der Beschaffung von Heizmaterial sind von den Leistungsempfängern drei Angebote vorzulegen.

Die Bewilligung erfolgt unter Rückforderungsvorbehalt bei vorzeitiger Beendigung des Leistungsbezuges.

Zu beachten ist jedoch, dass aktuell ein notwendiger Bedarf bestehen muss. Wurde das Heizmaterial bereits vor dem aktuellen Bewilligungszeitraum beschafft, wird dem Leistungsberechtigten hier keine Art Aufwendungsersatz gewährt. Soweit für den Kauf noch Ratenzahlungen zu leisten sind, kommt allenfalls eine Schuldenübernahme nach § 22 Abs. 8 SGB II (§ 36 SGB XII) in Betracht. Ein Anspruch entsteht erst, wenn das vorhandene Material verbraucht ist.

Die Höhe der zu übernehmenden Kosten richtet sich nach dem voraussichtlichen Bedarf während des Bewilligungszeitraums, ggf. kann jedoch davon abgewichen werden, wenn dieser kurz vor Ende ist. Dann ist im Rahmen einer Prognoseentscheidung vorzugehen und entsprechend aktenkundig zu dokumentieren. Eine mehrmonatige Bevorratung mit Heizmaterial ist auch nicht systemwidrig, was sich mittelbar aus § 41 Abs. 1 S. 4 und 5 SGB II ergibt. Denn die Bewilligungen sollen für sechs bzw. bis zu zwölf Monate erteilt werden. Es besteht allerdings kein Anspruch bei Beschaffung vor Entstehen des Leistungsanspruches.

Der Praxis wird empfohlen, Einmalleistungen auf die angemessenen Kosten von maximal 6 Monaten zu begrenzen. In Fällen, in denen der Brennstoffbedarf nur für einen Teil des Jahres zu beurteilen ist, ist die zu beschaffende Brennstoffmenge nach der gemäß § 9b Heizkostenverordnung zugelassenen Gradtagszahlenmethode zu berechnen.

Die Gradtagszahlenmethode wurde dadurch entwickelt, dass über zwanzig Jahre lang an verschiedenen Orten in Deutschland zu verschiedenen Uhrzeiten die Außentemperatur gemessen und die mittlere Tagestemperatur berechnet wurde. Unter der Annahme, dass bei Tagen mit einer mittleren Tagestemperatur ab + 15 Grad Celsius kein Heizbedarf mehr besteht, wurde der Heizbedarf in den einzelnen Monaten des Jahres berechnet.

Ausgehend von der Summe von 1000 Gradtagszahlen für zwölf Monate entstehen in den einzelnen Monaten folgende Anteile:

Januar	170 Anteile
--------	-------------

Februar	150 Anteile
März	130 Anteile
April	80 Anteile
Mai	40 Anteile
Juni bis August	zusammen 40 Anteile
September	30 Anteile
Oktober	80 Anteile
November	120 Anteile
Dezember	160 Anteile

Bei der Gradtagszahlenmethode handelt es sich um eine systematisch durch empirische Untersuchungen entwickelte Methode zur Bestimmung der Heizkostenanteile innerhalb eines Jahres. Diese Methode ist daher hinreichend valide.

Der ermittelte Jahresbrennstoffbedarf ist durch 1000 Gradtagszahlen zu dividieren und sodann entsprechend der Monate der Nutzung der Wohnung mit den Werten der Gradtagszahlentabelle zu multiplizieren. Dem Zweck des § 22 Abs. 1 SGB II läuft die Gewährung monatlicher Teilbeträge anstelle der Erstattung der tatsächlichen, in einem Betrag anfallenden Aufwendungen für die Beschaffung von Heizmaterial zuwider.

Auch bei der Beheizung mit Strom ist als Bedarf der konkrete Verbrauch nachzuweisen. Der Verbrauchsnachweis erfolgt über einen geeichten Stromzähler. Ist kein gesonderter Zähler vorhanden ist der Anteil für Heizung zu schätzen. Bei der Schätzung sind die in den Regelbedarfen enthaltenen Anteile für Haushaltsstrom und die Mehrbedarfe für Warmwasser zu berücksichtigen.

Eklatant kostspieliges oder unwirtschaftliches Heizen ist auch vom Grundsicherungsträger nicht zu finanzieren. Anhaltspunkte dafür, dass die Heizkosten unangemessen hoch sind, können sich insbesondere daraus ergeben, dass die tatsächlich anfallenden Kosten die durchschnittlich aufgewandten Kosten aller Verbraucher für eine Wohnung der den abstrakten Angemessenheitskriterien entsprechenden Größe signifikant überschreiten.

#### **Haushaltsenergie**

Kein Bestandteil der Heizungskosten sind hingegen die Aufwendungen für Haushaltsenergie (z.B. Strom).

### **IV.3 Mehrstufiges Verfahren zur Bestimmung angemessener Heizkosten**

Die Prüfung der Angemessenheit von Heizkosten erfolgt in folgenden Schritten:

Bestimmung einer abstrakten Nichtprüfungsgrenze (= Grenzwert)  
 Ermittlung der tatsächlichen Aufwendungen  
 konkrete Angemessenheitsprüfung bei Überschreiten der Nichtprüfungsgrenze

#### **IV.3.1 Ermittlung des Heizkostengrenzwertes**

Nr.35.05 Abs. 2 SHR:

Für die Prüfung der angemessenen Heizkosten kann der bundesweite Heizspiegel ([www.heizspiegel.de](http://www.heizspiegel.de)) bzw. ein regional gültiger Heizspiegel herangezogen werden (BSG, Urt. v. 2. 7. 2009, Az. B 14 AS 36/08 R, FEVS 61, 352). 2Alternativ kann eine Einzelfallprüfung unter Berücksichtigung von unterschiedlichen Kriterien vorgenommen werden. 3Es gibt bauliche Kriterien, die sich auf den Zustand und die Lage der Wohnung beziehen und subjektive, in der Person liegende Kriterien.

Bauliche Kriterien sind insbesondere

- Art und Güte der Isolierung der Fenster,
- Qualität der Wärmedämmung,
- Zustand und Alter der Heizungsanlage,

- die Lage der Wohnung im Haus (z.B. wenige bis keine angrenzenden genutzten Nachbarwohnungen, Angrenzung an unbeheizte Gebäudeteile wie Keller, Garage, Dachboden),
- die Raumhöhe.

Subjektive Kriterien sind insbesondere

- der gesundheitliche Zustand der Bewohner, der einen erhöhten Heizbedarf erforderlich macht (z.B. Alter),
- spezielle Bedürfnisse der Bewohner (z.B. Kleinkinder, Behinderung).

Überschreiten die tatsächlichen Heizkosten die Höchstwerte des zugrunde liegenden Heizspiegels, trägt die LP die Beweislast dafür, dass die überhöhten Kosten im Einzelfall noch angemessen sind (BSG, Urt. v. 20. 8. 2009, Az. B 14 AS 41/08 R).

Das Bundessozialgericht erkennt als Grenzwert zur Bestimmung der angemessenen Heizkosten das Produkt aus dem Quadratmeterpreis differenziert nach Heizenergieträger und beheizter Wohnfläche des Gebäudes der rechten Spalte (= „zu hoch“) des bundesweiten Heizspiegels multipliziert mit der für den Leistungsberechtigten angemessenen Wohnfläche (m<sup>2</sup>) an. Liegen die tatsächlichen Kosten unterhalb dieses Grenzwertes, kann von angemessenen Heizkosten ausgegangen werden. Dann sind die tatsächlichen Kosten zu übernehmen.

Es handelt sich **keine Kappungsgrenze**. Folge der Überschreitung des Wertes ist daher nicht, dass die Heizkosten unangemessen sind. Bei Überschreitung des Wertes muss vielmehr eine **konkrete Einzelfallprüfung** vorgenommen werden.

#### IV.3.2 Ermittlung der tatsächlichen Aufwendungen

Der Anspruch auf Heizkosten gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II besteht zunächst jeweils in Höhe der konkret individuell geltend gemachten Aufwendungen (tatsächliche Kosten), soweit sie angemessen sind.

Die Angemessenheit der tatsächlichen Aufwendungen für Heizung wird getrennt von der Angemessenheit der Unterkunftskosten geprüft. Es kommt daher nicht darauf an, ob die konkret bewohnte Unterkunft die abstrakt angemessene Wohnfläche überschreitet. Für die Angemessenheitsprüfung der Heizkosten ist es unerheblich, ob einzelne, für die Bestimmung angemessener Unterkunftskosten relevante Faktoren, wie die Wohnungsgröße, abstrakt unangemessen sind. Die tatsächlichen Heizkosten dürfen bei einer als unangemessen zu bewertenden Wohnfläche nicht anteilig auf die anerkannte Höchstwohnfläche gekürzt werden. Dies widerspräche der Produkttheorie und der Funktion der Angemessenheitsgrenze, nur die Übernahme unverhältnismäßig hoher Heizkosten auszuschließen. Sind die Unterkunftskosten für die vom Leistungsberechtigten konkret bewohnte Wohnung angemessen im Sinne der Produkttheorie, so sind Heizkosten unterhalb der abstrakten Nichtprüfungs Grenze stets zu erstatten.

##### IV.3.2.1 Heizkostenvorauszahlungen

Von den Heizkosten im Sinne der § 22 Abs. 1 SGB II, § 35 SGB XII, § 42 a SGB XII sind auch Vorauszahlungen an den Vermieter oder an Energieversorgungsunternehmen erfasst.

Im Regelfall haben die Leistungsberechtigten monatliche Abschläge an den Energieversorger oder Vermieter zu leisten, für die sodann der Leistungsträger leistungspflichtig wird.

Vorauszahlungen sind zunächst nur der vom Vermieter/Versorger vermutete Verbrauch. Der tatsächliche und für die Bewertung der Angemessenheit maßgebliche Verbrauch wird regelmäßig erst in der Abrechnung eines repräsentativen Verbrauchszeitraums festgestellt werden können.

Unter die tatsächlichen Aufwendungen im Rahmen des § 22 Abs. 1 SGB II fallen die Vorauszahlungen damit auch während der Monate, in denen eine Beheizung der Unterkunft tatsächlich nicht erforderlich ist.

##### IV.3.2.2 Heizkostenabrechnung

Die erforderlichen Daten sind der Heizkostenabrechnung des Vermieters bzw. des Energie- oder Fernwärmeversorgungsunternehmen zu entnehmen.

Eine Pauschalierung ist mit der derzeitigen Rechtslage nicht vereinbar und daher unzulässig.

### **IV.3.3 Konkrete Angemessenheitsprüfung bei Überschreiten der Nichtprüfungsgrenze**

Die Angemessenheit von Heizkosten ist von vielen Faktoren, z.B. Bausubstanz oder Art der Wärmeversorgung abhängig.

Im Vordergrund der Prüfung der Angemessenheit von Heizkosten steht die **Einzelfallentscheidung**, die von mehreren Kriterien abhängt. Als mögliche Gründe für eine im Einzelfall „angemessene“ Überschreitung Heizkosten kommen beispielhaft in Betracht:

#### Bauliche Kriterien

Dies sind insbesondere:

- Art und Güte der Isolierung der Fenster,
- Bauzustand der Wohnung insgesamt,
- Raumhöhe,
- Wirkungsgrad und Wartungszustand der Heizungsanlage,
- Meteorologische Daten (Zahl der Heiztage, absolute Außentemperaturen),
- Qualität der Wärmedämmung,
- Zustand und Alter der Heizungsanlage,
- die Lage der Wohnung im Haus (Anzahl der Außenwände, wenige bis keine angrenzenden genutzten Nachbarwohnungen, Wohnung grenzt an unbeheizte Gebäudeteile wie bspw. Keller, Garage, Dachboden) und/oder
- Nachtspeicheröfen

Ein ungünstiger energetischer Standard stellt nach der Rechtsprechung keine Besonderheit des Einzelfalls dar, die den Leistungsträger zur dauerhaften Übernahme hoher Heizkosten als angemessene Aufwendungen verpflichtet. Kostensenkungsmaßnahmen können auch dann gefordert werden, wenn vom Leistungsberechtigten nicht beeinflussbare Umstände unangemessen hohe Kosten verursachen. (BSG, Urteil vom 12. Juni 2013, B 14 AS 60/12 R (Rdnr. 27))

#### Subjektive Kriterien

Dazu zählen beispielsweise:

- der gesundheitliche Zustand der Bewohner, der einen erhöhten Heizbedarf erforderlich macht (bspw. sehr niedriger Blutdruck, Alter, Krankheit oder Behinderung),
- spezielle Bedürfnisse der Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft (Kleinkindalter, Behinderung usw.), ein längerer Aufenthalt nicht erwerbstätiger Leistungsberechtigter in der Wohnung im Vergleich zu Erwerbstätigen, ggf. pflegebedürftige Personen.

Macht der Leistungsempfänger persönliche Faktoren für einen erhöhten Heizbedarf geltend, sind diese durch amtsärztliche Feststellungen zu belegen.

Werden personenbedingte Gründe dargetan, können den Grenzwert übersteigende Heizkosten im Einzelfall gleichwohl angemessen sein.

Durch das Energiesparprojekt des Amtes für Senioren und Soziales der Stadt Schwabach in Zusammenarbeit mit den Stadtwerken können Leistungsbezieher jederzeit ein Gutachten über die für die Wohnung tatsächlich angemessenen Heizkosten erhalten. Das Gutachten des Energieberaters soll in der Regel von der Sachbearbeitung des Jobcenters/Sozialamtes anerkannt werden. Subjektive Kriterien können auch durch den Sozialpädagogischen Fachdienst ermittelt werden.

Überschreiten die tatsächlichen Heizkosten die Höchstwerte des zugrundeliegenden Heizspiegels, trägt die LP die Beweislast dafür, dass die überhöhten Kosten im Einzelfall noch angemessen sind (BSG, Ur. v. 20. 8. 2009, Az. B 14 AS 41/08 R). Nr. 35.04 Abs. 2 SHR

#### Sonstige/bauliche Gründe,

die im Einzelfall höhere Aufwendungen gleichwohl angemessen sein lassen, sind zum Beispiel:

- besondere Witterungsumstände;
- unvorhersehbare Preisausschläge bei den Energiekosten.

#### IV.3.4 Folgen unangemessen hoher Heizkosten

Nr. 35.04 Abs. 3 und 4 SHR:

(3) Sind die Heizkosten unangemessen hoch (z.B. wegen unwirtschaftlichen Heizverhaltens), kann die Leistung auf einen angemessenen Betrag gekürzt werden. Vor einer Kürzung ist die LP darüber zu informieren, dass ihre Heizkosten bzw. ihre Verbrauchswerte unangemessen hoch sind. Darüber hinaus soll neben einem Hinweis auf das zu ändernde Heizverhalten mitgeteilt werden, welcher Verbrauch angemessen wäre, für welchen Zeitraum die tatsächlichen Heizkosten noch übernommen werden und dass nach diesem Übergangszeitraum nur noch die angemessenen Heizkosten/angemessenen Nachforderungen übernommen werden.

(4) Ist für die abgelaufene Heizperiode eine Nachzahlung zu leisten, so ist diese zu übernehmen, soweit sie angemessen ist (§ 35 Abs. 4 Satz 1). Für eine nach dem Ablauf der Heizperiode vom Vermieter geforderte Nachzahlung von Heizungskosten ist SH nur zu leisten, wenn im Zeitpunkt der Nachforderung die Voraussetzungen für die Gewährung der SH vorliegen. Wegen der Berücksichtigung von Heizkostenguthaben als einmaliges Einkommen siehe Nr. 82.05. Fällt die Nachzahlung oder die Anforderung der Überzahlung erst nach dem Wegzug der LP in den Bereich eines anderen SHTr an, dann ist Letzterer örtlich zuständig (BVerwG, Urt. v. 4. 2. 1988, Az. 5 C 89.85, FEVS 37, 177).

Die Leistungsberechtigten müssen die Möglichkeit haben, ihr Heizverhalten zu ändern. Schließlich sollte auch eine Folgenabschätzung durchgeführt werden. Grundsätzlich ist zu beachten, dass die Abführung der monatlich veranschlagten Abschlagsbeträge für Heizkosten noch keinen Verbrauch darstellt. Der tatsächliche Verbrauch kann erst nach Beendigung des Abrechnungszeitraums festgestellt werden.

Sind die wegen der Heizung tatsächlich anfallenden Aufwendungen auch nach Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles als unangemessen hoch zu bewerten, so ist abschließend zu prüfen, ob für die Leistungsberechtigten hieraus eine Pflicht zur Senkung der Heizkosten folgt. Auch bei unangemessen hohen Aufwendungen für die Heizung sind diese übergangsweise in tatsächlicher Höhe zu übernehmen, wenn die Leistungsberechtigten die Unangemessenheit nicht erkennen konnten oder keine Möglichkeit zur Kostensenkung hatten. Gemäß § 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II erfolgt die vorübergehende Übernahme unangemessen hoher Heizkosten „in der Regel jedoch längstens für sechs Monate“.

##### IV.3.4.1 Übergangszeitraum

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

Die Stadt Schwabach räumt den Leistungsempfängern als Übergangszeitraum max. eine Abrechnungsperiode ein.

Den Leistungsberechtigten muss mitgeteilt werden:

- dass die Heizkosten unangemessen hoch sind,
- welcher Verbrauch angemessen wäre,
- dass das Heizverhalten geändert werden sollte,
- dass nach diesem Übergangszeitraum nur noch die angemessenen Heizkosten übernommen werden und
- dass eine künftige Übernahme von unangemessenen Nachforderungen aus der Heizkostenabrechnung nicht mehr möglich sein wird.

*Erläuterung: Für zurückliegende Zeiträume kann die Höhe der Kostenübernahme wegen Unangemessenheit nicht beschränkt werden. Beim Anschreiben an die Leistungsberechtigten sollte möglichst auf den Verbrauch und nicht auf den Preis abgestellt werden.*

##### IV.3.4.2 Folgenabschätzung

Ist trotz eines Hinweises auf die Kostensenkungsobliegenheit nach Ablauf einer weiteren Heizperiode keine maßgebliche Senkung der Heizkosten durch Energieeinsparung erzielt worden, kommt in der Regel nur ein Wohnungswechsel als Maßnahme zur Kostensenkung in Betracht. Hierbei ist die Zumutbarkeit eines Wohnungswechsels unter Wirtschaftlichkeitsaspekten zu beurteilen. Das

Bundessozialgericht führt dazu aus: „Ein Wohnungswechsel, der zwar zu niedrigeren Heizkosten, nicht aber zu niedrigeren Gesamtkosten führt, wäre seinerseits unwirtschaftlich und deshalb nicht zumutbar.“

Es gibt Situationen, in denen die tatsächlichen Kosten weiter übernommen werden sollten, obwohl sie unangemessen sind (vgl. Berlitz, SGB II, 2. Aufl. 2007, § 22 Rdnr. 68, SG Oldenburg vom 1. August 2005, S 46 AS 523/05 ER). Dabei ist zu prüfen, ob die Kürzung auf die angemessenen Heizkosten die Leistungsberechtigten in Miet- und Energieschulden führt. Gerade in den Wintermonaten ist eine Unterbrechung der Heizenergieversorgung zu vermeiden. Es ist auch hier zu beachten, dass eine Kürzung der Heizkosten ggf. einen Verlust der Wohnung durch entstehende Mietschulden auslösen kann, der vermieden werden muss.

Übersteigen die tatsächlichen Gesamtaufwendungen für Unterkunft und Heizung nicht die Vergleichskosten für Unterkunft und Heizung auf dem maßgeblichen Wohnungsmarkt (Richtwert plus Grenzwert für angemessene Heizkosten), ist der Verbleib in der bisherigen Wohnung als gerechtfertigt anzusehen. Der Deutsche Verein empfiehlt eine entsprechende Gesamtschau unter Wirtschaftlichkeitsgesichtspunkten auch für die Fälle, in denen Leistungsberechtigte wegen eines entsprechend niedrigen Quadratmeterpreises eine unangemessen große Wohnung anmieten „dürfen“ (Produkttheorie), der Grenzwert für angemessene Heizkosten aber nur auf der Basis einer abstrakt angemessenen Wohnfläche anerkannt wird. Die Folgenabschätzung entspricht dem Grundsatz der Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit beim Einsatz kommunaler Mittel.

## V. Betriebskostenabrechnung

Nach § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB ist die Nebenkostenabrechnung dem Mieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraumes mitzuteilen.

Folgende Kostenarten dürfen z.B. nicht umgelegt werden:

- Hausverwaltung,
- Kontogebühren,
- Instandhaltung,
- Sanierungen.

Bei Aufwendungen für Unterkunft und Heizung ist immer auf den Zeitpunkt abzustellen, zu dem der tatsächliche Bedarf besteht.

Beispiel:

(a) Eine Person bezieht seit dem 01.02.2013 Arbeitslosengeld II-Leistungen. Am 10.02.2013 erhält sie eine Betriebskostennachzahlung aus dem Zeitraum 01.01.-31.12.2012 des Jahres 2012, in dem kein Leistungsbezug stattgefunden hatte.

(b) Eine Person bezog im Zeitraum 01.01.2012-31.12.2012 Arbeitslosengeld II-Leistungen. Zum 01.01.2013 schied die Person aus dem Leistungsbezug aus. Am 15.01.2013 erhält sie eine Betriebskostennachzahlung für den Zeitraum 2012.

Lösung:

Im Beispielfall (a) muss der Leistungsträger auch diesen Bedarf übernehmen, da er im Februar 2013 und damit im Bewilligungszeitraum tatsächlich angefallen ist. Dass die Forderung für eine Leistung ist, die zu einer Zeit entstanden ist, in dem kein Arbeitslosengeld II-Bezug stattfand, ist unerheblich. Entsprechendes gilt für die Nachzahlungsverpflichtung im Rahmen einer Heizkostenabrechnung.

BSG, Urteil vom 24.11.2011, Az.: B 14 AS 121/10 R.

LSG NRW, Urteil vom 22.01.2009, Az.: L 7 AS 44/08

Im Beispielsfall

(b) muss der Grundsicherungsträger den Bedarf für die Nachzahlung der Betriebskosten nicht übernehmen. Der Bedarf ergibt sich zwar aus einem Zeitraum, in dem Leistungen nach dem SGB II bezogen wurden. Die Fälligkeit trat jedoch erst nach Ende des Leistungsbezuges ein. Ein Anspruch auf Kostenübernahme besteht damit grundsätzlich nicht, es sei denn, es entsteht durch die Nachzahlung erneut eine Bedürftigkeit im Monat der Fälligkeit der Nachzahlung.

Eine Nachzahlungsforderung innerhalb des Angemessenheitsrahmens ist im Fälligkeitsmonat als Bedarf anzusehen. Zu beachten ist jedoch, dass die Kosten für den Haushaltsstrom in den Regelleistungen enthalten und daher entsprechend in Abzug zu bringen sind.

Im Fall einer notwendigen Nachzahlung von Betriebskosten übernimmt der Leistungsträger den Nachforderungsbetrag in tatsächlicher Höhe. Berechtigte Nebenkostenforderungen des Vermieters stellen im Zeitpunkt ihrer Fälligkeit einen zu berücksichtigenden Bedarf dar. Der Vermieter verliert nach Versäumung der zwölfmonatigen Abrechnungsfrist des § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB grundsätzlich seinen Nachzahlungsanspruch. Macht der Vermieter die Nachzahlung erst nach dieser Frist gegenüber dem Mieter geltend, ist dieser (und damit auch der Grundsicherungsträger) nicht mehr zur Nachzahlung verpflichtet.

Sind die Betriebskosten unangemessen hoch und können durch Verrechnung nicht mehr ausgeglichen werden, kann der Leistungsträger diesbezüglich nach Prüfung des kompletten Sachverhaltes ggf. das Kostensenkungsverfahren einleiten. Zu unterscheiden ist hier, ob bereits seit längerem bekannt ist, dass die Bedarfe für Unterkunft und Heizung nicht angemessen sind, dann kann das Kostensenkungsverfahren erst nach Ablauf des Bewilligungszeitraumes eingeleitet werden. Sofern die Bedarfe für Unterkunft und Heizung erst durch die Vorlage der Betriebskostenabrechnung unangemessen werden, kann auch im laufenden Bewilligungszeitraum ein Kostensenkungsverfahren eingeleitet werden. Zu beachten ist dann unbedingt, dass vor tatsächlicher Absenkung eine Anhörung nach § 24 SGB X zu versenden ist.

Die Regelung des § 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II bedeutet für Betriebs- und Heizkostenabrechnungen, dass hieraus resultierende Nachzahlungen in Fällen unangemessener Unterkunfts- und Heizkosten, in denen ein Kostensenkungsverfahren bisher lediglich eingeleitet wurde, in vollem Umfang berücksichtigungsfähig sind, sofern die tatsächlich entstandenen Aufwendungen innerhalb der Kostensenkungsfrist in Rechnung gestellt und auch fällig werden.

Für die Leistungsgewährung ist zu beachten, dass im Falle einer Betriebs- oder Heizkostenabrechnung während eines laufenden Leistungsbezuges eine gesonderte Antragstellung zur Übernahme der Kosten nicht erforderlich ist. Der Grundsicherungsträger hat von Amts wegen über die Gewährung der Leistungen zu entscheiden, soweit er Kenntnis von der Abrechnung erlangt.

Voraussetzung der Übernahme einer Betriebskostennachzahlung nach § 22 Abs. 1 SGB II ist, dass die mietvertraglich geschuldeten Betriebskostenvorauszahlungen regelmäßig und vollständig gezahlt worden sind. Bezüglich ihrer Berücksichtigung gelten die Ausführungen zu den Heizkostenabrechnungen entsprechend (siehe [V](#)).

Soweit eine Nachzahlung jedoch daraus resultiert, dass die Vorauszahlungen nicht vollständig erbracht worden sind, ist der Nachzahlungsbetrag den Mietschulden zuzurechnen. Wurden die Vorauszahlungen regelmäßig gezahlt, wird der Anspruch des Vermieters auf Zahlung der Betriebskosten erst mit Zugang der jährlichen Betriebskostenabrechnung bei dem Mieter fällig. Eine Nachforderung wandelt sich durch nicht fristgerechte Begleichung nicht in Schulden im Sinne des § 22 Abs. 8 SGB II um.

Ergibt sich aus der Betriebskostenabrechnung eine Forderung und ergibt die weitere Prüfung, dass die übernommenen Abschläge nicht vollständig weitergeleitet wurden, so ist zunächst die Forderung wie oben beschrieben zu übernehmen. Anschließend sind Erstattungen nach § 34 SGB II hinsichtlich des Abrechnungszeitraumes zu prüfen (siehe Prüfschema unter Anlage 4.).

Übernahme von Betriebskostennachforderungen bei Zuständigkeitswechsel

Generell entscheidet der Träger, der zum Zeitpunkt des Eingangs der Abrechnung beim Mieter zuständig ist (=Zuzugskommune), über die Kostenübernahme. Die Betriebskostennachforderung übernimmt die Zuzugskommune. Voraussetzung ist, dass der Hilfebedürftige zum Zeitpunkt der Fälligkeit der Betriebskostennachforderung hilfebedürftig ist.

Übernahme von Betriebskostennachforderungen für eine nicht mehr bewohnte Wohnung  
Grundsätzlich sind nach § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II nur die angemessenen, tatsächlichen Aufwendungen für die aktuell bewohnte Wohnung zu übernehmen, weil nur dies der Sicherung der Unterkunft dient. Nicht bezahlte Aufwendungen für frühere Wohnungen sind Schulden; diese werden nur ausnahmsweise übernommen (§ 22 Abs. 8 SGB II).

Eine Betriebskostennachzahlung für eine nicht mehr bewohnte Unterkunft ist nur dann als aktueller Bedarf im Fälligkeitsmonat zu berücksichtigen, wenn

1. der Leistungsberechtigte im Zeitpunkt der tatsächlichen Entstehung der Kosten im Leistungsbezug stand,
2. der Leistungsberechtigte im Zeitpunkt der Fälligkeit der Nachforderung noch im Leistungsbezug steht,
3. keine anderweitige Bedarfsdeckung eingetreten ist **UND**
4. der Aufgabe der Wohnung durch den Sozialhilfeträger zugestimmt wurde bzw. hätte zugestimmt werden müssen. oder in Erfüllung einer Kostensenkungsobliegenheit gegenüber dem Leistungsträger erfolgte. (BSG 30.03.2017 - B 14 AS 13/16 R und BSG 13.07.2017 – B 4 AS 12/16 R, BSG 25.06.2015 – B 14 AS 40/14 R)

## **VI. Rückzahlungen und Guthaben**

### **VI.1 § 22 Abs. 3 SGB II**

Rückzahlungen und Guthaben, die dem Bedarf für Unterkunft und Heizung zuzuordnen sind, mindern die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nach dem Monat der Rückzahlung oder der Gutschrift. Rückzahlungen, die sich auf die Kosten der Haushaltsenergie oder nicht anerkannte Aufwendungen für Unterkunft und Heizung beziehen, bleiben dabei außer Betracht (§ 22 Abs. 3 SGB II).

Sinn und Zweck der Vorschrift ist es, die Anrechnung der Rückzahlungen und Guthaben über die Vorschriften zur Einkommensberücksichtigung (§§ 11 ff. SGB II) zu vermeiden. Denn würden die Beträge als Einnahmen nach § 11 SGB II berücksichtigt, müssten sie primär auf Leistungen des Jobcenters angerechnet werden, obwohl die überzahlten Beträge von den kommunalen Trägern zuvor erbracht worden sind.

Die Regelung des § 22 Abs. 3 SGB II ist auch anwendbar, wenn der Rückzahlungsbetrag nicht an die leistungsberechtigte Person ausbezahlt wird, weil dieser z.B. mit ihrer Miete des Folgemonats verrechnet wird. Die tatsächliche (Aus-)Zahlung eines bestimmten Geldbetrages unmittelbar an die leistungsberechtigte Person ist weder nach dem Wortlaut des § 22 Abs. 3 SGB II noch nach seiner Entstehungsgeschichte oder dem Sinn und Zweck bzw. dem gesetzlichen Kontext erforderlich, um eine Minderung des Leistungsanspruchs im nach dem Monat der Rückzahlung auszulösen.

Wird ein Guthaben vom Vermieter jedoch in voller Höhe gegen Mietrückstände aufgerechnet, so mindern sich die Aufwendungen für Unterkunftskosten nicht, wenn der Leistungsberechtigte das Guthaben aus Rechtsgründen nicht realisieren kann. Das gilt auch für Abrechnungen der Stadtwerke, wenn dort Strom und Erdgas bezogen werden und das Guthaben bei der Position Erdgas mit dem Nachzahlungsbetrag für Strom verrechnet wird.

Erfasst werden weiterhin nur solche Rückzahlungen und Guthaben, die unmittelbar dem Bereich der Bedarfe für Unterkunft und Heizung zuzuordnen sind. Dies sind insbesondere Positionen, die sich nach Abrechnung bei Heizkosten- und Betriebskostenvorauszahlungen ergeben.

Nicht erfasst sind damit:

- Rückzahlungen von Mietkautionen,

- Rückzahlungen oder Teile davon, die der Haushaltsenergie zuzuordnen sind,
- Anteile, die andere Regelbedarfe betreffen und bereits aus den Unterkunfts- und Heizkosten herausgerechnet werden mussten,
- Anteile, welche zwar zu den Kosten der Unterkunft und Heizung zuzuordnen sind, die jedoch infolge von Sanktionen oder aufgrund von Unangemessenheit der Unterkunfts- und Heizkosten nicht bzw. nur teilweise gewährt wurden.

Die den Bedarf mindernde Anrechnung erfolgt erst auf die Aufwendungen, die einen Monat nach der Rückzahlung oder der Gutschrift entstehen. Übersteigen die Rückzahlungen oder Guthaben die üblichen Aufwendungen, so kann der überschüssige Teil mit den Aufwendungen in den Folgemonaten verrechnet werden. Darüber hinaus können die Aufwendungen unabhängig von der Art der Aufwendungen, für die die Rückzahlung oder die Gutschrift erfolgt ist, gemindert werden. Das bedeutet, dass die gesamten Bedarfe für Unterkunft und Heizung mit einer erfolgten Rückzahlung bzw. Gutschrift verrechnet werden können.

Der Rückzahlungsbetrag ist somit von den Gesamtkosten der Bedarfe für Unterkunft und Heizung abzusetzen und nur insoweit anzurechnen, als die danach verbleibenden Aufwendungen den in der Leistungsbewilligung festgelegten Bedarf unterschreiten.

Sollte ein Guthaben zur Auszahlung kommen, ist dies als Einnahmen zu werten und von den Kosten der Unterkunft abzusetzen, da ansonsten das Guthaben die Leistungen des Bundes verringert und nicht die tatsächlichen Unterkunfts-kosten.

Zur Problematik von Antragstellern, die sich nicht im laufenden Leistungsbezug nach dem SGB II befinden: siehe analog die Regelungen zur Übernahme von Einmalleistungen bei Heizkosten in gleichgelagerten Fällen ([siehe IV.2](#)).

Mit der Formulierung im Gesetzestext „nach dem Monat“ ist lediglich der Beginn der Anrechnung, aber nicht die Dauer der Anrechnung bezeichnet. Im Falle der rechtzeitigen Kenntnis des Guthabens ist somit der entsprechende Bewilligungsbescheid nach § 48 Abs. 1 S. 1 SGB X für die Zukunft (teilweise) aufzuheben.

In den Fällen, in denen die Betriebs- und Heizkostenabrechnung nicht sofort, sondern erst einige Zeit nach der Gutschrift bzw. der Rückzahlung eingereicht wird, sind die Kosten der Unterkunft nach dem Monat der Rückzahlung bzw. Gutschrift zu mindern. Wird die Abrechnung zu spät eingereicht (z.B. weil die Abrechnung im Juni erfolgt, die Gutschrift im Juli und die Abrechnung aber erst im November vorgelegt wird), ist eine Anrechnung des Guthabens bzw. Rückzahlung nach dem Monat der Auszahlung nicht mehr möglich. Wird das Guthaben nicht rechtzeitig für eine Absetzung im Monat nach der Auszahlung bekannt, ist der Bewilligungsbescheid nach § 48 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 SGB X (Mitwirkungspflicht) für die Vergangenheit (teilweise) aufzuheben und ein Erstattungsanspruch nach § 50 SGB X geltend zu machen. Im Beispielsfall wäre dann für August rückwirkend teilweise aufzuheben. Rechtlich ist ansonsten keine andere Verfahrensweise zulässig. Bei fehlenden Einkommensangaben, die vom erwerbsfähigen Leistungsberechtigten nicht zu verantworten sind (verschuldensunabhängig), greift § 48 Abs. 1 S.2 Nr. 3 SGB X.

Der Rückzahlungsbetrag ist somit von den Gesamtkosten der Bedarfe für Unterkunft und Heizung abzusetzen und nur insoweit anzurechnen, als die danach verbleibenden Aufwendungen, den in der Leistungsbewilligung festgelegten Bedarf unterschreiten.

Beispiel:

Aufwendungen (tatsächliche Kosten = Miete+ BK + HK)	350,00 €
KdU-Leistungen (bewilligte angemessene = Miete+ BK + HK)	320,00 €
Unangemessen (aus Regelleistung gezahlt)	30,00 €
Nebenkostenrückzahlung	180,00 €
Aufwendungen im Anrechnungsmonat	350,00 €
./. Nebenkostenrückzahlung	180,00 €
= geminderte Aufwendungen	170,00 €
KdU-Leistungen	320,00 €
./. geminderte Aufwendungen	170,00 €

Anzurechnen

150,00 €

Hat der erwerbsfähige Leistungsberechtigte einen Teil der Nebenkosten (z.B. wegen Unangemessenheit) selbst aus dem Regelbedarf bestritten, so ist dieser Anteil nicht anzurechnen. Eine Anrechnung erfolgt dann nur im Verhältnis der von ihm selbst getragenen Nebenkosten zu den gesamten Nebenkosten.

Bei einer gemischten Bedarfsgemeinschaft ist ähnlich zu verfahren. In diesem Fall hat eine Anrechnung nach Kopfteilen zu erfolgen. Dabei ist auf die Verhältnisse des jeweiligen Zeitpunktes, in dem die Gutschrift erfolgt abzustellen. Entscheidend ist insoweit nicht, wie das Guthaben erwirtschaftet wurde, und für welche Zeit die Kosten angefallen sind, sondern allein die Verhältnisse im Zeitpunkt der Berücksichtigung.

Bei der Aufhebung und Rückforderung von Leistungsbewilligungen ist das Vorliegen der Voraussetzungen der §§ 45, 48 SGB X im Einzelnen sorgfältig zu prüfen.

Die Leistungsberechtigten sind regelmäßig und zeitnah zur Vorlage ihrer Heiz- und Nebenkostenabrechnung aufzufordern.

Sind in den Betriebs- und Heizkostenguthaben auch Kosten der Haushaltenergie (Warmwasser und Haushaltsstrom) enthalten, sind diese nach § 22 Abs. 3 Halbsatz 2 SGB II nicht zu berücksichtigen.

Unzulässig sind Aufrechnungen von Guthaben mit Nachzahlungen nach § 394 BGB. In diesen Fällen sind die Kunden auf die entsprechende Unzulässigkeit hinzuweisen und rechtlich zu beraten.

Die Aufwendungen für die Unterkunft und Heizung können jedoch nur gemindert werden, wenn dem Leistungsberechtigten eine Rückzahlung oder ein Guthaben auch zufließt, über das er tatsächlich verfügen kann. Andernfalls besteht eine Bedarfsunterdeckung, die nicht zulässig ist.

### **Beispiele:**

#### a. Mehrere Arten von Energie in einer Abrechnung (interne Verrechnung des Lieferanten):

Gesamtguthaben 60 €  
davon Heizkostenguthaben 40 € und Guthaben Haushaltenergie 20 €  
= Absetzung von 40 €

Gesamtguthaben 60 €  
davon Heizkostenguthaben 80€ und Nachzahlung Haushaltenergie 20€  
= Absetzung von 60 €

Gesamtguthaben 60 €  
davon Heizkostennachforderung 20€ und Guth. Haushaltenergie 80€  
= keine Absetzung des Guthabens aus Haushaltenergie, Übernahme der Heizkostennachforderung von 20 €

Gesamtnachforderung 60 €  
davon Heizkostennachforderung 40 € und Nachforderung von Haushaltenergie 20 €  
= Übernahme der Heizkostennachforderung von 40 €

Gesamtnachforderung 60 €  
davon Heizkostennachforderung 80 € und Guth. Haushaltenergie 20 €  
= Übernahme der Heizkostennachforderung von 80 €

Gesamtnachforderung 60 €  
davon Heizkostenguthaben 20 € und Nachforderung Haushaltenergie 80 €  
= keine Absetzung des Heizkostenguthabens

b. Zweckwidrige Verwendung? – Der Leistungsträger hat im Abrechnungszeitraum mehr bewilligt und ausgezahlt, als sich aus der Abrechnung an Gesamtverbrauch ergibt:

- Zweckwidrige Verwendung durch den Leistungsberechtigten.
- Jedoch keine „fiktive“ Anrechnung nach § 22 Abs. 3 SGB II!87
- Prüfung § 22 Abs. 7 Satz 2 u. 3 SGB II für die Zukunft

c. Verrechnung durch Vermieter mit den Unterkunftskosten des Folgemonats – der Folgemonate

- Regelfall des § 22 Abs. 3 SGB II

d. Verrechnung mit ausstehenden Mietzahlungen oder anderen Ansprüchen (z.B. Schadensersatz)

- errechnetes Guthaben stellt vom Grundsatz her Einkommen dar, jedoch ist eine Prüfung, ob es sich um „bereite Mittel“ handelt notwendig
- Prüfung ob Verrechnung rechtmäßig erfolgt ist (Aufrechnungsverbot nach § 394 BGB) und falls nein Realisierungsmöglichkeit durch den Leistungsberechtigten prüfen

Auch die Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Leistungsberechtigten ändert nichts daran, dass Rückzahlungen und Guthaben, die den Kosten für Unterkunft und Heizung zuzuordnen sind, die nach dem Monat der Rückzahlung oder der Gutschrift entstehenden Aufwendungen mindern. Einkommen des Insolvenzschuldners, das bei der Deckung seines Bedarfs nach dem SGB II zu berücksichtigen ist, unterliegt nicht der Pfändung und Zwangsvollstreckung und wird daher auch nicht Teil der Insolvenzmasse.

## **VI.2 SGB XII**

Rückzahlungen, die dem Bedarf für Unterkunft und Heizung zuzuordnen sind (z.B. nach Endabrechnung bestehen Guthaben), sind nach § 82 SGB XII als Einkommen anzurechnen, sofern noch Hilfe gewährt wird.

Gemäß § 82 Abs. 1 Satz 2 SGB XII sind Einkünfte aus Rückerstattungen kein Einkommen, die auf Vorauszahlungen beruhen, die Leistungsberechtigte aus dem Regelsatz erbracht haben.

Rückzahlungen sind als andere Einkünfte im Sinne von § 8 Abs. 1 Satz 2 der VO zu § 82 SGB XII wie einmalige Einnahmen nach § 3 Abs. 3 S. 2 der VO zu behandeln. Danach sind sie von dem Monat an zu berücksichtigen, in dem sie anfallen.

Allerdings kann abweichend vom tatsächlichen Zufluss rechtlich ein anderer Zufluss als maßgeblich bestimmt sein (normativer Zufluss). Für einmalige Einnahmen findet sich die rechtliche Grundlage für den Zufluss in § 82 Abs. 4 SGB XII.

Danach ist eine einmalige Einnahme im Folgemonat des tatsächlichen Zuflusses zu berücksichtigen, wenn die Leistungen für den Monat des tatsächlichen Zuflusses bereits ohne Berücksichtigung der einmaligen Einnahme erbracht wurden. Damit sollen Überzahlungen vermieden werden.

Entfiele der Leistungsanspruch durch die Berücksichtigung der einmaligen Einnahme in einem Monat, ist sie (je nach Sachlage ab dem Zufluss - oder Folgemonat) auf einen Zeitraum von sechs Monaten gleichmäßig aufzuteilen (§ 82 Abs. 7 SGB XII). Mit dieser Vorschrift ist die Verteildauer, von der bisherigen Rechtsprechung abweichend, auf einen Zeitraum von sechs Monaten begrenzt. Damit wird die Leistung, vermindert um die monatliche Anrechnung, weitergezahlt, es sei denn, der Leistungsanspruch entfiele auch bei einer Verteilung auf sechs Monate vollständig. Ein etwaiger nicht verbrauchter Teil der Einnahme wächst im siebten Monat dem Vermögen zu.

In begründeten Einzelfällen ist der Anrechnungszeitraum angemessen zu verkürzen. Die regelhafte Verteilung auf sechs Monate soll eine möglichst vollständige Anrechnung der einmaligen Einnahme bewirken. Eine Verkürzung des Verteilzeitraums kommt in erster Linie in Fällen in Betracht, in denen es gerechtfertigt ist, von einer vollständigen Anrechnung der einmaligen Einnahme abzusehen.

Siehe auch SHR 82.05 Abs.1

Ist eine einmalige Einnahme so spät im Monat zugeflossen oder bekannt geworden, dass eine rechtzeitige Anrechnung auch im Folgemonat nicht mehr möglich ist, ist sie dennoch in diesem Monat (Folgemonat) zu berücksichtigen. In diesem Fall ist der Bewilligungsbescheid nach § 48 Abs. 1 S. 2 Nr. 3 SGB X (Einkommen nach Erlass des Verwaltungsaktes) für die Vergangenheit (teilweise) aufzuheben und ein Erstattungsanspruch nach § 50 SGB X geltend zu machen. Das eigentliche Ziel der Regelung, nämlich eine Überzahlung zu vermeiden, lässt sich auf diese Weise zwar nicht mehr erreichen, der Wortlaut der Vorschrift ist insoweit jedoch eindeutig.

## **VII. Bedarfe für Unterkunft und Heizung bei selbst bewohntem Wohneigentum**

### **VII.1 Allgemein**

Im Vergleich zu den Kosten für Unterkunft und Heizung bei Mietwohnungen bestehen zu denen bei Wohneigentum (Eigenheimen und Eigentumswohnungen) zwei grundlegende Unterschiede. Zum einen haben Eigentümer/Eigentümerinnen teilweise andere Kosten für Unterkunft als zur Miete Wohnende (z.B. Schuldzinsen statt Miete). Zum anderen schützen § 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 SGB II, § 90 Abs. 2 Nr. 8 SGB XII selbst genutzte Wohneigentum, soweit dieses eine angemessene Größe hat. Dennoch ist der Grundsatz zu beachten, dass bei Leistungen für Unterkunft und Heizung keine Privilegierung der leistungsberechtigten Eigentümer/Eigentümerinnen eines selbst genutzten Wohneigentums gegenüber Mietern eintreten darf (BSG vom 15. April 2008 – B 14/7b AS 34/06 R und vom 7. November 2006 – B 7b AS 2/05 R, NDV-RD 2007, 23 ff.).

Nach der ständigen Rechtsprechung des Bundessozialgerichts (vgl. u.a. Urteil vom 15.04.2008, Az. B 14/7b AS 34/06 R) ist dabei die Frage der Angemessenheit der Unterkunftskosten für Mieter/innen und Wohnungs- bzw. Hauseigentümer/innen nach einheitlichen Kriterien zu beantworten, um eine im Hinblick auf das Gleichbehandlungsgebot gemäß Art. 3 Abs. 1 GG nicht gerechtfertigte Privilegierung von Haus- und Wohnungseigentümern/innen gegenüber Mietern/innen zu vermeiden.

### **VII.2 Leistungen für Unterkunft und Heizung**

Soweit festgestellt wird, dass das selbst genutzte Wohneigentum aufgrund seiner Größe (s. u.) geschütztes Vermögen nach § 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 SGB II, § 90 Abs. 2 Nr. 8 SGB XII ist, muss geprüft werden, in welchem Umfang die Kosten für Unterkunft und Heizung zu übernehmen sind.

Angemessene Größe bezogen auf die Anzahl der Personen im Haushalt

Anzahl Personen	Eigentumswohnung	Eigenheim
1 - 2	80 m <sup>2</sup>	90 m <sup>2</sup>
3	100 m <sup>2</sup>	110 m <sup>2</sup>
4	120 m <sup>2</sup>	130 m <sup>2</sup>

20 m<sup>2</sup> zusätzlich für jede weitere Person

Bei der Nutzung eines nach § 12 Abs. 3 Nr. 4 SGB II verwertungsgeschützten Hausgrundstücks bzw. einer entsprechenden Eigentumswohnung, bei denen für den Vermögensverwertungsschutz – abhängig von der Zahl der nutzenden Personen – für den Vier-Personen-Haushalt eine Fläche von 130 bzw. 120 qm anerkannt wird, folgt aus dem Verwertungsschutz keine Erhöhung des für die Angemessenheitsbetrachtung relevanten Flächenbedarfs oder eine generelle Anhebung der Angemessenheitsgrenze. Die Angemessenheit der Unterkunftskosten richtet sich bei Mietern und Hauseigentümern vielmehr nach einheitlichen Kriterien.

Von der Angemessenheit einer Immobilie i. S. d. § 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 SGB II kann grundsätzlich nicht auf die Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft und Heizung gem. § 22 SGB II geschlossen werden. Die Aufwendungen sind auch bei Eigenheimen oder Eigentumswohnungen nur angemessen, wenn sie die Grenzen der ordnungsgemäß ermittelten Mietobergrenze für den maßgeblichen Vergleichsraum inkl. Betriebs- und Heizkosten nicht überschreiten. Dabei ist hier der Grundsatz in besonderem Maße zu beachten, dass Leistungen nach dem SGB II nicht zur Vermögensbildung der erwerbsfähigen Leistungsberechtigten beitragen dürfen.

Um dem Grundsatz der Nichtprivilegierung der Eigentümer/Eigentümerinnen gerecht zu werden, sind grundsätzlich die in dieser Empfehlung aufgestellten Anforderungen an die Leistungen für Unterkunft und Heizung für Mieter und Mieterinnen auch auf die Eigentümer und Eigentümerinnen eines selbst genutzten und angemessenen Wohneigentums anzuwenden. Einige Besonderheiten sind jedoch zu beachten:

### **VII.2.1 Unterkunfts-kosten**

Anstelle der Miete zählen zu den Unterkunfts-kosten bei Wohneigentum die damit verbundenen Belastungen. Zur Ermittlung der Belastungen ist auf die Regelung des § 7 Abs. 2 Satz 1 der Verordnung zur Durchführung des § 82 SGB XII zurückzugreifen. Die dort genannten Bestandteile sind fast vollständig auf das SGB II übertragbar.

Dazu gehören:

- die Schuldzinsen eines Finanzierungskredits,
- Steuern vom Grundbesitz, sonstige öffentliche Abgaben und Versicherungsbeiträge,
- der Erhaltungsaufwand gemäß § 22 Abs. 3 SGB II,
- Nebenkosten (umlagefähige Betriebskosten und Heizkosten) wie bei Mietwohnungen,
- Im Falle einer Eigentümergemeinschaft zählt das monatliche Hausgeld zu den Kosten für die Unterkunft (Nr. 35.05 Abs. 1 Satz 4 SHR),
- Stromkosten für die Heizungsanlage,
- dauernde Lasten (z.B. Erbbauzins),
- Bewirtschaftungskosten,
- einmalige Lasten (z.B. Kanalanschlusskosten, Straßenausbaubeitrag).

Aufwendungen, die als unmittelbar verbundene Lasten zu tragen sind, sind als aktueller Bedarf zum Zeitpunkt der Fälligkeit zu berücksichtigen (z.B. Kanalanschlusskosten und auch Nebenkosten). Auch bei einmaligen Kosten erfolgt eine anteilige Pro-Kopf-Berechnung.

Zu den nicht berücksichtigungsfähigen Aufwendungen gehören:

- Beiträge zu Lebensversicherungen für die Finanzierung eines Immobilienerwerbs,
- Instandhaltungspauschalen,
- Leibrentenleistungen für den Erhalt der Unterkunft,
- Stromkosten für Außenbeleuchtung und Gartenpflege,
- Maklercourtage für den Verkauf des Hauses,
- Erneuerung Trinkwasseranschluss.

Im Regelfall sind jedoch nur die Aufwendungen für den zur Eigennutzung bestimmten Teil des Eigentums berücksichtigungsfähig. Ausgaben für Einliegerwohnungen, Zweitwohnungen oder gewerblich genutzte Räume sind ohne Belang. Die Kosten sind in einem solchen Fall prozentual im Verhältnis der genutzten Flächen aufzuteilen. Werden die Räumlichkeiten jedoch nicht oder nicht mehr z.B. für gewerbliche Zwecke genutzt, können die Kosten im Rahmen der Angemessenheit übernommen werden.

#### **VII.2.1.1 Schuldzinsen**

Bei der Feststellung der Angemessenheit von Schuldzinsen kann auf die Ausführung zur Angemessenheit von Mieten verwiesen werden.

Wie bei der Frage der Angemessenheit der Unterkunfts-kosten von Mietwohnungen sind auch bei Eigenheim und Eigentumswohnung die Besonderheiten des Einzelfalls zu prüfen. Neben den zu den bei einer Mietwohnung genannten Kriterien sind bei leistungsberechtigten Eigentümern/Eigentümerinnen weitere, insbesondere eigentums-spezifische Kriterien zu berücksichtigen (Nr.35.05 Abs. 2 SHR).

Die nachstehende Aufzählung ist nicht abschließend:

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

Schuldzinsen sind durch entsprechende Zins- und Tilgungspläne nachzuweisen und der durchschnittliche Zinsbetrag für den Bewilligungszeitraum festzusetzen. Die tatsächlich gezahlten Schuldzinsen sind bei der Prüfung des Weiterbewilligungsantrages nachzuhalten und zu überprüfen.

### VII.2.1.2 Tilgungsraten

Die Tilgungsraten werden grundsätzlich nicht als Unterkunftskosten übernommen, weil sie der Vermögensbildung dienen. Nach jüngster Rechtsprechung sind jedoch davon Ausnahmen zulässig, z. B. Übernahme der Tilgungsraten bis zur Richtwertgrenze kurz vor Beendigung der Finanzierung (BSG vom 18. Juni 2008 – B 14/11b AS 67/06 R).

Nr. 35.05 Abs. 5 SHR: 1Finanzierungskosten für selbst genutztes Wohneigentum können einschließlich Kapitaltilgungsraten bis zu der Höhe übernommen werden, in der auch Kosten für eine angemessene Mietwohnung getragen würden. 2Die Möglichkeit einer Aussetzung der Tilgung ist zu prüfen. 3Angemessene Finanzierungskosten sind als Zuschuss zu bewilligen; die Gewährung eines Darlehens kommt allenfalls bei unvermeidlichen Tilgungsleistungen, die die angemessenen Kosten für eine Mietwohnung übersteigen, in Frage (analog BSG, Urt. v. 18. 6. 2008, Az. B 14/11b AS 67/06 R).

Für die Übernahme von Finanzierungskosten gelten außerdem folgende Voraussetzungen:

- der Erwerb der Immobilie ist vor Eintritt des Leistungsbezuges erfolgt,
- es handelt sich um angemessenes Wohneigentum i.S.d. § 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 SGB II,
- die Tilgungsleistungen zum Erhalt des vor der Verwertung geschützten Wohnungseigentums sind unvermeidbar (Verlust des Eigentums bei Nichtübernahme) und die Finanzierung weitestgehend abgeschlossen ist. Hiervon kann bei einer Restschuld von ca. 10 % ausgegangen werden.
- die Höhe der Tilgungsleistungen so gering wie möglich gehalten wird und
- die Tilgungsleistungen inklusive Schuldzinsen und aller weiteren (berücksichtigungsfähigen) Kosten die Kosten für eine angemessene Mietwohnung nicht überschreiten.

Wenn Wohnungslosigkeit droht, ist die Übernahme der Tilgungsraten als Darlehen nach § 22 Abs. 5 SGB II, § 35 Abs. 1 SGB XII im Ausnahmefall möglich.

### VII.2.1.3 Instandhaltungskosten

Die Kosten für die Instandhaltung müssen von den hilfebedürftigen Eigentümern/Eigentümerinnen auf ein notwendiges Maß beschränkt werden.

Bei der Prüfung der Angemessenheit von Instandhaltungskosten sollte darauf geachtet werden, dass hilfebedürftige Eigentümer/Eigentümerinnen keinen großen Entscheidungsspielraum im Hinblick auf Art, Umfang und Kosten der Instandhaltungsmaßnahme haben. Darüber entscheidet in der Regel die Eigentümergemeinschaft, an deren Beschluss die hilfebedürftigen Eigentümer/Eigentümerinnen gebunden sind.

Nr. 35.05 Abs. 3 SHR: 1Zu den Unterkunftskosten zählen auch die Instandhaltungskosten. 2Hier muss beachtet werden, dass sowohl eine Vermögensbildung als auch eine Vermögenssteigerung aus SGB XII-Mitteln ausgeschlossen ist. 3Instandhaltungskosten werden bei Bedarf übernommen, wenn sie angemessen und erforderlich sind, und wenn sie der Vermögenserhaltung dienen (z.B. Reparatur eines Daches). 4Eine Anpassung an den aktuellen Stand der Technik bei notwendigen Maßnahmen kann möglich sein, ohne dass sie von vornherein zur Vermögensbildung beiträgt. 5Erhaltungsaufwand soll nicht als monatliche Pauschale mit dem Ziel der Rücklagenbildung erbracht werden (keine analoge Anwendung von § 7 Abs. 2 VO zu § 82; BSG, Urt. v. 3. 3. 2009, Az. B4 AS 38/08 R). 6Bei der Prüfung der Angemessenheit von Instandhaltungskosten bei Eigentumswohnungen ist zu beachten, dass hier die Eigentümer keinen großen Entscheidungsspielraum haben, da ein Beschluss der Eigentümerversammlung bindend ist.

Während § 22 Abs. 2 SGB II bei selbst bewohntem Wohneigentum i. S. d. § 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 SGB II als Bedarf für Unterkunft, unter bestimmten Voraussetzungen auch unabweisbare Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur anerkennt, hat der Gesetzgeber eine

entsprechende Regelung in § 35 nicht aufgenommen. Um eine Schlechterstellung des Personenkreises des SGB XII zu vermeiden, können zugunsten der Leistungsberechtigten bei der Beurteilung der Angemessenheit von Aufwendungen für Reparaturen und Instandhaltung bei selbst bewohntem Wohneigentum die Regelungen des § 22 Abs. 2 SGB II analog angewendet werden.

Der Absatz 2 enthält eine Regelung zur Anerkennung der Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur bei selbst genutztem Wohnungseigentum (Eigenheime und Eigentumswohnungen) als Bedarf.

Danach sind Aufwendungen zur Instandhaltung und Reparatur zu berücksichtigen, wenn

- es sich um ein angemessenes selbst genutztes Hausgrundstück i.S.d. § 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 SGB II handelt,
- sie tatsächlich anfallen,
- sie nicht zu einer Verbesserung des Wohnstandards führen (wertsteigernde Maßnahmen),
- sie unabweisbar (besonders dringlich und absolut unerlässlich) und
- angemessen sind.

Zur Beurteilung der angemessenen Höhe der Kosten dienen Kostenvoranschläge. Eine Überprüfung über den Außendienst sollte im Vorfeld vorgenommen werden. Die Fachkompetenz des Bauamtes kann hinzugezogen werden (Gutachterausschuss, Amt für Stadtplanung und Bauordnung).

### **Tatsächliche Aufwendungen**

Handelt es sich somit um geschütztes Eigentum, werden Aufwendungen für die Instandhaltung und Reparatur übernommen, soweit diese tatsächlich ausgeführt wurden und Kosten entstanden sind. Die Übernahme einer sog. Instandhaltungspauschale scheidet damit aus.

### **Keine Wertsteigerung**

Die Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur umfassen dabei nur Erhaltungsaufwendungen und Instandhaltungsmaßnahmen, nicht aber wertsteigernde Erneuerungsmaßnahmen.

Ob es sich bei einer beabsichtigten Maßnahme um eine erhaltende Reparatur oder eine wertsteigernde Renovierung handelt, ist nicht nach der Höhe der Aufwendungen, sondern nach dem Ziel der Maßnahme danach entscheiden. Maßgeblich ist, ob die Maßnahme der Erhaltung oder Wiederherstellung der Wohnung in ihrer bisherigen Substanz oder aber der Schaffung eines neuen, verbesserten Zustands dient. Größere Erneuerungsarbeiten sind daher nicht grundsätzlich ausgeschlossen.

Bei der Beurteilung ist jedoch zu beachten, dass z.B. mit der Ersetzung einer defekten, vormals dem Stand der Technik entsprechenden Anlage durch eine neue, die dem aktuellen Stand der Technik entspricht, zwangsläufig eine gewisse Verbesserung und auch Wertsteigerung verbunden ist. Diese ist dann unbeachtlich, wenn es keine (kostengünstigere) Alternative gibt, um die vormals funktionierende Anlage wiederherzustellen.

### **Unabweisbarkeit**

Anzuerkennen sind weiterhin nur unabweisbare Aufwendungen, die notwendig sind, um die Bewohnbarkeit der selbst genutzten Immobilie sicherzustellen. Damit sind Maßnahmen erfasst, die unmittelbar drohende oder bereits eingetretene Schäden an der selbst genutzten Immobilie mit daraus folgenden unzumutbaren Beeinträchtigungen der Wohnqualität verhindern oder beseitigen sollen.

Beispiel:

Eine Dacherneuerung soll durchgeführt werden. Wenn diese zwingend erforderlich ist, um einen sonst auftretenden Schaden oder einem Gebäudeverfall vorzubeugen, handelt es sich um übernahmefähigen Erhaltungsaufwand. Wenn zusätzlich Isolierungen oder Dachgauben eingebaut werden, handelt es sich um wertsteigernde Maßnahmen, die nicht berücksichtigt werden können. Die

relative Wertsteigerung durch den Tausch der alten gegen neue Dachpfannen kann nicht verhindert werden, ohne den Substanzverlust der Immobilie hinzunehmen.

### **Angemessenheit**

Eine Anerkennung als Bedarf und damit die zuschussweise Leistungsgewährung sind nur möglich, soweit die Aufwendungen „unter Berücksichtigung der im laufenden sowie den darauffolgenden elf Kalendermonaten anfallenden Aufwendungen insgesamt angemessen sind“. Diese Regelung soll eine Gleichbehandlung von Mietern und Wohnraumeigentümern bei der Leistungsgewährung sicherstellen. Die Unterkunftsaufwendungen für das selbstgenutzte Eigenheim oder die Eigentumswohnung dürfen die innerhalb von zwölf Monaten insgesamt als angemessen übernahmefähigen Unterkunftskosten nicht übersteigen, die auch bei Mietern berücksichtigt werden können.

Dabei ist ein Vergleich zwischen der im Vergleichszeitraum für ein Jahr angemessenen Mietobergrenze und den entstehenden Bedarfen für ein Eigenheim zzgl. den Erhaltungsaufwendungen anzustellen. Hierbei ist ggf. bei den berücksichtigungsfähigen Mietkosten ein „Sicherheitsaufschlag“ für einmalige Aufwendungen (wie von den Mietern zu tragende Schönheitsreparaturen) vorzunehmen.

Im zweiten Schritt sind für die Ermittlung der Aufwendungen bei Wohnungseigentum, die im konkreten Fall bekannten Aufwendungen für ein Jahr „hochzurechnen“. Sofern die sich ergebende Summe unter der Summe der Aufwendungen für Mietwohnungen bleibt, kann bis zur Höhe des Differenzbetrages eine Anerkennung von Aufwendungen für Instandhaltung und Reparaturen nach § 22 Abs. 2 SGB II erfolgen. Sofern sich kein ausreichender Differenzbetrag ergibt, kommt eine Anerkennung nicht in Betracht. Dies gilt auch, wenn durch vorhergehende Aufwendungen für Reparaturen und Instandsetzung der Differenzbetrag schon bezogen auf einen Jahreszeitraum ausgeschöpft ist.

#### **VII.2.1.4 Heizkosten**

Für die Heizkosten gelten die vorstehenden Ausführungen in [Kapitel IV.2.](#) entsprechend. Heizkosten werden nur bis zu der Höhe übernommen, wie sie bei der Beheizung einer der Wohnfläche nach angemessener Mietwohnung (Heizkosten Median) anfallen würden. Im Vordergrund steht auch hier die Einzelfallprüfung.

Da die Quadratmeterzahl zwischen dem nach § 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 SGB II (§ 90 Abs. 2 Nr. 8 SGB XII) vermögensrechtlich geschützten Eigenheim und einer nach § 22 Abs. 1 SGB II angemessenen Unterkunft auseinanderfallen können, entstehen im Einzelfall Finanzierungslücken. Diese Fehlbeträge sind aber nicht generell durch eine Aufstockung der Heizkosten vom Leistungsträger auszugleichen. Denn dies würde wiederum zu einer unzulässigen Besserstellung von Wohnungseigentümern gegenüber Mietern führen.

Aus der Angemessenheit des Hauses i. S. d. § 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 SGB II (§ 90 Abs. 2 Nr. 8 SGB XII) kann nicht der Schluss gezogen werden, dass auch die tatsächlich anfallenden Heizkosten zu übernehmen sind. Bei der Angemessenheitsprüfung im Rahmen des § 22 SGB II sind daher die für Mietwohnungen geltenden Wohnflächengrenzen maßgebend. Entscheidend sind die Umstände des Einzelfalles.

Es sollte auch berücksichtigt werden, dass zur Erhaltung der Bausubstanz ggf. eine Mindestbeheizung aller Räumlichkeiten erforderlich ist, selbst wenn nur ein Teil davon als angemessener Wohnraum genutzt wird.

#### **VII.2.1.5 Versicherungsschutz**

Die Leistungsberechtigten sind dahingehend zu beraten, einen geeigneten Versicherungsschutz gegen Schäden (z.B. gegen Sturm, Wohngebäudeversicherung) abzuschließen, um die Kosten für die Reparatur für den Grundsicherungsträger gering zu halten.

Erläuterung: Die Versicherungsbeiträge sind im Rahmen der Unterkunftskosten als Nebenkosten zu übernehmen.

## VIII. Übernahme von Schulden

Bei den Bedarfen für Unterkunft und Heizung sind die ungedeckten Bedarfe von den Schulden abzugrenzen. Ausgehend von dem Zweck der Leistungen nach dem SGB II ist danach zu unterscheiden, ob es sich um einen tatsächlich eingetretenen und bisher noch nicht von dem SGB II-Träger gedeckten Bedarf handelt (dann Kosten gemäß § 22 Abs. 1 SGB II) oder nicht (dann Schulden, u.U. gemäß § 22 Abs. 8 SGB II). Diese Abgrenzung ist nach der Rechtsprechung (BSG, Urt. v. 17.06.2010 - B 14 AS 58/09 R) unabhängig von der zivilrechtlichen Einordnung zu treffen. Es können also zivilrechtliche Schulden des Leistungsberechtigten gegenüber seinem Vermieter und damit im Außenverhältnis bestehen, die im Innenverhältnis zwischen Leistungsberechtigten und Jobcenter keine Schulden im Sinne des SGB II sind.

Für die Abgrenzung zwischen aktuellem Bedarf und Schulden ist vom Ziel des § 22 Abs. 1 SGB II, einen aktuellen tatsächlichen Bedarf zu decken, auszugehen (ausführlich dazu Oestreicher/Lau, SGB II, § 22 Rn. 82).

Damit wird das Bestehen eines aktuellen Bedarfs zum maßgeblichen Abgrenzungskriterium. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich der Bedarf nicht auf die Unterkunft und Wärme als solche, sondern die dafür erforderlichen Geldmittel bezieht (s.o.).

### **Fälligkeit als maßgeblicher Zeitpunkt:**

Maßgeblich ist allein der Zeitpunkt der Fälligkeit der Kosten für Unterkunft und Heizung (BSG, Urt. v. 08.05.2019 - B 14 AS 20/18 R; Urt. v. 25.06.2015 – B 14 AS 40/14 R; so auch schon BVerwG, Urt. v. 04.02.1988 - 5 C 26/87 und 5 C 89.85; daher wohl schon im Ansatz verfehlt LSG Nordrhein-Westfalen, Urt. v. 09.10.2019 - L 7 AS 922/18,.). Entscheidend ist, wann der Leistungsberechtigte - in den Grenzen der Antragswirkung nach § 37 Abs. 2 SGB II - mit einer fälligen Forderung des Dritten (z. B. des Vermieters, einer Gebührenabrechnungsstelle) belastet war.

Schließlich bedarf der Betroffene zu diesem Zeitpunkt SGB II-Leistungen, wenn er (dadurch) hilfebedürftig ist (BVerwG, Urt. v. 04.02.1988 - 5 C 26/87 und 5 C 89.85; a.A. wohl LSG Nordrhein-Westfalen, Urt. v. 09.10.2019 - L 7 AS 922/18, Zu anderen Zeitpunkten (z.B. des Entstehens der Forderung, Notlage etc.) bedarf er dieser Leistungen nicht. Daher sind andere Zeitpunkte irrelevant (BVerwG, Urt. v. 04.02.1988 - 5 C 26/87 und 5 C 89.85; a. A. LSG Nordrhein-Westfalen, Urt. v. 09.10.2019 - L 7 AS 922/18,., das sogar „nicht hinnehmbare Manipulationen“ oder „Anspruchszerstörungen“ befürchtet). Fiktive Überlegungen oder Betrachtungsweisen, die auf einen (vermeintlichen) Optimalfall abstellen, sind abzulehnen (a. A. LSG Nordrhein-Westfalen, Urt. v. 09.10.2019 - L 7 AS 922/18). Bei dieser Überlegung wird übersehen, dass es bei existenzsichernden Leistungen auf die tatsächliche Lage des Hilfesuchenden ankommt, nicht auf Gegebenheiten, die hätten sein können bzw. müssen (BVerwG, Urt. v. 04.02.1988 - 5 C 26/87 und 5 C 89.85).

Dies ist selbst dann der Fall, wenn der Zeitpunkt der Fälligkeit und andere Zeitpunkte auseinanderfallen. Ausschließlich (jeweils) auf den Zeitpunkt der Fälligkeit abzustellen ist auch bei Voraus- bzw. Nachzahlungen; die jeweiligen Zahlungsverpflichtungen sind daher jeweils vollkommen unabhängig voneinander zu betrachten (BVerwG, Urt. v. 04.02.1988 - 5 C 26/87 und 5 C 89.85). Dabei macht es keinen Unterschied, ob sich die Zahlungsverpflichtung aus bürgerlichem oder öffentlichem Recht ergibt.

Dies gilt auch für Gebühren für die Benutzung von Unterkünften nach der DVAsyl. Schließlich sieht § 27 Abs. 1 DVAsyl das Entstehen der Forderung bei Einzug in die Unterkunft vor. Zu diesem Zeitpunkt ist jedoch grundsätzlich noch nicht einmal in Ansatz klar, welcher Bedarf besteht. Vielmehr ist daher konsequenterweise auf die Bekanntgabe des Kostenbescheids und damit die Fälligkeit abzustellen (§ 27 Abs. 2 Satz 1 SGB II). Die Tatsache, dass eine Vorschrift in der DVAsyl eine Berücksichtigung von Einkommen und Vermögen bei der Gebührenerhebung vorsieht, ändert daran nichts. Diese Vorschrift betrifft seit jeher Asylbewerber, nicht SGB II-Leistungsempfänger.). Fällig werden die Benutzungsgebühren für die Unterbringung in staatlichen Unterkünften mit der Bekanntgabe des Gebührenbescheides (§ 27 Abs. 2 DVAsyl). Bei kommunalen Unterkünften ist zu beachten, dass kommunale Satzungen mitunter abweichende Fälligkeitszeitpunkte festlegen, z.B. den jeweils ersten Tag eines Kalendermonats der Unterbringung.

## **Aktuelle Bedarfe**

Soweit Forderungen während der Zeit der Hilfebedürftigkeit fällig werden, stellen sie daher im Zeitpunkt der Fälligkeit einen aktuellen Bedarf dar. Damit besteht ein Anspruch auf Anerkennung. Anerkennungsfähig sind grundsätzlich auch solche Aufwendungen, die vor Eintritt der Hilfebedürftigkeit bzw. eines Antrags tatsächlich entstanden sind, aber erst später fällig werden. Unerheblich ist, ob bereits im gesamten Abrechnungszeitraum Hilfebedürftigkeit bzw. ein Antrag bestanden hat (BSG, Urt. v. 08.05.2019 - B 14 AS 20/18 R; Urt. v. 24.11.2011 – B 14 AS 121/10 R).

Das gilt auch, wenn der Fälligkeitszeitpunkt überschritten wurde und damit zivilrechtlich Schulden des Hilfebedürftigen entstanden sind. Denn dies ändert nichts daran, dass – mit der offenen Forderung – ein ungedeckter und noch aktueller Bedarf besteht. Allein die Nichtzahlung von Kosten, die z.B. auf einer fehlerhaften und unzureichenden Bedarfsdeckung durch den Grundsicherungsträger beruhen, führt nicht dazu, entstandene Zahlungsrückstände als Schulden zu qualifizieren.

Die zweckkonforme Verwendung der unterkunftsbezogenen Leistungen ist keine Anspruchsvoraussetzung.

## **Schulden**

Nicht zu übernehmen sind Kosten für Unterkunft und Heizung, die vor Eintritt der Hilfebedürftigkeit bzw. vor dem Monat der Antragsstellung fällig wurden (BSG, Urt. v. 08.05.2019 - B 14 AS 20/18 R; Urt. v. 19.09.2008, B 14 AS 54/07 R). Waren Forderungen in der Vergangenheit fällig und wurde dieser Bedarf damals durch den Grundsicherungsträger gedeckt oder bestandskräftig abgelehnt, so handelt es sich ebenfalls um Schulden, wenn aus dieser Zeit noch offene Forderungen bestehen. Denn diese Forderungen beziehen sich auf einen vergangenen, bereits gedeckten (oder bestandskräftig abgelehnten) Bedarf.

Nicht zu übernehmen sind auch Kosten für Unterkunft und Heizung, die während einer Hilfebedürftigkeit tatsächlich entstanden sind, aber erst nach deren Ende fällig werden. Unter Umständen können Kosten für Unterkunft und Heizung (z.B. Heizkostennachzahlungen bzw. Benutzungsgebühren für die Unterbringung in staatlichen Unterkünften) aber bei Fälligkeit zu einer erneuten Hilfebedürftigkeit führen (BSG, Urt. v. 08.05.2019 – B 14 AS 20/18 R).

Ebenfalls von Schulden ist auszugehen, wenn der Hilfebedürftige seinen fälligen Verpflichtungen in Zeiträumen nicht nachkommt, in denen er keine Leistungen bezogen hat.

## **Gegenwärtigkeitsprinzip nicht anzuwenden**

Das Gegenwärtigkeitsprinzip kommt bei den Bedarfen für Unterkunft und Heizung allerdings nicht zur Anwendung. Zwar hat das Bundesverfassungsgericht (Urt. v. 12.5.2005 – 1 BvR 569/05) zum BSHG festgestellt, dass das Existenzminimum nur im Augenblick seiner Entstehung befriedigt werden kann und keine rentenähnliche Dauerleistung sein kann. Allerdings ist dieser Grundsatz nicht verfassungsrechtlich geschützt. Er konnte daher durch den Gesetzgeber (teilweise) modifiziert werden. Laut dem Bundessozialgericht sei dies auch bei den Bedarfen für Unterkunft und Heizung der Fall. Dies sei so gut wie unbestritten bzw. stehe praktisch außer Zweifel. Dem Gesetz sei mit der notwendigen Klarheit zu entnehmen, dass der Gesetzgeber entgegen der vormaligen Rechtsprechung kein generell vorgehendes normatives Strukturprinzip („keine Leistungen für die Vergangenheit“; Bedarfsdeckungsgrundsatz; Aktualitätsprinzip) anerkenne. Dies gelte auch, soweit die Leistungen nicht als Pauschalen gewährt werden. Abweichende Auffassungen der Landessozialgerichte bzw. der Literatur seien nicht ersichtlich (BSG, Beschl. v. 07.05.2009 - B 14 AS 3/09 BH).

Zwar seien die Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts grundsätzlich von einer aktuellen, nicht anderweitig zu beseitigenden Hilfebedürftigkeit abhängig. Die Bewilligung der Kosten für Unterkunft und Heizung für einen bestimmten Zeitraum verdeutliche aber, dass nicht nur hinsichtlich der pauschalierten Regelleistung, sondern auch bezogen auf die Kosten für Unterkunft und Heizung eine Bedarfsdeckung nicht nur wegen eines gegenwärtigen, sondern auch wegen eines prognostischen zukünftigen Hilfebedarfs im Wege der Bewilligung einer Dauerleistung stattfindet und insofern bereits normativ eine Einschränkung von dem in der Vergangenheit für die Sozialhilfe vertretenen Konzept einer „Nothilfe“ vorliege (BSG, Urt. v. 01.06.2010 – B 4 AS 78/09 R).

So habe die Rechtsprechung eine „Existenzschwäche“ des Sozialhilfeanspruchs, wonach Sozialhilfe nicht rückwirkend erbracht werden könne, gerade aus dem Kenntnisgrundsatz des Dritten Kapitels des SGB XII bzw. des BSHGs hergeleitet. Dies sei anders, sofern wie hier im Hinblick auf den für die Gewährung erforderlichen Antrag ohnedies nicht zweifelhaft sei, ab wann diese Leistungen zu erbringen sind. Der Beginn des Bewilligungszeitraums und dessen Dauer zeigen, dass die Leistungen abweichend vom Gegenwärtigkeitsprinzip nicht beschränkt auf die Deckung des gegenwärtig Notwendigen, sondern – wenn auch für einen begrenzten Zeitraum – abhängig von einem nur prognostischen Bedarf für einen längeren Zeitraum bewilligt und erbracht werden (Urt. v. 16.10.2007 - B 8/9b SO 8/06 R; BSG, Urt. v. 01.06.2010 – B 4 AS 78/09 R).

Damit sind – vorbehaltlich einer rechtzeitigen Antragstellung – auch Kosten der Unterkunft und Heizung übernahmefähig, die bereits vor längerer Zeit (während eines SGB II-Bezugs) fällig geworden sind.

Im Übrigen dürften die Jobcenter bei fluchtbedingten Kosten der Unterkunft und Heizung ein erhebliches Eigeninteresse haben, den Vorgang innerhalb von drei Monaten ab Fälligkeit zu bearbeiten. Andernfalls scheidet eine vollständige Refinanzierung beim Bund aus (siehe unser Rundschreiben zur „Bundesbeteiligung an den Kosten für Unterkunft und Heizung nach § 46 Abs. 8 und 9 SGB II; Abrechnung der Bildungs- und Teilhabeleistungen und der Fluchtkosten“).

### **VIII.1 § 22 Abs. 8 SGB II**

Zum Zweck der Vermeidung von Wohnungslosigkeit können im Einzelfall Mietschulden oder auch Energie-/Wasser-/Heizkostenrückstände durch den Leistungsträger übernommen werden.

Die Geldleistungen sollen als Darlehen erbracht werden. Eine Gewährung als Zuschuss kommt daher nur in atypischen Ausnahmefällen in Betracht.

Zu den Schulden, die zur Sicherung der Unterkunft übernommen werden können, gehören z.B. Mietrückstände. Aber auch Energieschulden können nach der Neufassung des § 22 Abs. 8 SGB II übernommen werden, soweit dies zur Sicherung der Unterkunft oder zur Behebung einer vergleichbaren Notlage gerechtfertigt ist. Entscheidend ist somit für die Übernahme nach § 22 Abs. 8 SGB II, dass bereits eine Energiesperre vollzogen wurde. Ist dies noch nicht geschehen, kommt eine Übernahme nach § 24 SGB II in Betracht.

Die Ankündigung über die bevorstehende Sperrung des Anschlusses durch den Energielieferanten ist als vergleichbare Notlage anzusehen. Diese ist jedoch nur gerechtfertigt, wenn der Hilfebedürftige nachweislich glaubhaft macht, die Selbsthilfemöglichkeiten zur Beseitigung der Notlage vollständig ausgeschöpft zu haben. Die Rechtsprechung leitet eine solche Übernahme von Energieschulden nach § 22 Abs. 8 SGB II aus der allgemeinen Selbsthilfeobliegenheit der Hilfebedürftigen nach § 2 Abs. 1 SGB II ab. Eine Schuldenübernahme kann nur in Betracht kommen, wenn die anderen Möglichkeiten zur Beseitigung der Notlage (z.B. Anbieterwechsel, Ratenzahlungsvereinbarung etc.) nachweislich bereits erfolglos ausgeschöpft wurden.

Für die Übernahme von Schulden müssen folgende Tatbestandsvoraussetzungen erfüllt sein:

- Laufende Leistungen: Schulden nach Abs. 8 können nur übernommen werden, sofern bereits anderweitig nach dem SGB II Leistungen für Unterkunft und Heizung erbracht werden. Über den Anspruch muss noch nicht positiv entschieden sein.
- Gerechtfertigt und notwendig zur Verhinderung einer Wohnungslosigkeit: Zweck der Schuldenübernahme muss die Sicherung der Unterkunft zur Vermeidung von Wohnungslosigkeit oder die Behebung einer vergleichbaren Notlage sein. Letzteres ist beispielsweise bei einer faktischen Unbewohnbarkeit der Wohnung wegen einer Energiesperre (Strom, Heizung) der Fall, z.B. bei Hinweis des Energielieferungsunternehmens auf die Berechtigung zur Liefereinstellung und Benennung eines zeitnahen Sperrtermins. Eine Rechtfertigung liegt im Standardfall vor, wenn eine drohende Vermieterkündigung wegen Zahlungsrückständen abgewendet werden kann oder sie nach § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB unwirksam wird.

An der Rechtfertigung fehlt es allerdings, wenn

- die Unterkunft bereits geräumt ist,
- die Räumung auch durch Übernahme der Rückstände nicht mehr abgewendet werden kann,
- es wiederholt zu Rückständen gekommen und kein Selbsthilfewillen erkennbar ist, z.B. bei fehlender Inanspruchnahme von Angeboten der Schuldnerberatung,
- trotz ausreichenden Einkommens Mietrückstände gezielt herbeigeführt werden (Missbrauchsfälle),
- die Leistung zur Sicherung einer nicht kostenangemessenen Unterkunft eingesetzt werden soll (Ausnahmen können bei eingeschränktem Ermessen in Einzelfällen gegeben sein: bspw. Schulkinder mit besonderem Schutzbedürfnis),
- wenn der Hilfebedürftige nicht glaubhaft macht, dass er die Selbsthilfemöglichkeiten zur Beseitigung der Notlage ausgeschöpft hat.

Eine Übernahme von Mietschulden als Darlehen bei Verbleib einer Bedarfsgemeinschaft in einer kostenunangemessenen Wohnung kommt nicht in Betracht.

Ebenso ist die vorläufige Übernahme von Mietschulden ausgeschlossen, wenn die drohende Wohnungslosigkeit durch Übernahme des begehrten Schuldbetrages nicht vermieden wird. Eine Übernahme der Mietrückstände kommt ebenfalls nicht in Betracht, wenn der Vermieter auch aus anderen Gründen ein Räumungsurteil erwirkt hat und nicht bereit ist, das Mietverhältnis fortzusetzen.

Die Kostenübernahme ist insbesondere dann angezeigt, wenn die Mietrückstände durch eine rechtswidrige Ablehnung der Leistungsgewährung durch den Leistungsträger entstanden sind.

#### Einsatz von Schonvermögen nach § 12 Abs. 2 Nr. 1 SGB II

Ist noch Schonvermögen nach § 12 Abs. 2 Nr. 1 SGB II vorhanden, so ist dieses vorrangig zur Tilgung der Schulden einzusetzen. Solange Schonvermögen vorhanden ist, darf keine Schuldenübernahme, auch nicht darlehensweise, erfolgen.

Liegen alle Tatbestandsvoraussetzungen des § 22 Abs. 8 SGB II vor, so bleibt dem Grundsicherungsträger für die Ausübung von Ermessen regelmäßig kein Spielraum.

Die Schuldenübernahme kann dann nur in atypischen Fällen abgelehnt werden. Das Ermessen des Leistungsträgers ist insoweit eingeschränkt. Die Höhe der Leistung bemisst sich dabei an dem Betrag, der notwendig ist, um die Wohnungslosigkeit des Leistungsempfängers zu vermeiden. Das wird bei Mietrückständen der Betrag sein, durch den die außerordentliche Kündigung obsolet wird und bei einer Energiesperre der Betrag, welcher für die Fortsetzung der Energielieferung benötigt wird.

Bei Übernahme von Schulden ist auch eine Entscheidung über die zukünftige Zahlung der laufenden Miete bzw. der Abschlagszahlung zu treffen.

## **VIII.2 § 36 SGB XII**

Nr. 36.01 SHR: Sonstige Hilfen zur Sicherung der Unterkunft

(1) 1Die Norm beschränkt sich für den Personenkreis des SGB XII ausschließlich auf die Schuldenübernahme (LSG Bayern, Beschl. v. 17. 9. 2009, Az. L 18 SO 111/09 B). 2Hinsichtlich der Abgrenzung von Schulden i. S. d. § 36 Abs. 1 zu den Aufwendungen für Unterkunft und Heizung gem. § 35 gilt Folgendes: Schulden liegen zum einen vor, wenn und soweit es sich um Verpflichtungen handelt, die bereits vor Beginn des Leistungsbezugs fällig waren, denen die NP aber nicht nachgekommen ist. 3Zum anderen können Schulden dadurch entstehen, dass die NP die bewilligten Leistungen nicht zweckentsprechend verwendet und keine bzw. hinter den Sozialhilfeleistungen zurückbleibende Zahlungen an den Vermieter bzw. Energieversorger erbringt (BSG, Ur. v. 17. 6. 2010, Az. B 14 AS 58/09 R; LSG NRW, Beschl. v. 17. 1. 2014, Az. L 9 SO 532/13 B ER). 4Für alle weiteren notwendigen Hilfen im Zusammenhang mit der Erhaltung der Wohnung und der Vermeidung von Obdachlosigkeit Wohnungslosigkeit (z.B. bei Inhaftierung oder Vermüllung der Wohnung) kommen Hilfen nach §§ 67 ff. in Frage.

(2) 1Für erwerbsfähige Hilfebedürftige sind die Regelungen der §§ 22, 23 SGB II vorrangig. 2Für erwerbsfähige Personen, die nicht hilfebedürftig nach § 9 Abs. 2 SGB II sind, können Leistungen gewährt werden (§ 21 Satz 2).  
(3) 1Ein Anspruch auf Übernahme von Mietschulden besteht nicht, wenn die Wohnung nicht dauerhaft erhalten werden kann. 2Der Anspruch erlischt regelmäßig durch Räumung der Wohnung (LSG Bayern, Urt. v. 30. 1. 2014, Az. L 7 AS 676/13, FEVS 66, 24).

Nr. 36.04 SHR:

(1) 1Ein Mietrückstand ist rechtshängig mit der Zustellung der Klage (§§ 253, 261 ZPO). 2Die Wohnungskündigung bei Zahlungsverzug wird grundsätzlich unwirksam, wenn bis zum Ablauf von zwei Monaten nach Eintritt der Rechtshängigkeit des Räumungsanspruchs die Miete an den Vermieter gezahlt wird oder eine öffentliche Stelle sich zur Zahlung verpflichtet. 3Dies gilt nicht, wenn der Kündigung vor nicht länger als zwei Jahren bereits eine nach vorstehendem Satz unwirksam gewordene Kündigung vorausgegangen ist (§§ 543, 569 BGB).  
(2) 1Kann durch Zahlung der Mietschulden durch den SHTr zwar die fristlose, nicht aber die erfolgte ordentliche Kündigung abgewendet werden, so ist eine Mietschuldenübernahme durch den SHTr ausgeschlossen (vgl. zum SGB II, LSG Berlin-Brandenburg, Beschl. v. 16. 7. 2018, Az. L 29 AS 1252/18 B ER).

Schulden können nur übernommen werden, wenn dies zur Sicherung der Unterkunft oder zur Behebung einer vergleichbaren Notlage gerechtfertigt ist. Sie sollen übernommen werden, wenn dies gerechtfertigt und notwendig ist und sonst Wohnungslosigkeit einzutreten droht (§ 36 Abs. 1 Satz 1 SGB XII).

Aus dem Personenkreis der dem Grunde nach erwerbsfähigen Leistungsberechtigten können Leistungen nur an Personen gewährt werden, die nicht i. S. d. § 9 SGB II hilfebedürftig sind (§ 21 Satz 2 SGB XII). Werden bei bestehender Erwerbsfähigkeit aus anderen Gründen (z. B. wegen einer Sanktion) aktuell keine Unterkuftsleistungen nach dem SGB II gewährt, ist § 36 nicht anzuwenden.

Geldleistungen können als Beihilfe oder als Darlehen erbracht werden (§ 36 Abs. 1 Satz 2 SGB XII).

Der Ermessenspielraum besteht – sofern der Bedarf feststeht – in der Entscheidung zwischen der Gewährung der Hilfeleistung als Zuschuss oder als Darlehen. Eine ohne Ausübung des Ermessens erfolgte Darlehensvergabe ist allein deshalb rechtswidrig.

Die Entscheidung ist unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles zu treffen. Ermessenskriterien sind insbesondere die Grundsätze der familiengerechten Hilfe (§ 16 SGB XII), der Ermöglichung eines „menschenwürdigen Lebens“ (§ 1 SGB XII), der „Hilfe zur Selbsthilfe“ und der Subsidiarität der Sozialhilfe (§ 2 SGB XII). Besonderes Gewicht kommt dabei den Wirkungen einer lediglich darlehensweisen Gewährung auf die künftige Bereitschaft und Fähigkeit zur Integration in die Gesellschaft oder die Zukunftsperspektive der Betroffenen zu.

Eine Darlehensvergabe entspricht nur dann pflichtgemäßem Ermessen, wenn sich die wirtschaftlichen Verhältnisse des Hilfeempfängers voraussichtlich so weit bessern werden, dass die Rückzahlung des Darlehens dem Hilfeempfänger in absehbarer Zeit zugemutet werden kann. Aus diesem Grundsatz lassen sich die folgenden Personengruppen herausfiltern, bei denen eine Darlehensvergabe in der Regel ermessenfehlerhaft ist:

- Familienangehörige ohne eigenes Einkommen und Vermögen, deren Notlage nur deshalb von kurzer Dauer ist, weil der gesteigert Unterhaltspflichtige sich in einer kurzzeitigen Notlage befindet;
- Leistungsberechtigte, die auch nach Beseitigung ihrer Notlage das Darlehen nur langfristig zurückzahlen können, z.B. BAföG-Bezieher,
- Hilfeempfänger mit hohen Schulden oder
- Hilfeempfänger mit einem Einkommen, das sich nach Abzug der Darlehensraten knapp über den Bedarfsgrenzen für die Hilfe zum Lebensunterhalt befindet.

Aus dem Grundsatz der familiengerechten Hilfe i. S. d. § 16 SGB XII ergibt sich, dass die laufende Hilfe zum Lebensunterhalt für Frauen in Frauenhäusern in aller Regel nicht als Darlehen vergeben werden darf, um die familiäre Belastung nicht noch zu verschärfen.

Sofern ein Kostenerstattungsanspruch nach § 103 SGB XII gegen einen Haushaltsvorstand besteht, ist die Vergabe der laufenden Hilfe zum Lebensunterhalt an Familienangehörige als Darlehen ermessensfehlerhaft, da dann eine Übersicherung eintreten würde. Regelmäßig ist die Entscheidung einer Darlehensgewährung nur bei realistischer Rückzahlungsperspektive ermessengerecht.

#### Einsatz des Schonvermögens zur Deckung von Mietrückständen

Ein genereller Einsatz des Schonvermögens zur Deckung des Mietrückstandes bei Leistungen nach § 36 SGB XII kann nicht verlangt werden.

Gemäß § 2 Abs. 2 der VO zu § 90 SGB XII kann aber der nach § 1 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Buchstabe a oder b maßgebende Barbetrag angemessen herabgesetzt werden, wenn die Voraussetzungen (u.a.) des § 103 SGB XII vorliegen. Dann muss dem LB vorwerfbar sein, dass er den Mietrückstand durch vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verhalten herbeigeführt hat.

## **IX. Renovierungskosten**

Auch Aufwendungen für Einzugs- / Auszugs- / laufende Renovierungen bzw. Schönheitsreparaturen können Kosten der Unterkunft und Heizung sein. Dies gilt insbesondere, wenn sie mietvertraglich vereinbart worden sind, d.h. vom Mieter zu tragen sind.

Häufig werden derartige Aufwendungen mietvertraglich auf den Mieter abgewälzt und können damit Kosten der Unterkunft sein.

Sofern keine vertragliche Vereinbarung getroffen wurde, sind die Kosten als angemessen anzusehen, wenn die Maßnahme erforderlich ist, um die Bewohnbarkeit der Wohnung herzustellen, diese ortsüblich ist, weil kein renovierter Wohnraum im unteren Wohnsegment in ausreichendem Umfang zur Verfügung steht und soweit sie der Höhe nach zur Herstellung des Standards einer Wohnung im unteren Wohnsegment erforderlich ist (zur Einzugsrenovierung: BSG, Urt. v. 16.12.2008 - B 4 AS 49/07 R).

Insgesamt ist der Leistungsberechtigte dabei grundsätzlich nach dem im SGB II verankerten Selbsthilfegrundsatz verpflichtet, die Renovierung bzw. Reparatur selbst beziehungsweise gegebenenfalls mit der Hilfe von Freunden oder Verwandten vorzunehmen. Etwas Anderes gilt, wenn dies nachweislich nicht möglich ist. Unabhängig davon sind diese Kosten aber weder Wohnungsbeschaffungskosten i. S. v. § 22 Abs. 6 SGB II noch vom Regelbedarf gedeckt.

Gemäß § 535 Abs.1 S. 2 BGB hat der Vermieter dem Mieter die Mietsache in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und während der Mietzeit diesen Zustand zu erhalten.

Bei möglichen Mängeln der Wohnung ist zu unterscheiden zwischen Reparaturen oder Renovierungen und schlichten Schönheitsreparaturen. Letztere betreffen nicht die Erhaltung der Mietsache, sondern lediglich ihre Abnutzung, die durch den vertragsgemäßen Gebrauch entsteht. Bei der Prüfung der Voraussetzungen für eine Kostenübernahme ist zwischen folgenden Fällen zu unterscheiden:

- Einzugsrenovierung
- Auszugsrenovierung
- Schönheitsreparaturen.

Aus der Vergangenheit gibt es noch zahlreiche Mietverträge, die nicht (mehr) der neueren Rechtslage nach den Entscheidungen des BGH entsprechen:

- Notwendige Reparaturen an der Wohnung im Sinne von Instandhaltungsaufwendungen obliegen nach § 535 BGB grundsätzlich dem Vermieter. Durch entsprechende Festlegungen im Mietvertrag

können diese auf die Mieter übertragen werden. Bei der Feststellung, wann ein Mieter zur Durchführung verpflichtet ist, ist daher auf den Inhalt des Mietvertrages abzustellen.

- Mieter müssen Wohnungen nur dann renovieren, wenn diese auch tatsächlich erforderlich ist. Mietvertragsklauseln, die feste Termine für Schönheitsreparaturen festlegen, sind unwirksam, vor allem dann, wenn die Renovierung in diesen Zeitabschnitten in jedem Fall auszuführen ist, gleichgültig, in welchem Zustand die Wohnung ist.
- Geschuldet wird eine fachgerechte Renovierung mittlerer Art und Güte, nicht Renovierungsarbeiten eines Fachmannes. Während des laufenden Mietverhältnisses reicht auch weniger als fachmännisch aus.
- Eine formularvertragliche Endrenovierungspflicht des Mieters auch ohne Verpflichtung zur Vornahme laufender Schönheitsreparaturen (isolierte Endrenovierungspflicht) in Wohnraummietverträgen ist unwirksam.

Der Mieter muss die Wohnung nicht mehr renovieren, wenn die Wohnung beim Einzug unrenoviert war. Die Beweislast für den Zustand bei Einzug trägt dabei grundsätzlich aber der Mieter.

### **IX.1 Kosten der Einzugsrenovierung**

Aufwendungen zur Einzugsrenovierung können Bestandteil der Kosten der Unterkunft nach § 22 Abs. 1 SGB II sein. Die Aufwendungen für die Einzugsrenovierung sind zu übernehmen, wenn dies den ortsüblichen Gegebenheiten entspricht und wenn renovierter Wohnraum nicht zur Verfügung steht.

Bei den Renovierungskosten handelt es sich um Nebenkosten, die vom kommunalen Träger in tatsächlicher Höhe, begrenzt durch das Maß der Angemessenheit, zu übernehmen sind.

Der Anspruch auf Übernahme der Kosten für die Einzugsrenovierung setzt voraus, dass die Kosten der Unterkunft angemessen sind.

Im Hinblick auf die Ortsüblichkeit der Einzugsrenovierung gilt als Maßstab das untere Wohnungssegment. Die Ortsüblichkeit ist im räumlichen Vergleich der Vergleichsmiete zu ermitteln. Es ist also zu ermitteln, ob es im räumlichen Vergleichsbereich der Üblichkeit entspricht, dass Wohnungen im unteren Wohnungssegment in unrenoviertem Zustand übergeben werden. Hieran fehlt es, wenn in nennenswertem Umfang renovierte Wohnungen vorhanden sind. Ist das der Fall, ist der Hilfebedürftige auf eine renovierte und auch ansonsten angemessene Wohnung zu verweisen.

Die Notwendigkeit der Einzugsrenovierung, die grundsätzlich unabhängig von der Angemessenheit der Unterkunft selbst gegeben sein muss, ist in zwei Schritten zu prüfen.

Schritt 1: Es ist festzustellen, ob die Einzugsrenovierung im konkreten Fall erforderlich ist, um die "Bewohnbarkeit" der Unterkunft herzustellen.

Ob die Einzugsrenovierung zur Herstellung der "Bewohnbarkeit" der Wohnung erforderlich ist, richtet sich einerseits nach objektiven Kriterien, andererseits aber auch danach, ob der Hilfebedürftige zur Kostentragung verpflichtet ist.

Insoweit hat eine Orientierung am "Ausstattungsstandard" im unteren Wohnungssegment zu erfolgen. Es ist mithin von einem lediglich einfachen "Ausstattungsgrad" auszugehen. Hierzu gehört auch im unteren Wohnungssegment eine Ausstattung der Wohnung mit einem einfachen Wand- und Fußbodenoberbelag.

Wird eine Wohnung ohne derartige Ausstattungsmerkmale übergeben, ist die Einzugsrenovierung im Regelfall als zur Herstellung dieser Ausstattung objektiv erforderlich anzusehen.

Schritt 2: Es zu klären, ob die Renovierungskosten der Höhe nach im konkreten Fall zur Herstellung des Standards einer Wohnung im unteren Wohnungssegment erforderlich sind.

Als Beihilfe für Unterkunftskosten ist die erforderliche und abstrakt angemessene Einzugsrenovierung vom Leistungsträger allerdings nur bis zur angemessenen Höhe zu erbringen. Das ist dann der Fall, wenn die Aufwendungen für die Einzugsrenovierung die Herstellung des Standards im unteren Wohnungssegment gewährleisten.

## **IX.2 Kosten der Auszugsrenovierung**

Kosten der Auszugsrenovierung zu übernehmen, ist in der Praxis problematisch und setzt eine mietvertragliche Vorprüfung durch den Grundsicherungsträger voraus.

Es ist demnach zu prüfen, ob die Kosten für eine Auszugsrenovierung mietvertraglich wirksam auf den Mieter übertragen wurden. Mietvertragliche Regelungen mit festen Renovierungsfristen oder Regelungen, wonach grundsätzlich alle alten Tapeten zu entfernen sind, sind unwirksam.

Auch wenn die mietvertraglichen Klauseln zur Auszugsrenovierung vom Grundsicherungsträger als unwirksam eingestuft werden und eine Übernahme damit grundsätzlich ausscheidet, ist eine generelle Nichtberücksichtigung der Bedarfe unzulässig. In einem solchen Fall muss der erwerbsfähigen leistungsberechtigten Person die Rechtsauffassung des Jobcenters und das befürwortete Vorgehen (z.B. Klage) in einer Weise verdeutlicht werden, die die leistungsberechtigte Person in die Lage versetzt, ihre Rechte gegenüber dem Vermieter durchzusetzen. Zur Durchsetzung kann es dann im Einzelfall auch geboten sein, Rechtsverfolgungskosten als Bedarfe der Unterkunft anzuerkennen.

## **IX.3 Schönheitsreparaturen**

Als Schönheitsreparaturen werden Maßnahmen bezeichnet, die der Beseitigung vertragsgemäßer Gebrauchsspuren dienen. Eine Schönheitsreparatur umfasst das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden sowie Heizkörper einschließlich der Heizrohre, der Innentüren, sowie der Fenster und Außentüren von innen.

Die Durchführung von Instandhaltungsarbeiten und Schönheitsreparaturen obliegt grundsätzlich dem Vermieter. Er hat jedoch die Möglichkeit die eigene gesetzliche Verpflichtung dem Mieter durch Abschluss einer Individualvereinbarung aufzuerlegen. Enthält der Mietvertrag Klauseln, in denen der Mieter verpflichtet wird, nach Ablauf einer bestimmten Frist Schönheitsreparaturen vorzunehmen, sind diese unwirksam. Der BGH hat entschieden, dass die Festlegung starrer Fristen, d.h. unabhängig von dem tatsächlichen Zustand der Wohnung, unwirksam sind, da sie eine unangemessene Benachteiligung des Mieters darstellen.

## **IX.4 Kleinere Schönheitsreparaturen**

Mit der Regelleistung nach § 20 Abs. 1 SGB II abgegolten sind alle kleineren Schönheitsreparaturen an einer Wohnung, die mit ein wenig Farbe, Kleister, einem Tapetenstück oder Gips ohne weiteres selbst von einem Leistungsempfänger erledigt werden können.

## **IX.5 Größere Schönheitsreparaturen**

Sind größere Schönheitsreparaturen wirksam mietvertraglich geschuldet, können diese als Bedarf nach § 22 Abs. 1 SGB II anerkannt werden.

## **IX.6 Kleinreparaturen**

Grundsätzlich ist es gemäß §§ 535, 538 BGB Aufgabe des Vermieters, für die Instandhaltung und Instandsetzung seines Mietobjekts zu sorgen. Der Mieter muss nur zahlen, wenn er laut Mietvertrag dazu verpflichtet ist.

Wirksam sind entsprechende Klauseln nur, wenn eine Obergrenze für einzelne Kleinreparaturen genannt ist. Diese darf 75 EUR je Reparatur nicht übersteigen. Alles was teurer ist, ist keine Kleinreparatur. Die Obergrenze für alle Kleinreparaturen innerhalb eines Jahres darf höchstens 200 EUR bzw. 8 Prozent der Jahreskaltmiete betragen und nur Reparaturen an Gegenständen umfassen, die dem unmittelbaren Zugriff des Mieters unterliegen. Außerdem darf der Mieter per Mietvertrag nur zur Bezahlung der Kleinreparatur verpflichtet werden, nicht etwa zur Durchführung der Arbeit oder zur Beauftragung der Handwerker. Dies ist Sache des Vermieters.

Die Wirksamkeit der Kleinreparaturklausel ist ferner an weitere Voraussetzungen gebunden: Im Mietvertrag muss genau festgehalten sein, für welche Schäden die Klausel gilt. Zahlen muss der Mieter nur für Teile, die seinem direkten und häufigen Gebrauch dienen. Dazu zählen beispielsweise Installationsgegenstände für Strom, Wasser, Gas, Heiz- und Kocheinrichtungen, Fenster- und Türverschlüsse sowie Fensterläden und Rollos.

Erfüllt die Kleinreparaturklausel nicht all diese Voraussetzungen oder weicht sie zu Ungunsten des Mieters ab, ist sie unwirksam. Dann muss der Vermieter auch für kleinere Reparaturen bezahlen.

Kann ein Schaden nicht mehr repariert werden und ist deshalb eine Neuanschaffung erforderlich, oder ist die Reparatur teurer als 75 EUR, muss sich der Mieter im Rahmen der Reparaturklauseln **nicht** daran beteiligen.

Liegen die vorgenannten Voraussetzungen vor, sind die Kosten für Kleinreparaturen als Nebenkosten zu übernehmen.

Hat der Mieter den Schaden schuldhaft verursacht ist die Übernahme der Kosten abzulehnen.

## **IX.7 Umfang der anzuerkennenden Kosten für die Durchführung der Renovierungsarbeiten**

Es ist von allen Leistungsberechtigten zu verlangen, dass sie die Renovierungsarbeiten selbst bzw. mit Hilfe der Haushaltsgemeinschaft und/oder Nachbarn, Bekannten usw. durchführen. Für Helfer, die nicht zur Haushaltsgemeinschaft gehören, kann einmalig ein Bewirtungsgeld (Getränke, Speisen) von insgesamt bis zu 50 Euro bewilligt werden.

Macht der Leistungsberechtigte geltend, dass er die Renovierung aus persönlichen Gründen (Krankheit, Behinderung, Alter, Alleinerziehung usw.) nicht bzw. nicht im vollen Umfang selbst durchführen kann (plausibler Nachweis erforderlich) und/oder stehen ihm die vorgenannten Helfer nicht zur Verfügung (plausibler Nachweis bzw. Erklärung erforderlich), kommt die Übernahme der Aufwendungen für eine gewerbliche Renovierung in Betracht. Der Leistungsberechtigte hat mindestens 3 Kostenvorschläge einzureichen. Dem wirtschaftlichsten Angebot ist der Vorzug zu geben, sofern die Leistungsinhalte vergleichbar sind. Der Leistungsberechtigte ist darüber aufzuklären, dass sich das Jobcenter das Recht vorbehält, die Wirtschaftlichkeit durch die Einholung eigener Angebote zu überprüfen.

## **X. Der „nicht erforderliche Umzug“**

### **X.1 § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II**

Bei einem (erforderlichen) Umzug in eine unangemessen teurere Unterkunft sind nur die angemessenen Unterkunftskosten zu übernehmen.

Zu berücksichtigen ist allerdings, dass aus verfassungsrechtlichen Gründen eine dauerhafte Deckelung nicht ohne Dynamisierung erfolgen darf. Diese Dynamisierung muss, um zeit- und realitätsgerecht zu sein, ein Jahr nach dem Umzug einsetzen und die Steigerungen der abstrakten Angemessenheitsgrenze zum Maßstab nehmen, um der Produkttheorie Rechnung zu tragen –.

Die Höhe der anzuerkennenden Unterkunfts- und Heizkosten bemisst sich grundsätzlich nach der monatlich für die alte angemessene Wohnung entstandenen Kaltmiete sowie der Betriebs- und Heizkosten.

Diese Regelung erstreckt sich nur auf Umzüge innerhalb des Stadtgebietes Schwabach, die nicht zur Überschreitung der allgemeinen Angemessenheitsgrenze führen. Das heißt, auch wenn die Miet- und Heizkosten der neuen Wohnung grundsätzlich angemessen wären, sind die Kosten nicht in voller Höhe zu übernehmen, sondern nur in Höhe der günstigeren Kosten für die bisherige Wohnung. Abzustellen ist immer auf die Erforderlichkeit des Umzuges.

Wird die Erforderlichkeit bejaht, ist die angemessene Miete zu übernehmen.

Wird die Erforderlichkeit verneint, ist die Miete der alten Wohnung auch dann zu übernehmen, wenn die neue Wohnung den örtlichen Angemessenheitsgrenzen entspricht.

Die Übernahme umzugsbedingter Wohnungsbeschaffungskosten oder Finanzierungsbeiträge wie Kautionen usw. ist in diesen Fällen abzulehnen.

Es muss auch geprüft werden, welche Konsequenzen die Kürzungen mit sich bringen, d.h., ob und wie der Leistungsberechtigte in der Lage ist, die Differenz zwischen tatsächlicher und leistungsrechtlich anerkannter Miete zu decken. Entstehende Mietschulden können nicht nach § 22 Abs. 8 SGB II übernommen werden. Die Leistungsbezieher sind eindringlich auf diese Konsequenzen hinzuweisen. Dies ist in der Akte zu dokumentieren.

Nachträglich eintretende Veränderungen, wie z.B. die Geburt eines Kindes, dürfen nicht außer Betracht bleiben und müssen ggf. bereits vor Ablauf der Frist (1 Jahr) berücksichtigt werden.

Nach Ablauf der Kürzungsfrist ist die Angemessenheit der Wohnung erneut zu prüfen. Die Angemessenheit der Wohnung ist dann nach den Kriterien des neuen Wohnortes zu bemessen.

Sobald die Bedarfsgemeinschaft für einen Monat aus „eigener Kraft“ aus dem Leistungsbezug ausgeschieden war, gilt die Regelung des § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II nicht mehr. Die Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft und Heizung ist dann erneut zu prüfen; bei Unangemessenheit ist ggfls. ein Kostensenkungsverfahren einzuleiten.

Ob ein Umzug erforderlich ist, richtet sich nach einem objektiven Maßstab.

Darüber hinaus ist zu beachten, dass die Regelung des § 22 Abs. 4 SGB II der Regelung des § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II vorgeht, so dass keine Deckelung vorgenommen werden darf, wenn zuvor die Zusicherung zur Übernahme der Kosten für Unterkunft und Heizung erteilt worden ist.

## **X.2 § 35 Abs. 2 Satz 4 SGB XII**

Zieht eine LP ohne Zusicherung um und sind die Kosten für die neue Unterkunft unangemessen hoch, muss der SHTr die Unterkunftskosten gleichwohl in angemessener Höhe übernehmen (§ 35 Abs. 2 Satz 4).

Diese Verpflichtung besteht auch, wenn die LP den SHTr vor Abschluss des Mietvertrags darüber nicht unterrichtet hat, der SHTr den Unterkunftskosten nicht zugestimmt hat oder die Finanzierung des Teils der Unterkunftskosten, den der SHTr nicht als Bedarf anerkennt, nicht gesichert erscheint (BVerwG, Urt. v. 1. 10. 1998, Az. 5 C 6.98, FEVS 49, 145). Ergeben sich für den SHTr aus der Finanzierung des von ihm nicht als Bedarf anerkannten Teiles der Unterkunftskosten durch die LP selbsternsthafte Zweifel an der Hilfebedürftigkeit und gelingt es der LP nicht, diese auszuräumen, kann die Hilfe gekürzt oder eingestellt werden. (Nr. 35.03. Abs. 3 SHR)

## **XI. Kostensenkungsverfahren**

Das Kostensenkungsverfahren und eine temporäre Übernahme unangemessener Unterkunftskosten werden relevant, wenn

- die tatsächlichen Unterkunftskosten über der Mietobergrenze liegen,
- keine hinreichenden Gründe für ein Abweichen von der Mietobergrenze vorliegen und
- angemessener Wohnraum verfügbar ist.

SGB II und SGB XII beschreiben das Kostensenkungsverfahren wie folgt:

Soweit die Aufwendungen für Unterkunft den der Besonderheit des Einzelfalls angemessenen Umfang übersteigen, sind sie als Bedarf der Leistungsberechtigten so lange zu berücksichtigen, wie 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 sechs Monate.

**Erläuterung:** „In der Regel“ bedeutet, dass nur in atypischen Fällen von der Sechs-Monatsfrist abgewichen werden kann.

Siehe auch Nr. 3.2.8 Dokumentation

Soweit die tatsächlichen Kosten der Unterkunft nicht angemessen sind, ist ein Kostensenkungsverfahren einzuleiten.

Sobald die Bedarfsgemeinschaft für einen Monat aus dem Leistungsbezug ausgeschieden war, wird ein erneutes Kostensenkungsverfahren eingeleitet. Dies kann der Fall sein, wenn die Hilfebedürftigkeit vorübergehend durch die Erzielung bedarfsdeckenden Einkommens entfallen ist. Es ist im Einzelfall zu prüfen, inwieweit der Wegfall der Hilfsbedürftigkeit gesichert ist und der Kunde darauf vertrauen durfte, nicht in die Hilfsbedürftigkeit zurückzufallen.

Ist die Bedarfsgemeinschaft kurz vor Eintritt in den Leistungsbezug in eine unangemessene Wohnung gezogen, ist nach den Kostensenkungsregelungen zu verfahren. Gleichzeitig sind die Tatbestandsvoraussetzungen und Rechtsfolgen des § 34 SGB II zu prüfen.

### **XI.1 Beginn des Kostensenkungsverfahrens**

Dem Kostensenkungsverfahren geht die Prüfung der Angemessenheit voraus. Erst danach beginnt die Frist zu laufen. Daher wird empfohlen, die Anhörung im Kostensenkungsverfahren nicht gleichzeitig mit der Aufforderung zur Kostensenkung zu verbinden.

***Erläuterung:** Noch im Kostensenkungsverfahren können Leistungsberechtigte Gründe vortragen, wonach Besonderheiten ihres Einzelfalls vorliegen. Aus dem Gesetzeswortlaut ergibt sich, dass erst nach der Feststellung, ob Besonderheiten vorliegen, in der Regel längstens für sechs Monate, die tatsächlichen Kosten übernommen werden können.*

### **XI.2 Durchführung des Kostensenkungsverfahrens**

Das Kostensenkungsverfahren unterteilt sich in mehrere Verfahrensschritte:

- Feststellung der Überschreitung des Richtwertes,
- Art der Kostensenkung,
- Unmöglichkeit der Kostensenkung,
- Besonderheiten des Einzelfalls,
- Zumutbarkeit der Kostensenkung,
- Wirtschaftlichkeitsprüfung.

Nicht immer steht am Ende eines Kostensenkungsverfahrens der Umzug. Der Erhalt der Wohnung ist von Bedeutung.

Auf das Musterschreiben in der Anlage wird verwiesen.

### **XI.3 Feststellung der Überschreitung des Richtwertes**

Es ist zunächst festzustellen, dass die tatsächliche Miete oberhalb des Richtwertes (abstrakte Angemessenheit – [Ziffer III.1](#)) liegt.

### **XI.4 Art der Kostensenkung**

Eine Kostensenkung kann in den meisten Fällen durch einen Umzug herbeigeführt werden. Ein Umzug kommt erst als letzte Möglichkeit in Betracht. Zunächst sollte versucht werden, die Wohnung zu erhalten. Zu beachten ist jedoch, dass der Leistungsberechtigte nicht zu einem Umzug aufgefordert werden darf. Die Aufforderung darf nur allgemein zur Kostensenkung erfolgen.

Da ein Umzug jedoch wiederum weitere Kosten nach sich zieht, ist zu prüfen, ob nicht durch mildere Mittel eine Senkung der Kosten herbeigeführt werden kann. Dies kann vom Hilfebedürftigen erreicht werden durch

- Aushandlung eines geringeren Mietzinses mit dem Vermieter oder
- Untervermietung von Wohnraum.

### **XI.5 Unmöglichkeit der Kostensenkung**

Im Einzelfall kann die Kostensenkung für den Hilfebedürftigen rechtlich (z.B. bei Vorliegen eines Zeitmietvertrages und keiner Möglichkeit zur Untervermietung) oder tatsächlich unmöglich sein, so dass das Verfahren auszusetzen ist.

Auf die kündigungrechtlichen Vorschriften des BGB im Mietrecht und die entsprechende Rechtsprechung, insbesondere des BGH wird verwiesen (BGH, Urteil vom 22.01.2003, Az.: VIII ZR 244/02).

## **XI.6 Besonderheiten des Einzelfalles**

Spätestens im Rahmen einer Anhörung (§ 24 SGB X) sollen Leistungsberechtigte auf das Vorliegen von Besonderheiten ihres Einzelfalles hinweisen können, die dem Träger bis dahin nicht bekannt waren.

Zu den Besonderheiten des Einzelfalles wird auf die Ziffern III.5.2.ff verwiesen:

- [III.4.2](#) Besonderheiten des Einzelfalles
- [III.4.2.2.1](#) Geringfügigkeit der Überschreitung, Wirtschaftlichkeitsprüfung
- [III.4.2.2.2](#) Energiesanierte Wohnungen mit Vollwärmeschutz
- [III.4.2.2.3](#) Möblierung

***Erläuterung:** Die Prüfung, ob Besonderheiten des Einzelfalles vorliegen, erfolgt spätestens an dieser Stelle. Soweit nach Aktenlage bereits Tatsachen bekannt sind, die Besonderheiten eines Einzelfalles darstellen, sind diese bereits früher zu berücksichtigen, (siehe Ziffer II.9.) sodass es erst gar nicht zur Einleitung eines Kostensenkungsverfahrens kommt. Es können fachkompetente Stellen (z.B. Gesundheitsamt, SFD) beteiligt werden.*

Wenn Besonderheiten des Einzelfalles vorliegen, wird der Richtwert entsprechend korrigiert, sodass die Kosten der Unterkunft konkret angemessen sind.

## **XI.7 Zumutbarkeit der Kostensenkung**

Die Prüfung der Zumutbarkeit ist Bestandteil des Kostensenkungsverfahrens.

Ist ein Wohnungswechsel nicht zumutbar und scheidet eine anderweitige Kostensenkung aus, sind weiterhin die tatsächlichen Kosten zu übernehmen.

An die Auslegung der Tatbestandsvoraussetzungen „Unmöglichkeit“ und „Unzumutbarkeit“ sind strenge Anforderungen zu stellen. Die Erstattung nicht angemessener Bedarfe für die Unterkunft bleibt der durch sachliche Gründe zu rechtfertigende Ausnahmefall. Die Obliegenheit zu Kostensenkungsbemühungen bleibt bestehen. Weitergehende Einschränkungen der Obliegenheit zur Senkung unangemessener Bedarfe der Unterkunft im Sinne subjektiver Unzumutbarkeit bedürften besonderer Begründung.

Im Einzelfall ist ein Abweichen von der Mietobergrenze nach pflichtgemäßem Ermessen zu prüfen. Die Einzelfallentscheidung ist in der Akte zu dokumentieren; im Bescheid über die Übernahme der Kosten der Unterkunft ist die Einzelfallentscheidung zu begründen.

Für die Unzumutbarkeit müssen besondere Umstände vorliegen. Hierzu wird auf Ziffer [III.4.2.2.4](#) verwiesen.

## **XI.8 Weitere Besonderheiten**

### **XI.8.1 Soziales Umfeld**

Es kann nicht verlangt werden, dass der Wohnort gewechselt wird. Dies wäre unzumutbar, wenn damit die Aufgabe des sozialen Umfelds verbunden ist (BSG vom 7. November 2006, B 7b AS 18/06 R, NDV-RD 2007, 34). Es kommt auf die gesamten das Leben prägenden Umstände an. Das soziale Umfeld kann durch verschiedene Aspekte geprägt sein. So ist es insbesondere für Menschen von großer Bedeutung, die Pflegebedürftige betreuen oder selbst pflegebedürftig oder behindert sind oder an einer schweren Krankheit leiden und daher auf ein nachbarschaftliches und medizinisches Netzwerk angewiesen sind.

### **XI.8.2 Längerfristige und vorübergehende Unzumutbarkeit**

Bei der Prüfung der Zumutbarkeit der Kostensenkung kann zwischen einer längerfristigen Unzumutbarkeit und einer vorübergehenden Unzumutbarkeit unterschieden werden. Entfallen die Gründe für die vorübergehende Unzumutbarkeit innerhalb des Bewilligungszeitraums, so kann der

Dauerverwaltungsakt nach § 48 SGB X geändert werden. Die Unzumutbarkeit ist regelmäßig zu überprüfen. Als Nachweis dafür kann ein fachärztliches Attest genügen, um für Leistungsberechtigte mehrfache Vorstellungen beim Amtsarzt zu vermeiden.

### **XI.9 Wirtschaftlichkeitsprüfung**

Seit dem 01.04.2011 muss eine Absenkung der unangemessenen Aufwendungen nicht gefordert werden, wenn diese unter Berücksichtigung der bei einem Wohnungswechsel zu erbringenden Leistungen unwirtschaftlich wäre (sog. Wirtschaftlichkeitsprüfung). Die Notwendigkeit dieser Prüfung folgt aus dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit.

Die Wirtschaftlichkeitsprüfung unterscheidet sich hier von den oben beschriebenen Bagatellfällen insoweit, als die Bagatellfälle lediglich eine geringe Abweichung vom Richtwert beinhalten. Die Wirtschaftlichkeitsprüfung hingegen ist eine individuelle Prüfung, bei welcher voraussichtliche Kosten des Wohnungswechsels festgestellt und der Überschreitung der individuell festgestellten Angemessenheit (mögliche Einsparung) gegenübergestellt werden.

Zu beachten ist, dass mit einem Umzug und der neuen Wohnung erhebliche – vom Leistungsträger zu übernehmende – Kosten entstehen können. Diese Kosten sind zu den Leistungen ins Verhältnis zu setzen, die ohne einen Umzug zu erbringen wären.

Soweit die Kosten für einen Wohnungswechsel höher sind als die Differenz zwischen den tatsächlichen Kosten der bisherigen Wohnung und der individuell festgestellten Angemessenheit für einen angemessenen Zeitraum, sollte wegen Unwirtschaftlichkeit nicht zur Kostensenkung aufgefordert werden. Solche Konstellationen können in der Regel nur auftreten, wenn absehbar ist, dass leistungsberechtigte Personen in naher Zukunft aus dem Leistungsbezug ausscheiden, weil eine Arbeit aufgenommen wird oder der Rentenbezug unmittelbar bevorsteht.

Vor diesem Hintergrund muss bei der Wirtschaftlichkeitsprüfung auch eine Prognose zu einer Wiedereingliederung in den Arbeitsmarkt zu erfolgen.

Im Übrigen sind die Umstände des Einzelfalls im Rahmen einer Prognoseentscheidung vom Grundsicherungsträger zu berücksichtigen. Da die Leistungen nach dem SGB II auf einen vorübergehenden Leistungsbezug angelegt sind, bleibt eine Kostensenkungsaufforderung zu einem späteren Zeitpunkt auf Grund einer geänderten Prognose möglich.

Um eine Schlechterstellung des Personenkreises des SGB XII zu vermeiden, kann zugunsten der Leistungsberechtigten eine Abwägung aus wirtschaftlichen Gründen analog § 22 Abs. 1 SGB II erfolgen.

In die Wirtschaftlichkeitsprüfung sollten folgende Kosten einbezogen werden, wobei die nachstehende Aufzählung nicht abschließend ist:

- Umzugskosten bzw. mit dem Umzug verbundene Ausgaben,
- neue Mietkaution, soweit nicht eine Kautionsrückzahlung aus dem beendeten Mietverhältnis zurückfließt,
- Wohnungsbeschaffungskosten (Anzeigen, Makler, soweit tatsächlich notwendig bei Wohnungsmarkthindernissen oder eingeschränkter Selbsthilfekompetenz),
- Genossenschaftsbeiträge,
- erforderliche Neuanschaffungen, die im Rahmen der Erstausrüstung nach § 24 Abs. 3 Nr. 1 SGB II, § 31 Abs. 1 Nr. 1 SGB XII übernommen werden (z.B. Einrichtungsgegenstände, die in der vorherigen Wohnung bereits vorhanden waren und im Eigentum des Vermieters standen, z. B. Einbauküche),
- Umbau der Wohnung (z.B. behindertengerechter Wohnraum),
- ggf. doppelte Mietzinszahlungen für Übergangsmonate, wenn Überschneidungen nachweislich unvermeidbar waren (z.B. wegen Einhaltung der Kündigungsfrist der alten Wohnung).

### **XI.10 Aufforderung zur Senkung der Kosten**

Liegen keine Besonderheiten des Einzelfalls vor, ist die leistungsberechtigte Person aufzufordern, ihre Kosten zu senken.

Der Leistungsberechtigte ist schriftlich unter Fristsetzung von max. 6 Monaten aufzufordern, sich um eine angemessene Wohnung bzw. anderweitige kostensenkende Maßnahmen zu bemühen (Muster siehe Anlage XIV) und seine Bemühungen in geeigneter Form nachzuweisen (siehe Anlage XIV). In begründeten Einzelfällen (z.B. Anmietung einer zu teuren Wohnung kurz vor Leistungsbezug oder, wenn offensichtlich keine Bereitschaft zur Kostensenkung besteht, ist die Frist entsprechend zu verkürzen. (Siehe Ziffer XI.10)

Notwendiger Mindestinhalt der Aufforderung ist nach aktueller höchstrichterlicher Rechtsprechung:

- ein allgemeiner Hinweis auf die Unangemessenheit der Kosten
- die Angabe des max. angemessenen Mietpreises
- der Hinweis, dass nach Ablauf der Kostensenkungsfrist (i.d.R. sechs Monate) vom Leistungsträger nur noch die angemessenen Kosten übernommen werden.

Der Leistungsträger hat keine umfassende Aufklärungs- und Beratungspflicht, wie und in welcher Weise die Kosten des Leistungsempfängers auf einen angemessenen Betrag gesenkt werden können.

Bei dieser Aufforderung und der Mitteilung der maßgebenden, individuellen Angemessenheit handelt es sich lediglich um ein Informationsschreiben und nicht um einen Verwaltungsakt (BSG a.a.O.). Deshalb ist dieses Schreiben nicht mit einer Rechtsbehelfsbelehrung zu versehen. In dem Schreiben soll dargestellt werden, welche Möglichkeiten zur Kostensenkung bestehen (z.B. Gespräch mit dem Vermieter, Untervermietung, Umzug etc.). Die Leistungsberechtigten müssen darauf hingewiesen werden, dass nach Ablauf der Kostensenkungsfrist nur noch die individuell angemessenen Aufwendungen übernommen werden können.

Da sie die Frist für Kostensenkungsmaßnahmen des § 22 Abs. 1 S. 3 SGB II in Gang setzt, sollte die Aufforderung entweder persönlich gegen Empfangsbekanntnis übergeben oder mit Postzustellungsurkunde übersandt werden.

Mit den Leistungsberechtigten ist zu klären inwieweit die verbleibenden ungedeckten Unterkunftskosten durch Schonvermögen oder nicht anrechenbares Einkommen (z.B. zweckbestimmter Zuschuss Dritter, befristeter Zuschlag, Freibetrag bei Erwerbstätigkeit) finanziert werden können. Dabei ist sicherzustellen, dass der Lebensunterhalt der Leistungsberechtigten nicht gefährdet wird.

Dem Schutzzweck der Übergangsfrist ist entsprochen, wenn der Hilfebedürftige während des Leistungsbezuges auf die unangemessenen Unterkunftskosten aufmerksam gemacht worden ist. Auf den notwendigen Inhalt einer Kostensenkungsaufforderung sind die an eine Konkretisierung von Eigenbemühungen zur Arbeitsuche gestellten Anforderungen nicht übertragbar, zumal sich der Hilfebedürftige bei einem Wohnortwechsel im Rahmen des Zusicherungsverfahrens selbstständig um entsprechende Informationen zur Angemessenheit der Aufwendungen für eine neue Unterkunft zu bemühen hat.

Dennoch ist es empfehlenswert, den Leistungsberechtigten eine persönliche Beratung in dem Hinweisschreiben zumindest anzubieten. In einem solchen Hinweis sollte der Hilfebedürftige auch darauf aufmerksam gemacht werden, dass er sich zu ggf. bestehenden Besonderheiten seines Einzelfalles unmittelbar äußern sollte.

Das BSG verlangt für die Wirksamkeit einer Kostensenkungsaufforderung, dass der Hilfebedürftige Kenntnis davon hat, dass ihn die Obliegenheit zu Kostensenkungsmaßnahmen trifft. Dies erfordert insbesondere die Angabe des angemessenen Mietpreises und damit die Kenntnis der Differenz zu den tatsächlichen Kosten.

Hält der Grundsicherungsträger eine Mietzinsvereinbarung für unwirksam, kann er das Kostensenkungsverfahren betreiben. Die Kostensenkungsaufforderung muss den Hilfebedürftigen in den Fällen einer zivilrechtlich unwirksamen Mietzinsvereinbarung in die Lage versetzen, seine Rechte gegenüber dem Vermieter durchzusetzen.

Nach Abstimmung mit dem Bundesministerium für Arbeit und Soziales ist davon auszugehen, dass Hilfebedürftige, die durch eine konjunkturell bedingte Kurzarbeit hilfebedürftig geworden sind, für die Dauer der konjunkturellen Kurzarbeit grundsätzlich nicht zu einer Kostensenkung nach § 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II aufzufordern sind.

**Werden die Unterkunftskosten während eines laufenden Bewilligungszeitraumes abgesenkt, ist vor Erlass eines Aufhebungsbescheides (§ 48 SGB X) eine Anhörung nach § 24 SGB X durchzuführen.**

Bei einer gemischten Bedarfsgemeinschaft (SGB II/SGB XII) ist die Kostensenkungsaufforderung zwischen den zuständigen Trägern vorher abzustimmen.

Nr. 35.02 Abs. 4 SHR:

Wenn die tatsächlichen Kosten der Unterkunft den Richtwert übersteigen, ist der LP die Gelegenheit zu geben, Umstände darzulegen, wonach nach der Besonderheit des Einzelfalles ein Zuschlag zum Richtwert zu gewähren ist bzw. ein Umzug unzumutbar und eine anderweitige Kostensenkung nicht möglich ist. Liegen solche Besonderheiten des Einzelfalles nicht vor und ist ein Wohnungswechsel wirtschaftlich, wird die LP aufgefordert, die Unterkunftskosten zu senken. Bei dieser Aufforderung handelt es sich um ein Informationsschreiben und nicht um einen Verwaltungsakt (analog BSG, Urt. v. 7. 11. 2006/15. 5. 2016, Az. B 7b4 AS 10/0636/15 R, FEVS 58, 248). Sie soll Folgendes enthalten:

- Benennung des Richtwertes,
- Darstellung der Möglichkeiten zur Kostensenkung (Gespräch mit dem Vermieter, Untervermietung, Wohnungswechsel),
- Hinweis auf die Verpflichtung, ausreichende Bemühungen zur Kostensenkung systematisch und nachvollziehbar zu dokumentieren und nachzuweisen,
- Belehrung, dass die tatsächlichen Kosten zunächst längstens sechs Monate übernommen werden können und nach Ablauf der Kostensenkungsfrist nur noch die individuell angemessenen Aufwendungen der Leistungsberechnung zugrunde gelegt werden.

Aus Beweisgründen empfiehlt es sich, mündliche Belehrungen zu dokumentieren und im Bedarfsfall schriftliche Aufforderungen zuzustellen.

Kann die LP angemessenen Wohnraum trotz nachweislicher Bemühungen nicht anmieten, sind die tatsächlichen Aufwendungen zu berücksichtigen und mindestens so lange zu übernehmen bis eine konkrete Alternative besteht (analog BSG, Urt. v. 7. 11. 2006, Az. B 7b AS 18/06 R, FEVS 58, 271). Weigert sich die LP unmissverständlich, die ihr zumutbaren Mittel zur Verringerung unangemessener Unterkunftskosten einzusetzen, können mit sofortiger Wirkung nur noch die angemessenen Kosten berücksichtigt werden. Ein Anspruch auf Anerkennung von unangemessenen Kosten der Unterkunft als Bedarf über den Regelzeitraum von sechs Monaten besteht nicht, wenn Kostensenkungsbemühungen nahezu fehlen. 9Bei nahezu fehlenden Kostensenkungsbemühungen ist der SHTTr auch nicht in der Darlegungspflicht, dass es tatsächlich angemessenen Wohnraum gab (vgl. LSG Bayern, Urt. v. 7. 11. 2019, Az. L 16 AS 858/16).

Abs. 5:

Weist der SGB II-Leistungsträger eine LP auf die Höhe angemessener Unterkunftskosten und seine Kostensenkungsobliegenheit hin, bedarf es nach dem nahtlosen Wechsel der LP in den Leistungsbezug nach dem SGB XII keines erneuten Hinweises des Leistungsträgers (LSG BW, Urt. v. 19.4.2018, Az. L 7 SO 3501/16). Dennoch erscheint ein erneuter Hinweis des SHTTr sinnvoll.

## **XI.11 Temporäre Übernahme unangemessener Unterkunftskosten und Dokumentation**

Für den Zeitraum zwischen Feststellung der Unangemessenheit der Kosten und dem Ablauf der in der Regel sechsmonatigen Frist bietet § 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II eine begrenzte Bestandsschutzregelung, die die Hilfebedürftigen vor einer abrupten Änderung der Wohnsituation schützen soll. Hiernach werden die unangemessenen Kosten vorübergehend erbracht. In der Regel sollen die unangemessenen Kosten maximal sechs Monate erbracht werden.

Um eine Schlechterstellung des Personenkreises des SGB XII zu vermeiden, wird die

Sechsmonatsfrist zugunsten der Leistungsberechtigten analog angewendet.

Hierbei handelt es sich aber um eine Regel-Höchstfrist, von der im Einzelfall Abweichungen nach oben und unten möglich sind.

Ausnahmsweise beginnt die Sechs-Monatsfrist früher, wenn die Unangemessenheit der Unterkunftskosten durch frühere, zureichende Informationen durch den Leistungsträger offenkundig ist (BSG vom 7. November 2006 – B 7b AS 10/06 R, NDV-RD 2007, 47).

Nr. 35.02 Abs.2 SHR:

Die befristete Bestandsschutzregelung in § 35 Abs. 2 Satz 1 und 2 gilt grundsätzlich für die LP, die bei Leistungsbeginn in einer unangemessen teuren Unterkunft lebt und in Fällen, in denen während des Leistungsbezugs eine zunächst kostenangemessene Unterkunft unangemessen teuer wird (z.B. durch eine Mieterhöhung oder den Auszug oder Tod eines Haushaltsangehörigen).

Wenn ein Hilfebedürftiger kurz vor Beginn des Leistungsbezugs eine neue Wohnung zu einem unangemessenen Mietzins anmietet, ist der Grundsicherungsträger zur Übernahme der Kosten verpflichtet. Dies gilt jedoch nicht, wenn der Hilfebedürftige bei Abschluss des Mietvertrages ihm zurechenbar Kenntnis von der Unangemessenheit der Aufwendungen für die Wohnung hatte. Hinweise auf eine „Bösgläubigkeit“ können sich aus der Höhe der Aufwendungen bzw. aus einem vorherigen Leistungsbezug ergeben. Einer Zusicherung des Trägers zur Übernahme der Aufwendungen für die „neue“ Wohnung bedarf es vor Leistungsbeginn/Erstantragstellung jedoch nicht.

Die Regelung des § 22 Abs. 4 SGB II gilt nur für Hilfebedürftige und stellt auf den Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages ab. Voraussetzung ist – mit Ausnahme des Falles der „Bösgläubigkeit“ vor Eintritt der Hilfebedürftigkeit (Stichwort: Anmietung einer Luxuswohnung) – eine Kostensenkungsaufforderung durch den Grundsicherungsträger. Einen „geringeren Bestandsschutz“ braucht ein zum Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages Nichthilfebedürftiger nicht hinzunehmen.

Allerdings sind auch bei Nachweis einer sofort verfügbaren angemessenen Unterkunftsalternative vorübergehend die bisherigen unangemessenen Kosten zu gewähren, wenn die sofortige Verweisung im Einzelfall für eine Übergangszeit wegen schutzwürdiger Interessen als unzumutbar erscheint. An die Auslegung der Tatbestandsmerkmale der Unzumutbarkeit und der Unmöglichkeit sind strenge Anforderungen zu stellen.

Der Hilfebedürftige hat nachzuweisen, dass er sich während der gesamten Frist zur Kostensenkung um angemessenen Wohnraum bemüht hat. Nur im Falle der Unmöglichkeit einer Kostensenkung können die unangemessenen Unterkunftskosten weiterhin übernommen werden.

Als Nachweis der Bemühungen um eine angemessene Wohnung reicht die alleinige Eintragung in die Liste der Wohnungssuchenden bei einem Wohnungsamt der Stadt oder Gemeinde oder bei einem Wohnungsbauunternehmen oder ähnlichem nicht aus. Vielmehr wird erwartet, dass der Hilfebedürftige sich intensiv und ernsthaft um eine angemessene und preisgünstige Wohnung bemüht. Die Leistungsberechtigten müssen ihre Aktivitäten (Reaktion auf Inserate, ggf. eigene Inserate, Vorsprachen bei gemeinnützigen Wohnungsbauunternehmen, Wohnungstauschbörse u.ä.) kontinuierlich schriftlich (mindestens monatlich) nachweisen. **Kommen sie ihrer Nachweispflicht nicht nach, sind die Unterkunftskosten aufgrund fehlender Bemühungen spätestens nach Ablauf der sechsmonatigen Frist auf das angemessene Maß zu kürzen. Eine Absenkung kommt bereits nach 3 Monaten in Betracht (Ablauf der gesetzlichen Kündigungsfrist für Mietverhältnisse).**

Die Beweislast, dass eine bedarfsgerechte kostengünstigere Unterkunft auf dem örtlichen Wohnungsmarkt nicht vorhanden bzw. trotz ernsthafter, intensiver Bemühungen nicht verfügbar war/ist, obliegt dem Leistungsberechtigten (vgl. Anlage 7.). Der Leistungsträger muss im Streitverfahren aber den gegenteiligen Beweis erbringen, d.h. er muss belegen, dass preiswerterer Wohnraum im fraglichen Zeitraum der Wohnungssuche zur Verfügung gestanden hätte/steht.

Erst wenn der Leistungsberechtigte nachweist, dass er sich in der gesetzten Frist intensiv aber erfolglos um eine entsprechende Wohnung bemüht hat und auch seitens des Leistungsträgers auf keine angemessene Wohnung verwiesen werden konnte, kann die Frist nach § 22 Abs. 1 SGB II angemessen verlängert werden. Hierzu ist jedoch erforderlich, dass die entsprechenden Bemühungen fortgesetzt werden. Die Kosten der Unterkunft können dann weiterhin in tatsächlicher Höhe berücksichtigt werden. Weiterhin ist eine Fristverlängerung möglich, wenn die Kostensenkung aufgrund eines auch wirtschaftlich plausiblen Lebensplans unzumutbar ist. Ein Beispiel hierfür kann der Zuzug des Partners sein.

Diese Bemühungen um Alternativen zur Kostensenkung sind zu dokumentieren. Die Leistungsberechtigten müssen nachweisen und systematisch dokumentieren, dass sie sich ausreichend bemühen, die Kosten zu senken.

Dazu gehören beispielsweise:

- Recherchen im Internet,
- Vormerkung bei Wohnungsbaugesellschaften,
- Reagieren auf Wohnungsannoncen.

Datum	Adresse/Wohnungsgröße	Grundmiete	Betriebskosten	Heizkosten	Vermieter	Ergebnis

Können Leistungsberechtigte verfügbaren Wohnraum trotz nachweislicher und ausreichender Bemühungen nicht anmieten, sind die tatsächlichen Aufwendungen als konkret angemessen in voller Höhe auch nach Ablauf der Sechs-Monatsfrist zu berücksichtigen und mindestens so lange zu übernehmen, bis eine konkrete Alternative besteht (BSG vom 7. November 2006, B 7b AS 18/06 R).

Die Stadt Schwabach prüft die Verfügbarkeit angemessenen Wohnraums durch gezielte Beobachtung des örtlichen Wohnungsmarktes. Es werden regelmäßig die Vermietungsanzeigen, bspw. in der Presse oder im Internet, geprüft und systematisch dokumentiert werden, um sowohl den Betroffenen gegenüber als auch im Falle eines gerichtlichen Verfahrens konkret belegen zu können, dass eine günstigere Wohnung erhältlich wäre. Eine entsprechende Aufbereitung des Wohnungsangebotes kann die zuständigen Leistungsträger zudem in die Lage versetzen, die Leistungsberechtigten, deren Umzug aus Kostengründen erforderlich ist, auf Unterkunftsalternativen hinzuweisen und sie bei der Senkung der Unterkunfts-kosten zu unterstützen. Dies ist besonders geboten bei Personen mit gravierenden Wohnungsmarkthindernissen oder eingeschränkter Selbsthilfekompetenz.

Hat der Leistungsberechtigte die Kosten nach Ablauf der Frist nicht gesenkt, obwohl ihm dies möglich und zumutbar war, sind als Rechtsfolge der Regelung nur noch die angemessenen Aufwendungen vom Leistungsträger zu übernehmen. Der Auffassung, dass bei Unangemessenheit der Aufwendungen überhaupt keine Kosten der Unterkunft und Heizung geleistet würden („Alles-oder-Nichts-Prinzip“), ist nach dem Wortlaut des § 22 Abs. 1 SGB II („soweit...“) nicht zu folgen.

In einem Einzelfall ist aus prozessualen Gründen (Anordnungsgrund) entschieden worden, dass die Differenz zwischen dem angemessenen Teilbetrag und den unangemessenen Unterkunfts-kosten insbesondere dann nicht zu übernehmen ist, wenn nach einem Umzug ohne Zusicherung nach § 22 Abs. 2 Satz 1 SGB II in eine unangemessene Wohnung bereits feststeht, dass der überschießende Betrag nicht vom Hilfebedürftigen aus eigenen Mitteln (beispielsweise durch Einsparung aus der Regelleistung) bestritten werden kann, wenn dann auf Grund von Mietschulden die Gefahr eines Wohnungsverlustes droht.

Nach Ansicht des BSG findet § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II bei Umzügen, die über die Grenze des Vergleichsraumes i.S. der Rechtsprechung (hier: Umzug in ein anderes Bundesland) hinausgehen, keine Anwendung (Hinweis auf Art. 11 GG).

## **XI.12 Wohnungswechsel/Umzug**

Nr. 35.02. Abs. 3 SHR:

Können die Kosten der Unterkunft nicht auf andere Weise (z.B. Reduzierung der Miete für die derzeitige Wohnung, Untervermietung, Einsatz eigener „freier“ Mittel) gesenkt werden, kommt ein Wohnungswechsel in Betracht. Dabei sind die Möglichkeit, die Zumutbarkeit und die Wirtschaftlichkeit eines Umzugs zu prüfen.

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

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

### **XI.12.1 Zusicherung zur Berücksichtigung der Aufwendungen für die neue Unterkunft gemäß § 22 Abs. 4 und 5 SGB II und § 35 Abs. 2 Satz 3 SGB XII**

Vor einem Wohnungswechsel ist vom Leistungsberechtigten eine Zusicherung vom jeweiligen Leistungsträger einzuholen.

Die Zusicherung kann je nach Einzelfall beinhalten:

- Übernahme der künftigen (angemessenen) Unterkunftskosten,
- Übernahme der Wohnungsbeschaffungskosten und/oder der Umzugskosten sowie
- Übernahme der Mietkaution.

Die Entscheidung über die Zusicherung muss nach § 34 SGB X schriftlich erteilt werden (LSG Chemnitz vom 19. September 2007 – L 3 B 411/06 AS-ER). Die Ablehnung der Zusicherung sollte ebenfalls schriftlich erfolgen.

Auf die Vorschriften des § 22 SGB II, § 35 SGB XII wird hingewiesen. Demnach soll die Mietkaution als Darlehen erbracht werden.

#### **XI.12.1.1 § 22 Abs. 4 und 5 SGB II**

Im Rahmen des § 22 Absätze 4 und 5 können bzw. müssen von dem jeweiligen kommunalen Träger Zusicherungen erteilt werden. Bei den Zusicherungen handelt es sich um Verwaltungsakte gemäß §§ 31, 34 SGB X. Ihr Regelungsgegenstand ist die Zusicherung, in welchem Umfang für die neue Wohnung Kosten übernommen werden. Für die Erteilung der Zusicherung einschließlich der Mietkaution und des Erwerbs von Mietgenossenschaftsanteilen sind der zukünftige örtliche kommunale Träger bzw. das örtlich zuständige Jobcenter zuständig.

Hinsichtlich der Rechtsfolgen einer fehlenden Zusicherung ist zwischen § 22 Abs. 4 und 5 SGB II zu unterscheiden.

#### **Umzug einer leistungsberechtigten Person über 25 Jahren gem. § 22 Abs. 4 SGB II**

Bevor eine über 25-jährige erwerbsfähige leistungsberechtigte Person einen Mietvertrag über ein neues Wohnobjekt abschließt, soll sie die Zusicherung des für die neue Unterkunft örtlich zuständigen kommunalen Trägers zu den Aufwendungen für die neue Unterkunft einholen. Das Zusicherungserfordernis des § 22 Abs. 4 SGB II hat allein eine Aufklärungs- und Warnfunktion. Der leistungsberechtigten Person wird Klarheit über die Angemessenheit der Aufwendungen für die neue Unterkunft verschafft. Streitigkeiten über die Angemessenheit werden so vorgebeugt.

Das Fehlen einer Zusicherung vor Vertragsschluss berührt die sich materiell aus § 22 Abs. 1 SGB II ergebenden Ansprüche auf Übernahme der Unterkunft- und Heizkosten nach dem Umzug nicht. Dies ergibt sich bereits aus dem Wortlaut des Gesetzes, wonach die Zusicherung lediglich eingeholt werden „soll“.

Die Erteilung einer Zusicherung nach § 22 Abs. 4 SGB II ist daher keine Anspruchsvoraussetzung zur Übernahme der (neuen) angemessenen Bedarfe für die Unterkunft. Eine Kostenübernahme kommt auch dann in Betracht, wenn eine Zusicherung des kommunalen Trägers im Vorfeld nicht eingeholt wurde. Zu prüfen ist in jedem Fall aber, ob die Zusicherung hätte erteilt werden können bzw. müssen. Ist dies nicht der Fall, ist auch eine Kostenübernahme nur in Höhe der „alten“ Bedarfe möglich nach § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II.

Konsequenz einer unterbliebenen Einholung einer Zusicherung ist allein, dass in Umzugsfällen kein befristeter Bestandsschutz nach § 22 Abs. 1 S. 3 SGB II gewährt wird. Dies gilt jedoch nur bei Umzug innerhalb des Vergleichsraumes. In jedem Fall werden aber auch bei gegebener Erforderlichkeit des Umzuges grundsätzlich nur die Kosten im Rahmen der Angemessenheitsgrenzen übernommen. LSG BW, Urteil vom 17.07.2008, Az.: L 7 AS 1300/08.

Gegenstand der Zusicherung nach Abs. 4 ist die Übernahme der Unterkunftskosten für eine konkrete Unterkunft in konkreter Höhe. Die leistungsberechtigte Person hat keinen Anspruch auf eine pauschale Zusicherung für den Umzug in eine beliebige Unterkunft mit angemessenen Kosten.

Der kommunale Träger ist zur Erteilung der Zusicherung verpflichtet, wenn die Aufwendungen für die neue Unterkunft im Sinne des § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II angemessen sind.

Die Prüfung der Angemessenheit erfolgt nach den Grundregeln des § 22 Abs. 1 Satz 1 und 2 SGB II. Bei einer gemischten Bedarfsgemeinschaft (SGB II/SGB XII) ist die Erteilung einer Zusicherung vorher mit dem jeweiligen SGB XII-Träger abzustimmen.

Wurde die Zusicherung abgelehnt oder nicht eingeholt und erfolgt dennoch ein Umzug, besteht im Rechtskreis des SGB II nur ein Anspruch in Höhe der Kosten, die für die ehemalige Wohnung angefallen sind.

Dies gilt jedoch nur für Umzüge innerhalb des Vergleichsraumes. In allen anderen Fällen, in denen ein Umzug außerhalb des Vergleichsraumes und ohne Zusicherung erfolgt ist und dadurch höhere Unterkunftskosten entstehen, sind die Kosten bis max. zur Höhe der örtlichen Angemessenheit zu gewähren.

Scheidet der Leistungsempfänger, dem aufgrund fehlender Zusicherung bisher nur die bisherigen bzw. die angemessenen Unterkunftskosten anerkannt wurden, wegen Arbeitsaufnahme aus dem Leistungsbezug aus und entsteht nach einer Übergangszeit von mind. einem Monat erneut Hilfebedürftigkeit, so setzt ein neuer Leistungsfall ein. Die Unterkunftskosten sind folglich in voller Höhe zu übernehmen. Die bloße Abmeldung aus dem Leistungsbezug trotz tatsächlich fortbestehender Hilfebedürftigkeit genügt dagegen nicht. Die Regelungen zur Kostensenkungsaufforderung (vgl. II. 18) finden entsprechende Anwendung (beachte: Einzelfallprüfung).

Der Leistungsempfänger ist darauf hinzuweisen, dass bei einem nicht erforderlichen Umzug kein Anspruch auf Wohnbeschaffungskosten, Mietkaution und Umzugskosten (§ 22 Abs. 6 SGB II) sowie auf Übernahme evtl. entstehender Mietschulden (§ 22 Abs. 8 SGB II) besteht.

Ein Anspruch auf Zusicherung der Angemessenheit der Aufwendungen für eine bereits bewohnte Unterkunft durch analoge Anwendung des § 22 Abs. 4 SGB II besteht nicht.

### **Umzug einer leistungsberechtigten Person unter 25 Jahren gem. § 22 Abs. 5 SGB II**

Bei jungen Menschen bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres, besteht die Besonderheit darin, dass beim Erstbezug einer eigenen Wohnung die Zusicherung des kommunalen Trägers grundsätzlich Anspruchsvoraussetzung für die Übernahme der Bedarfe dieser Wohnung ist. Bei weiteren Umzügen ist dann § 22 Abs. 4 SGB II anzuwenden.

Der Grundsicherungsträger ist zur Erteilung der Zusicherung verpflichtet, wenn eine der in § 22 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1-3 SGB II genannten Voraussetzungen erfüllt ist.

### **Schwerwiegende soziale Gründe gem. § 22 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 SGB II**

Die Zusicherung zu einem Umzug ist zu erteilen, wenn die oder der Betroffene aus schwerwiegenden sozialen Gründen nicht auf die Wohnung der Eltern oder eines Elternteils verwiesen werden kann.

Dies ist der Fall, wenn von einer dauerhaft gestörten Eltern-Kind-Beziehung auszugehen ist. Dies kann der Fall sein, bei

- ständigem Streit einer Schwangeren mit deren Eltern, die die Schwangerschaft ablehnen,
- sexuellen bzw. gewalttätigen Übergriffen,
- ständigem Streit über die Lebensführung (z.B. wegen Ablehnung von Homosexualität oder ähnlichen schwerwiegenden Gründen), oder
- einer gestörten Beziehung zum psychisch erkrankten Elternteil.

Gelegentlich auftretende persönliche Spannungen dagegen sind nicht ausreichend. Der Auszug der oder des jugendlichen Leistungsberechtigten muss praktisch der „letzte Ausweg“ sein.

Die Regelung entspricht im Übrigen der des § 64 Abs. 1 Satz 2 Nr. 4 SGB III.

### **Beteiligung der Jugendhilfe**

Bei der Prüfung, ob die Zusicherung gegeben wird, soll der örtliche Träger der öffentlichen Jugendhilfe eng eingebunden werden. Das stellt sicher, dass bei der Entscheidung, ob die Voraussetzungen einer Zusicherung nach § 22 Abs. 5 SGB II im konkreten Einzelfall vorliegen, die Sachkompetenz der öffentlichen Jugendhilfe genutzt wird. Die abschließende rechtliche Beurteilung bleibt dem SGB II-Träger vorbehalten.

### **Schwerwiegender sozialer Grund**

Schwerwiegende soziale Gründe liegen in Anlehnung an der Auffassung des Deutschen Vereins insbesondere dann vor, wenn zum Zeitpunkt der Antragstellung

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

### **Sonstiger ähnlich schwerwiegender Grund**

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

- der Erstauszug sachlich gerechtfertigt war oder eine Zusicherung erteilt wurde und die Umstände sich nicht verändert haben.
- die unter-25-Jährige schwanger ist, (Anmerkung: die Schwangerschaft allein ist noch kein Zusicherungsgrund. Die persönlichen Lebens- und Wohnverhältnisse müssen erschwerend hinzutreten. Unter Berücksichtigung des relativ hohen Risikos einer Fehlgeburt in den ersten drei Schwangerschaftsmonaten und der gesetzlichen Frist für legale Schwangerschaftsabbrüche von 12 Wochen ist es angemessen, die Anmietung einer eigenen Wohnung nicht vor der 13. Schwangerschaftswoche zuzulassen),
- der unter 25-jährige Kindsvater mit der Schwangeren zusammenziehen und eine eigene Familie gründen will. Das gilt auch für den unter 25-jährigen Partner der Schwangeren.

Die aufgezählten Gründe sind nicht abschließend. Es handelt sich stets um eine Einzelfallentscheidung. Weitere Gründe für eine Zusicherung nach § 22 Abs. 5 SGB II sind denkbar. Die in § 22 Abs. 5 SGB II in Nummern 1 bis 3 genannten Gründe betreffen nur den Fall der Pflicht zur Erteilung der Zusicherung. Eine Zusicherung kann aber auch im Rahmen des Ermessens für andere Fälle erteilt werden (Satz 3). Der SGB II-Stelle steht daher frei, eine Zusicherung beispielsweise auch dann zu erteilen, wenn der/die Antragsteller/in demnächst das 25. Lebensjahr vollendet.

#### **Eingliederung in den Arbeitsmarkt gem. § 22 Abs. 5 Satz 2 Nr. 2 SGB II**

Die Zusicherung ist ebenfalls zu erteilen, wenn der Bezug der Unterkunft zur Eingliederung in den Arbeitsmarkt erforderlich ist.

Erforderlich ist ein Umzug sowohl zur Aufnahme einer Arbeit als auch zur Teilnahme an einer Maßnahme zur Eingliederung in den Arbeitsmarkt, wenn der Arbeits- oder Ausbildungsplatz für die junge leistungsberechtigte Person von der bisherigen Wohnung aus nicht unter zumutbaren Belastungen erreichbar ist.

Bei der Beurteilung, ob der Arbeits- oder Ausbildungsplatz unter zumutbaren Belastungen erreichbar ist, darf nicht auf § 140 Abs. 4 SGB III verwiesen werden (§ 121 Abs. 4 SGB III a.F.).

Vielmehr ist § 2 Abs. 1a Nr. 1 des Bundesausbildungsförderungsgesetzes (BAföG) entsprechend heranzuziehen. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist es dem Auszubildenden jedenfalls zumutbar, weiterhin bei seinen Eltern zu wohnen, wenn mindestens an drei Wochentagen für den Hin- und Rückweg bei Benutzung der günstigsten Verkehrsverbindungen und unter Einschluss der Wartezeiten nicht mehr als (insgesamt) zwei Stunden aufgewendet werden müssen.

#### **Sonstige Gründe gem. § 22 Abs. 5 Satz 2 Nr. 3 SGB II**

Zuletzt ist eine Zusicherung zu erteilen, wenn ein sonstiger, ähnlich schwerwiegender Grund vorliegt. Bei dieser Regelung handelt es sich um einen sog. Auffangtatbestand.

Es ist somit im Einzelfall ein Vergleich des geltend gemachten Grundes mit den in den Nr. 1 und 2 beschriebenen Grundsätzen anzustellen. Liegen Gründe vergleichbaren Gewichtes vor, ist es angezeigt, die Zusicherung zu erteilen. Ein solcher Grund ist z.B. der Wunsch, mit der schwangeren Partnerin zusammen zu ziehen. Nach den Umständen des Einzelfalls kann es auch anzuerkennen sein, wenn die Eltern oder ein Elternteil, auch ohne dass schwerwiegende Gründe i.S. der Nr. 1 vorliegen, aus nachvollziehbaren Gründen (starkes Gefühl der Überforderung, Leiden unter einer zu starken Einschränkung in der eigenen Lebensführung, Begründung einer eigenen neuen Partnerschaft) ernsthaft nicht mehr bereit sind, mit dem jungen Erwachsenen weiter in der gemeinsamen Wohnung zu wohnen und diesen nach Abschluss einer Berufsausbildung nachdrücklich auffordern, sich eine eigene Unterkunft zu suchen. Ein aner kennenswerter Grund kann im Einzelfall auch vorliegen, wenn sich beim Zusammenleben mit den Eltern oder einem Elternteil, die Herstellung einer Privatsphäre für den jungen Leistungsberechtigten als nahezu unmöglich erweist.

#### **Entbehrlichkeit der Zusicherung gem. § 22 Abs. 5 Satz 3 SGB II**

Vom Erfordernis der (vorherigen) Zusicherung kann im Einzelfall abgesehen werden, wenn es der oder dem Betroffenen aus wichtigem Grund nicht zumutbar war, die Zusicherung einzuholen. Ein wichtiger Grund für die Unzumutbarkeit der Antragstellung kann sich vornehmlich aus einer besonderen Dringlichkeit des Auszuges etwa in Konfliktsituationen oder bei Gefahr im Verzug ergeben.

#### **Leistungsausschluss gem. § 22 Abs. 5 Satz 4 SGB II**

Bedarfe für Unterkunft und Heizung werden bei Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, nicht anerkannt, wenn diese vor der Beantragung von Leistungen in eine Unterkunft in der Absicht umziehen, die Voraussetzungen für die Gewährung der Leistungen herbeizuführen. Das Gesetz verlangt hierbei die "Absicht", Leistungen zu erlangen. Dieses Erfordernis geht damit über die vorsätzliche oder grob fahrlässige Herbeiführung der Hilfebedürftigkeit hinaus und verlangt ein finales, auf den Erfolg (Herbeiführung der Hilfebedürftigkeit) gerichtetes Handeln. Der Auszugswillige muss mithin vom Eintreten der Hilfebedürftigkeit durch den Umzug Kenntnis haben. Der Umzug muss auf dieses Ziel gerichtet sein. Die Herbeiführung der Voraussetzungen für die

Leistungsgewährung muss für den Umzug prägendes Motiv gewesen sein. An den Nachweis dieser Absicht sind somit hohe Anforderungen zu stellen. Ein fehlender Nachweis geht zu Lasten des Leistungsträgers. Alle Umstände des Einzelfalles und entsprechende Indizien, die für und gegen eine Absicht sprechen, sind hierbei zu beachten. Da es sich hierbei um Umstände handelt, die in der Person des Betroffenen liegen, dürfen die Anforderungen an die Beweisführung dabei nicht überspannt werden (so u. a. Lang/Link in Eicher/Spellbrinck SGB II, 2. Auflage, § 22 Rz. 80z und Berlitz in LPK SGB II, § 22 Rz. 94 und 95).

Mit dieser Regelung wird ein dauerhafter Leistungsausschluss für die Bedarfe für Unterkunft und Heizung normiert, wenn der Auszug noch vor der Antragstellung stattfindet und die Warnfunktion des Zusicherungserfordernisses nicht greift und der Auszug in der Absicht erfolgte, dadurch die Voraussetzungen für die Gewährung von Grundsicherungsleistungen zu schaffen.

Die Bestimmung regelt den Leistungsausschluss für den Fall, dass in der Absicht umgezogen wurde, die Voraussetzungen für die Gewährung von Leistungen herbeizuführen. Für das Vorliegen der Absicht trägt der SGB II-Träger die materielle Beweislast. Grundsätzlich wird sich im Rahmen einer Würdigung der Umstände des Einzelfalles eine Kausalität umso weniger herleiten lassen, je länger der Umzug zurückliegt. Satz 4 bezieht sich dagegen nicht auf das Zusicherungserfordernis. Eine Zusicherung kann in diesen Fällen schon mangels Zuständigkeit des SGB II-Trägers nicht erteilt werden.

#### **XI.12.1.2 § 35 Abs. 2 Satz 3 SGB XII**

§ 22 Abs.4 SGB II findet keine analoge Anwendung auf § 35 SGB XII.

Die Zuständigkeit für die Zusicherung ergibt sich aus § 35 Abs. 2 Satz 3 SGB XII. Die Erteilung einer Zusicherung ist ein Verwaltungsakt (§ 34 SGB X).

§ 35 Abs. 2 Satz 3 SGB XII schreibt vor, dass derjenige, der als Leistungsberechtigter die Unterkunft wechseln will, um eine eventuelle Kostenübernahme nicht zu gefährden, vor Abschluss des Mietvertrages den dort zuständigen SHT über die maßgeblichen Umstände in Kenntnis zu setzen hat.

Sind die Aufwendungen für die neue Unterkunft unangemessen hoch, ist der Träger der Sozialhilfe nur zur Übernahme angemessener Aufwendungen verpflichtet, es sei denn, er hat den darüber hinaus gehenden Aufwendungen vorher zugestimmt.

§ 35 Abs. 2 Satz 3 SGB XII normiert eine Obliegenheit, jedoch keine Anspruchsvoraussetzung für die spätere Übernahme der angemessenen Aufwendungen für die neue Unterkunft. Sie ist nur bedeutsam für die Kosten, die die angemessenen Aufwendungen überschreiten.

Bestehen erhebliche Zweifel an der Richtigkeit der gemachten Angaben zu den Abschlägen für die Betriebs- und/oder Nebenkosten, sollten die Abrechnungen der Vorjahre angefordert werden, um eine realistische Betrachtung zur Erteilung der Zusicherung vornehmen zu können.

#### **XI.12.1.3 Zusicherung bei trägerübergreifendem Wohnungswechsel**

Den Leistungsberechtigten muss bei trägerübergreifendem Wohnungswechsel erläutert werden, welcher Träger für welche Leistungen zuständig ist und welche Zusicherungen erforderlich sind (§ 14 SGB I).

Die Zusicherung zur Notwendigkeit des Umzugs erteilt der bisherige Träger, da nur er beurteilen kann, ob ein Wohnungswechsel erforderlich ist. Der künftige Leistungsträger ist in diese Entscheidung einzubeziehen, weil nur dort die örtlichen Angemessenheitskriterien bekannt sind und eine Zusicherung nur erteilt werden kann, wenn der zukünftige Wohnraum den Angemessenheitskriterien am neuen Wohnort entspricht. Die Zusicherungen für Wohnungsbeschaffungskosten und Umzugskosten erteilt der bisherige Träger. Der zukünftige Träger ist für die Zusicherung zur Übernahme der Mietkaution zuständig.

Die Betroffenen sind darauf hinzuweisen, welche Rechtsfolgen damit verbunden sind, wenn eine Zusicherung nicht eingeholt bzw. nicht erteilt wird. Es ist zu klären, aus welchem Grund der Wohnungswechsel erforderlich ist. Eine entsprechende Dokumentation ist ratsam.

Gemäß § 98 Abs. 1 SGB XII ist der SHT örtlich zuständig, in dessen Bereich sich die LB tatsächlich aufhalten.

**Erläuterung:** Um zu vermeiden, dass Leistungsberechtigte nicht umziehen können, weil zwar der bisherige Träger die Zusicherung erteilt hat, jedoch der künftige Träger seine Zusicherung zur Übernahme der Mietkaution verweigert, soll der künftige Träger so früh wie möglich in den Entscheidungsprozess des bisherigen Trägers eingebunden werden. Für den zukünftigen Träger entfaltet die Entscheidung des bisherigen Trägers über die Erforderlichkeit des Wohnungswechsels Bindungswirkung.

Zwischen den Trägern ist eine nahtlose Erbringung von Leistungen sicherzustellen.

### **XI.12.2 Umzugskosten**

Die Umzugskosten können beim abgehenden/bisherigen Träger auf Antrag übernommen werden. Es wird auf die allgemeine Regelung des § 98 Abs. 1 SGB XII abgestellt. Danach ist der SHT örtlich zuständig, in dessen Bereich sich die LB tatsächlich aufhalten. Dies entspricht im Ergebnis auch der Regelung des § 22 Abs. 6 SGB II.

Grundsätzlich sind alle im Zusammenhang mit und wegen des Umzuges anfallenden notwendigen Kosten umfasst.

Umzugskosten sind so niedrig wie möglich zu halten. Daher können Leistungsberechtigte, soweit sie dazu in der Lage sind, auf ihre Selbsthilfeverpflichtung verwiesen werden.

Wird der Umzug von den Leistungsberechtigten selbst durchgeführt, gehören zu den Umzugskosten nur die Kosten, die unmittelbar mit der Anmietung eines Fahrzeugs anfallen (Mietkosten inklusive der angemessenen Versicherungs- und Benzinkosten). Für einen notwendigen Leihwagen sind durch den Leistungsberechtigten drei entsprechende Kostenvoranschläge zur Prüfung vorzulegen. Für Helfer, die nicht vergütet werden, kann ein Bewirtungsgeld (Getränke, Speisen) in Höhe von insgesamt maximal 50 Euro bewilligt werden. Sofern gewerbliche Helfer für den Umzug erforderlich sind, gilt die auf den Einzelfall abgestimmte und genehmigte Vergütung.

Ausnahmsweise können auch Kosten für einen von Dritten durchgeführten Umzug übernommen werden, wenn ein wichtiger Grund gegeben ist. Ein solcher Grund kann u.a. gegeben sein aufgrund von

- Behinderung oder
- Krankheit.

Zur Ermittlung der angemessenen Kosten sind drei Angebote von Umzugsunternehmen oder Fahrzeugverleihern anzufordern. Es handelt sich um eine Einzelfallentscheidung, die entsprechend aktenkundig zu begründen ist.

Zu den Umzugskosten zählen zum Beispiel die Kosten für

- Transportkosten (z.B. Leihwagen einschl. Versicherungen und Benzin),
- Hilfskräfte,
- Verpackungsmaterial,
- Sperrmüllentsorgung usw.

Nicht zu den Umzugskosten gehören Ersatzbeschaffungen, die nötig wurden, weil während des Umzuges Möbelstücke beschädigt wurden. Hier kommt ein Darlehen für eine Ersatzbeschaffung in Betracht. Gegebenenfalls haftet das Umzugsunternehmen für die entstandenen Schäden.

#### **XI.12.2.1 Umzugskosten gemäß § 22 Abs. 6 SGB II**

Die Übernahme von Kosten, die im Zusammenhang mit dem Wohnungswechsel entstehen (Wohnungsbeschaffungs- / Umzugskosten und Mietkaution oder Genossenschaftsanteile), liegt im Ermessen des jeweiligen Leistungsträgers und setzt die Erteilung einer vorherigen schriftlichen Zusicherung (§ 34 SGB X) voraus.

Der Leistungsträger ist zur Zusicherung verpflichtet, wenn der Umzug erforderlich ist.

Anders als bei der Zusicherung nach § 22 Abs. 4 SGB II ist neben der „Erforderlichkeit“ auch die vorherige Zusicherung hier Anspruchsvoraussetzung zur Übernahme der entstehenden Kosten.

Ein Umzug ist erforderlich, wenn ein plausibler, nachvollziehbarer und verständlicher Grund vorliegt, von dem sich auch ein Nichtleistungsempfänger leiten lassen würde.

**Erläuterung:** *Wird ein Umzug wegen einer Kostensenkung notwendig, weil die tatsächlichen Kosten die individuelle Angemessenheitsgrenze übersteigen und die Differenz sonst nicht finanziert werden kann und es keine Alternativen zum Wohnungswechsel gibt, erübrigt sich eine Erforderlichkeitsprüfung. Soweit die künftigen Kosten am Ort des Zuzugs angemessen sind, ist eine Zusicherung zu erteilen.*

Als erforderlich ist ein Umzug beispielsweise anzusehen

- wenn dieser durch den kommunalen Träger veranlasst wurde,
- wegen der Annahme einer konkret benannten Arbeitsstelle an einem anderen Ort unter Berücksichtigung der noch zumutbaren Pendelzeiten bis 2,5 Stunden täglich bei Vollzeit (nicht jedoch schon bei vager Aussicht auf Verbesserung der Arbeitsmarktposition),  
*Dabei sollten die vorrangigen Leistungen nach § 16 Abs. 1 SGB II i.V.m. §§ 53 ff. SGB III beachtet werden (Mobilitätshilfen). Diese Leistungen umfassen bei einer Arbeitsaufnahme auch eine Umzugskostenbeihilfe.*
- bei unzureichender Deckung des Unterkunftsbedarfes (beispielsweise bei unzureichenden sanitären Verhältnissen für die Versorgung eines Kleinkindes bei Familienzuwachs), Schwangere haben bereits mit Beendigung der 12. Schwangerschaftswoche einen Anspruch auf zusätzlichen Wohnraum;
- bei ungünstiger Wohnflächenaufteilung und bevorstehender Geburt eines Kindes,
- bei baulichen Mängeln nach erfolgloser Ausschöpfung der Selbsthilfeverpflichtung; bestimmte bauliche Mängel oder ein schlechter Wohnungszustand können die Gesundheit beeinträchtigen (z.B. starker Schimmelbefall). Es sollte an eine eventuell vorrangige Verpflichtung des Vermieters gedacht werden. Der tatsächliche Zustand der Wohnung ist vor Ort zu prüfen (z. B. durch Hausbesuch, Zusammenarbeit mit dem Bauamt);
- aus gesundheitlichen Gründen (beispielsweise Belastung durch die Ofenheizung, Eintritt einer Behinderung),
- bei sonstigen dringenden persönlichen und sozialen Gründen (beispielsweise bei Störung des Vertrauensverhältnisses in einer Wohngemeinschaft, zur Herstellung einer ehelichen, eheähnlichen Lebensgemeinschaft oder Lebenspartnerschaft nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz (LPartG), zur persönlichen Pflege eines nahen Angehörigen, bei Trennung/Scheidung, bei Bedrohung durch den Partner, Ex- Partner oder andere Personen, bei durch besondere medizinische Behandlung gebotener Ortsgebundenheit),
- bei häuslicher Gewalt oder Auszug aus einem Frauenhaus sollte die Zusicherung wegen Erforderlichkeit des Umzugs grundsätzlich erteilt werden.
- bei Vorliegen schwerwiegender sozialer Gründe ist ein Umzug erforderlich, z.B. wenn Haftentlassene nicht mehr in ihrem bisherigen sozialen Umfeld wohnen können oder sollten;
- wenn Wohnungslosigkeit droht und der Erhalt der Wohnung nicht möglich ist, ist ein Wohnungswechsel erforderlich;
- bei Vorliegen eines rechtskräftigen Räumungsurteils,
- wenn der Antragsteller nach der Eheschließung einen gemeinsamen Hausstand mit seinem Ehepartner gründen will, wie es dem Regelfall und der gesetzlichen Vorgabe des § 1353 BGB entspricht.
- Wegen unzumutbar beengter Wohnverhältnisse – insbesondere von Haushalten mit Kindern; dies ist der Fall, wenn die Wohnung aufgrund familiärer Veränderungen nicht mehr ausreicht. Eine unzureichende Unterbringung liegt vor, wenn einer Person nicht mindestens 35 m<sup>2</sup> und für jede weitere Person nicht jeweils 10 m<sup>2</sup> anteilige Wohnfläche mehr zur Verfügung stehen.

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

Liegen diese Voraussetzungen vor, kann die Zusicherung zur Übernahme der Kosten für einen Wohnungswechsel in der Regel nicht versagt werden. Eine Versagung kommt in Betracht, wenn die

geltend gemachten Kosten unangemessen hoch sind. Denn auch die Kosten für einen Wohnungswechsel müssen sich insgesamt in den Leistungsrahmen des SGB II einpassen.

Dabei entspricht der Begriff der „Notwendigkeit“ dem der „Erforderlichkeit“ i.S.d. § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II.

Der leistungsberechtigten Person ist im Rahmen des § 22 Abs. 1 SGB II in der Regel eine freie Wohnortwahl zuzubilligen, die eine Prüfung der Erforderlichkeit des Umzugs jedenfalls für die Angemessenheit der Unterkunfts- und Heizungskosten anders als für die Wohnbeschaffungs- und Umzugskosten (§ 22 Abs. 6 SGB II) nicht verlangt.

#### **XI.12.2.2 Wohnungsbeschaffungskosten**

Der Begriff Wohnungsbeschaffungskosten ist weit auszulegen und umfasst alle Aufwendungen, die mit einem Unterkunftswechsel verbunden sind.

Eine Übernahme kommt – unter Berücksichtigung der Grundsätze der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit – nur für unabweisbare und notwendige Kosten in Betracht.

Hierzu können Kosten gehören für

- einen Makler (nur in Ausnahmefällen),
- Abstandszahlungen,
- Unvermeidbare doppelte Mietaufwendungen (streitig ob § 22 Abs. 1 oder Abs. 6; Übernahme ggf. auch als Förderung aus dem Vermittlungsbudget gem. § 44 SGB III möglich),
- Darlehen für Genossenschaftsanteile/Genossenschaftsbeiträge gegen Abtretung des Rückzahlungsanspruchs,
- Kautionsgarantie.

Nicht zu den Wohnungsbeschaffungskosten gehören die Kosten für

- eine Ein- oder Auszugsrenovierung,
- Zeitungskäufe, Internetrecherchen und Telefonkosten,
- Besichtigungsfahrten
- den Notar beim Erwerb einer Immobilie.

#### **XI.12.2.3 Übernahme von Mietkautionen oder für Genossenschaftsanteile als Darlehen**

Im Regelfall ist bei Abschluss eines Mietvertrages von den Mietern gemäß § 551 BGB eine Mietsicherheit (Kautions- oder Genossenschaftsanteile) zu leisten. Mietkautionen können bei vorheriger Zustimmung übernommen werden ([siehe Ziffer XI.12.1](#)).

Das Gesetz sieht vor, dass eine Mietkaution oder Genossenschaftsanteile grundsätzlich als Darlehen zu gewähren sind und nicht als Zuschuss (§ 35 Abs. 2 Satz 5 SGB XII). Entsprechend der Zweistufentheorie ist die Entscheidung über das „Ob“ ein Verwaltungsakt, die Ausgestaltung (das „Wie“) erfolgt hingegen durch einen Darlehensvertrag.

Das Darlehen wird grundsätzlich nur den mietvertraglich verpflichteten leistungsberechtigten Personen gewährt.

Für die Darlehensgewährung ist der Grundsicherungsträger am Ort der neuen Unterkunft zuständig.

Im Gesetz ist eine „Soll“-Regelung vorgesehen. Das heißt, dass eine Mietkaution oder Genossenschaftsanteile im Regelfall als Darlehen zu gewähren sind. Im Rahmen der Ermessensentscheidung kann aber beispielsweise berücksichtigt werden, ob die für eine vorherige Unterkunft gestellte Kautionszahlung zurückbezahlt wurde und damit zur Verfügung steht. Hat ein Antragssteller darüber hinaus gleichzeitig noch einen Anspruch auf die Rückerstattung seiner aus eigenen Mitteln für die alte Wohnung hinterlegten Mietkaution, ist ihm die Mietkaution für die neue Wohnung insoweit nur für den Überbrückungszeitraum zu gewähren.

#### Aufrechnung und Einbehaltungen zur Tilgung nur im SGB II zulässig!

Rückzahlungsansprüche aus Darlehen werden ab dem Monat, der auf die Auszahlung folgt, durch monatliche Aufrechnung in Höhe von 10 Prozent des maßgebenden Regelbedarfs getilgt, solange der

Darlehensnehmer Leistungen zu Sicherung des Lebensunterhalts bezieht (§ 42a Abs. 2 S 1 SGB II). Die Aufrechnung ist gegenüber dem/der Darlehensnehmer schriftlich durch einen Verwaltungsakt zu erklären (§ 42 a Abs. 2 Satz 2 SGB II). Bei Rückzahlung durch den Vermieter wird der Rückzahlungsanspruch des Trägers in Höhe des noch nicht getilgten Betrags fällig (§ 42 a Abs. 3 Satz 1 SGB II). Da die Tilgung per Gesetz angeordnet wird, ist eine Ermessensentscheidung des kommunalen Trägers über das ob und wie (z.B. Höhe der Tilgungsrate) nicht möglich.

Die Sicherung des Darlehensrückzahlungsanspruchs durch Abzug von monatlichen Tilgungsraten von der laufenden Sozialhilfeleistung bzw. durch Aufrechnung oder einen Verzicht ist dagegen im Bereich des SGB XII regelmäßig unzulässig, weil einerseits die gesetzlichen Voraussetzungen hierfür nicht vorliegen und andererseits der Mietkautionsrückzahlungsanspruch noch nicht fällig ist. Das Mietkautionsdarlehen ist kein Darlehen im Sinne des § 37 SGB XII, zu dessen Tilgung – anders als im SGB II (§ 42a) – eine monatliche Aufrechnung statthaft wäre.

Da es sich bei der (Tilgungs-)Aufrechnung um einen wesentlichen Eingriff in die Rechte des Leistungsberechtigten handelt, ist § 42a SGB II nicht analog heranzuziehen. Eine Aufrechnungsmöglichkeit besteht ohne entsprechende Regelung für § 35 SGB XII (vgl. § 31 SGB I) nicht.

Nach Beendigung des Leistungsbezuges ist der noch nicht getilgte Darlehensbetrag sofort fällig. Im Falle der Übernahme einer Kautionsgarantie ist der Vermieter zu informieren, sobald der Mieter aus dem Leistungsbezug ausscheidet. (Anlage 11: Kautionsgarantie)

Nur in den Fällen, in denen der Vermieter ausdrücklich eine Mietkaution verlangt, kann die Mietkaution darlehensweise übernommen werden.

Vor Übernahme eines Mietkautionsdarlehens ist der/die Leistungsberechtigte/n aber gemäß § 42 a SGB II zunächst auf den Verbrauch seines/ihrer Schonvermögens zu verweisen (§ 42 a Abs. 1 Satz 1 SGB II).

Darlehensnehmer sind der bzw. die Mieter laut Mietvertrag. Kautionen werden nach § 551 BGB zu Beginn des Mietverhältnisses fällig und können maximal in Höhe von drei Nettokaltmieten verlangt werden.

Es ist davon auszugehen, dass gesteuert werden kann, die Kautionsleistung in einem Zeitfenster vor dem Einzug zu leisten, damit es bei späterer Bewilligung nicht zu einer Einordnung als Bedarf der Unterkunft nach § 22 Abs. 1 SGB II kommt.

Grundsätzlich bestehen keine Bedenken, entsprechende Bürgschaften in eigener Zuständigkeit auszustellen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Sicherheit zu Lasten der jeweiligen Kommune einzugehen ist.

Zur Sicherung der Mietkaution für die neue Wohnung ist darauf hinzuwirken, dass der eLB die Kautionsleistung für seine bisherige Wohnung an den Sozialleistungsträger abtritt. Der bisherige Vermieter ist über die Abtretung zu informieren.

Bei entsprechendem Sicherungsbedürfnis der Leistungsträger sind diese berechtigt, vor Gewährung des Darlehens die Abtretung des Kautionsrückzahlungsanspruchs zu verlangen; dies gilt insbesondere für eine vom Leistungsträger nur geforderte stille Abtretung.

Mit Beendigung des Mietverhältnisses ist das Darlehen unverzüglich zurückzuzahlen. In der Praxis ist es empfehlenswert, den LB seine Rückzahlungsforderung gegen den Vermieter an den SHT abtreten zu lassen (§ 398 BGB), (Siehe Anlage 11.)

## **XII. Direktzahlungen an den Vermieter oder das Versorgungsunternehmen**

### **XII.1 Direktzahlung gemäß § 22 Abs. 7 SGB II**

Nach § 42 Abs. 3 SGB II werden Geldleistungen im Rahmen der Gewährung von Arbeitslosengeld II auf das im Antrag angegebene Konto bei einem Geldinstitut überwiesen.

§ 22 Abs. 7 SGB II bildet hierzu eine Ausnahme. Werden Leistungen unmittelbar an den Vermieter ausbezahlt, so gilt dies als Anspruchserfüllung gegenüber der leistungsberechtigten Person.

Wird eine Direktzahlung an den Vermieter von den Betroffenen nach § 22 Abs. 7 Satz 1 SGB II beantragt, so ist der Grundsicherungsträger zur Direktzahlung verpflichtet. Es handelt sich dabei nicht um eine Ermessensentscheidung. Der Antrag kann formlos (auch mündlich) gestellt und jederzeit widerrufen werden.

Demgegenüber ist die direkte Zahlung der Bedarfe für Unterkunft und Heizung an den Vermieter wegen nicht sichergestellter zweckentsprechender Verwendung gem. § 22 Abs. 7 Satz 2 eine Ermessensentscheidung.

Wird von der Möglichkeit der Direktzahlung an den Vermieter Gebrauch gemacht, hat der Grundsicherungsträger die leistungsberechtigte Person über eine Zahlung der Leistungen für die Unterkunft und Heizung an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte schriftlich zu unterrichten.

Die leistungsberechtigte Person hat die Möglichkeit, gegen den Verwaltungsakt Widerspruch einzulegen. Dieser Widerspruch sowie ggf. eine spätere Klage entfaltet nach § 39 Nr. 1 SGB II aufschiebende Wirkung. Es entspricht ganz überwiegender Meinung, dass Entscheidungen der Leistungsträger, durch die nur der Auszahlungsadressat bestimmt wird, wie dies bei der Zahlung der Bedarfe für Unterkunft und Heizung an den Vermieter gem. § 22 Abs. 7 SGB II der Fall ist, keine Leistungsregelungen darstellen.

Besteht bei einem Widerspruch gegen die Direktzahlung an den Vermieter im Einzelfall die Vermutung, dass die an die leistungsberechtigte Person ausgezahlten Leistungen für die Bedarfe für Unterkunft und Heizung nicht ordnungsgemäß an den Vermieter weitergeleitet werden, ist ggf. die sofortige Vollziehbarkeit des Verwaltungsaktes gem. § 86a Abs. 2 Nr. 4 SGG anzuordnen. Dies muss schriftlich und mit Begründung des besonderen Interesses an der sofortigen Vollziehbarkeit geschehen.

Eine Direktauszahlung an den Vermieter soll das Entstehen von Mietschulden verhindern und ist immer dann angebracht, wenn

- Mietrückstände bestehen, die zu einer außerordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses berechtigen,
- Energiekostenrückstände bestehen, die zu einer Unterbrechung der Energieversorgung berechtigen,
- konkrete Anhaltspunkte für ein krankheits- oder suchtbedingtes Unvermögen der leistungsberechtigten Person bestehen, die Mittel zweckentsprechend zu verwenden,
- konkrete Anhaltspunkte dafür bestehen, dass die im Schuldnerverzeichnis eingetragene leistungsberechtigte Person die Mittel nicht zweckentsprechend verwendet.

Es müssen im Einzelfall konkrete Hinweise für einen zweckentfremdeten Gebrauch der Mittel vorliegen. Eine Direktzahlung soll beispielsweise in den Fällen des unwirtschaftlichen Verhaltens erfolgen.

Es sollte versucht werden, auf den Vermieter einzuwirken, Änderungen im Mietverhältnis, z.B. den Auszug des Mieters, unverzüglich mitzuteilen. Dabei sind die Grundsätze des Datenschutzes zu berücksichtigen.

Zu beachten ist jedoch, dass die Auszahlung der Geldleistung an den Dritten (Vermieter) keine Sachleistung bewirkt. Denn das privatrechtliche Mietverhältnis besteht nur zwischen dem Leistungsempfänger und dem Vermieter. Daraus folgt, dass der Vermieter nur reflexartig begünstigt wird, er aber keinen Anspruch auf eine ermessensfehlerfreie Entscheidung über eine Direktauszahlung hat. Leitet der Mieter die Leistungen für Unterkunft nicht an den Vermieter weiter, so ist der Vermieter - ebenso wie im Fall der Direktauszahlung - allein auf den Zivilrechtsweg zu verweisen.

Die Einverständniserklärung des Hilfebedürftigen zur Zahlung der Unterkunfts- und Heizkosten direkt an den Vermieter bzw. das Versorgungsunternehmen ist in einer Verhandlungsniederschrift festzuhalten und vom Leistungsberechtigten zu unterschreiben.

In die Verhandlungsniederschrift ist in den Fällen, in denen eine Differenz zwischen den tatsächlichen und angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung besteht, auch aufzunehmen, ob der Leistungsberechtigte selbst die Differenz aus der bewilligten Regelleistung oder das Jobcenter diese mit den angemessenen Kosten der Unterkunft direkt an den Vermieter zahlt bzw. zahlen soll.

### **Rückzahlungsanspruch des Jobcenters gegen den Vermieter**

Der BGH hat einen bereicherungsrechtlichen Rückzahlungsanspruch eines Jobcenters unmittelbar gegen einen Vermieter wegen versehentlicher Mietzahlung nach Vertragsende bejaht. Jobcenter, die in Anwendung des § 22 Abs. 7 S. 1 SGB II Unterkunfts- und Heizkosten nach Ende des Mietverhältnisses an den bisherigen Vermieter zahlen, können daher den ohne Rechtsgrund geleisteten Betrag direkt vom Vermieter zurückverlangen. BGH vom 31.1.2018, VIII ZR 39/17

## **XII.2 Direktzahlung für das 3. Kapitel SGB XII (§ 35 SGB XII)**

Die Direktleistung ist ein Instrument zur Sicherstellung des Grundbedürfnisses Wohnen und greift im Vorfeld der Schuldenübernahme nach § 36 SGB XII.

Das SGB XII sieht in zwei Fällen die Direktzahlung an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte vor:

- die Direktzahlung auf Antrag des Leistungsberechtigten nach § 35 Abs. 1 S. 2 SGB XII und
- nach (gebundenem) Ermessen des Leistungsträgers § 35 Abs. 1 S. 3 und 4 SGB XII.

Zwar ist ausdrücklich nur die Direktzahlung für Unterkunftsleistungen vorgesehen, § 35 Abs. 1 S. 2 SGB XII erlaubt jedoch auch die Direktzahlung von Leistungen für Heizung und zentrale Warmwasserversorgung. Der Begriff Leistungen für die Unterkunft in § 35 Abs. 1 Satz 2 SGB XII ist nur als Oberbegriff für Unterkunftsleistungen im Allgemeinen in Abgrenzung zu Regelbedarfsleistungen zu verstehen, enthält mithin keine Abgrenzung zu den Leistungen für Heizung und Warmwasser.

Einmalige Unterkunftsleistungen (z.B. Umzugskosten oder Mietsicherheiten) werden von § 35 Abs. 1 Sätze 2–5 SGB XII erfasst, sodass z.B. auch Zahlungen an den Umzugsunternehmer bzw. an die Umzugshelfer zulässig sind. Ebenfalls wird die Direktzahlung von Mietschulden erfasst.

Auf andere Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts kann § 35 Abs. 1 S. 2-5 SGB XII nicht angewendet werden, d.h. sie bieten keine Grundlage für Energiekostenvorauszahlungen an den Stromlieferanten für Haushaltsstrom.

Bei der Übernahme von Energiekostenschulden aus Haushaltsstrom (§ 36 Abs. 1 SGB XII) kann allerdings geprüft werden, ob die Übernahme an die Einwilligung zur künftigen Direktüberweisung geknüpft wird.

Die Generalklausel in § 35 Abs. 1 S. 3 und 4 SGB XII wird für die praktisch wichtigsten Anwendungsfälle durch die – nicht abschließenden („insbesondere“) – Regelbeispiele nach § 35 Abs. 1 Satz 4 SGB XII konkretisiert, die zugleich eine hinreichende, normenklare Ermächtigung für den Eingriff in das Recht auf informationelle Selbstbestimmung des LB schaffen (sollen), der mit der Direktüberweisung verbunden ist.

Die Direktzahlungen dürfen die bei der Bedarfsberechnung berücksichtigten Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nicht überschreiten. Es darf also nicht ein Teil der Regelleistung (etwa zur „Auffüllung“ der mietvertraglich geschuldeten, aber in dieser Höhe nicht für angemessen anerkannten Miete) als Direktleistung überwiesen werden. Werden die bewilligten Leistungen für die Unterkunft an den Vermieter gezahlt, deckt die Zahlung jedoch nicht die tatsächlichen unangemessenen Aufwendungen, sollte der LB darauf hingewiesen werden, in welcher Höhe die Direktzahlung erfolgt, sodass er sich darauf einstellen kann, welcher Betrag offen und durch ihn selbst zu zahlen ist.

In § 35 Abs. 1 Satz 5 SGB XII ist die Informationspflicht des Leistungsträgers geregelt. Der LB hat grundsätzlich kein schutzwürdiges Interesse daran, dass der Sozialhilfebezug dem Vermieter nicht bekannt wird.

### **XII.3 Direktzahlung für das 4. Kapitel SGB XII (§ 43a Abs. 3, Abs. 4 SGB XII)**

Für das 4. Kapitel ist die Direktzahlung in § 43a Abs. 3, Abs. 4 SGB XII geregelt, der auch zur Direktzahlung von Leistungen für Haushaltsstrom ermächtigt.

§ 43a SGB XII enthält Definitionen

- des monatlichen Gesamtbedarfs (§ 43a Abs. 1 SGB XII)
- des monatlichen Zahlungsanspruchs (§ 43a Abs. 2 SGB XII) und
- der Direktzahlung (§ 43a Abs. 3 SGB XII).

Unter welchen Voraussetzungen eine Direktzahlung (§ 43a Abs. 3 SGB XII) möglich ist, soll sich weiterhin aus den jeweiligen, die Anerkennung von Bedarfen regelnden Vorschriften ergeben. Dazu gehören z. B. auch Zahlungen von Unterkunfts- und Energiekosten (§ 35 Abs. 1 S. 2 ff. SGB XII).

Wenn der durch eine Direktzahlung zu deckende Bedarf einen höheren Betrag ergibt, als der monatliche Zahlungsanspruch, ist die Direktzahlung auf den monatlichen Zahlungsanspruch begrenzt (§ 43a Abs. 3 S. 1 SGB XII).

Für LB des Vierten Kapitels SGB XII enthält § 43a Abs. 4 SGB XII bei Übernahme von Schulden für Haushaltsstrom (Stromschulden) eine spezielle Regelung zur Ermöglichung von Direktzahlungen an den Stromlieferanten, damit die regelmäßige Zahlung von monatlichen Vorauszahlungen sichergestellt wird und dadurch eine Einstellung der Stromlieferung verhindert werden kann. Eine Direktzahlung an den Stromlieferanten erfolgt dabei wie alle anderen Direktzahlungen nach Maßgabe von § 43a Abs. 3 SGB XII. Für das 3. Kap. SGB XII wurde eine derartige Regelung nicht getroffen.

### **XIII. Informationen bei Räumungsklage gem. § 22 Abs. 9 SGB II (§ 36 Abs. 2 SGB XII)**

Zweck der gesetzlich geregelten Mitteilungspflicht der Amtsgerichte ist es, Obdachlosigkeit vorzubeugen und dem Leistungsträger die Prüfung zu ermöglichen, ob die Kündigung des Mietvertrages noch durch eine Schuldenübernahme abgewendet werden kann.

Denn eine vom Vermieter wegen Zahlungsverzuges ausgesprochene Kündigung (§§ 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3a, § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB) wird unwirksam, wenn der Vermieter spätestens bis zum Ablauf von zwei Monaten nach Eintritt der Rechtshängigkeit (Zustellung der Klageschrift an den Beklagten) seines Räumungsanspruches hinsichtlich der fälligen Miete befriedigt wird oder sich eine öffentliche Stelle zur Befriedigung verpflichtet (§ 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB).

Der SGB II-Träger wird tätig, wenn ein Leistungsempfänger von der Kündigung und Räumungsklage bedroht ist, weil er nicht rechtzeitig den Leistungsträger von seinen Wohnungsproblemen unterrichtet hat.

Die Information des Amtsgerichts löst keine Rechtswirkungen oder Handlungspflichten des Grundsicherungsträgers aus. Die Mitteilung ersetzt nicht das Antragsverfahren, das auch für Leistungen nach § 22 Abs. 9 SGB II vorauszusetzen ist.

Die Pflicht des Amtsgerichtes, dem Sozialhilfeträger unverzüglich Tatsachen und näher bezeichnete Einzelheiten einer Räumungsklage nach der Kündigung von Wohnraum wegen Zahlungsverzuges mitzuteilen, dient der Prävention von Obdachlosigkeit und soll dem SHT vor allem die – **von einem gesonderten Antrag unabhängige** – Prüfung ermöglichen, ob die Kündigung durch Übernahme der Mietrückstände abzuwenden ist.

Die Mitteilung selbst löst nur das Informationsproblem, dass von Wohnungslosigkeit infolge Kündigung bedrohte Leistungsempfänger nach aller Erfahrung den Leistungsträger nicht (durchweg) rechtzeitig von ihren Wohnungsproblemen unterrichten, und bewirkt unmittelbar keine Rechtswirkungen oder Handlungspflichten. Sie kann allerdings die sozialhilferechtlich erforderliche Kenntnis (§ 18 Abs. 1 SGB XII) bewirken.

## XIV. Anlage

Sehr geehrte \_\_\_\_\_,

gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II / § 35 Abs. 1 und 2 SGB XII / § 42a Abs. 1 i. V. m. § 35 Abs. 1 und 2 SGB XII werden Bedarfe für Unterkunft und Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit diese angemessen sind.

Nach den für die Stadt Schwabach geltenden Richtlinien gelten folgende Richtwerte als angemessen:

Anzahl Personen	angemessene Größe	Richtwert
1 Person	50 m <sup>2</sup>	420,00 €
2 Personen	65 m <sup>2</sup>	546,00 €
3 Personen	75 m <sup>2</sup>	622,00 €
4 Personen	90 m <sup>2</sup>	784,00 €
5 Personen	105 m <sup>2</sup>	951,00 €
jede weitere Person bis zu 127,00 € (maximal 15 qm mehr je 8,50 €)		

**Nach den mir vorliegenden Unterlagen übersteigt Ihre derzeitige Miete diese Richtwerte.**

Das Jobcenter/Sozialamt Schwabach ist nach den gesetzlichen Bestimmungen gehalten, die Höhe Ihrer Mietkosten daraufhin zu überprüfen, ob sie angemessen sind.

Die Prüfung der Angemessenheit richtet sich nach den Umständen des Einzelfalles.

Für die Beurteilung, ob und wie weit Ihnen persönlich die Senkung der Kosten für Ihre Wohnung zumutbar ist, werden nähere Angaben benötigt. Unter Berücksichtigung von besonderen Lebenssituationen können im Einzelfall auch Mieten, die über dem Richtwert liegen, angemessen sein.

Ich gebe Ihnen hiermit die Gelegenheit, innerhalb von zwei Wochen nach Zugang dieses Schreibens Gründe vorzutragen, die Einfluss auf die Beurteilung der Angemessenheit bzw. Zumutbarkeit kostensenkender Maßnahmen haben könnten. Mögliche Umstände für eine Abweichung vom o. g. Richtwert können bspw. Schwangerschaft, Alleinerziehung, Krankheit oder Behinderung, Alter/lange Wohndauer, besondere/geänderte Familiensituation, wesentliche soziale Bezüge von Kindern, Betreuungssituation von Kindern usw. sein. Soweit möglich ist Ihr Vorbringen durch geeignete Nachweise zu belegen.

Sollten keine besonderen Umstände vorliegen, sind Sie verpflichtet, Bemühungen zu unternehmen, die Mietbelastung auf den für Sie maßgeblichen Richtwert in Höhe von ..... € zu senken. Für die Reduzierung der Unterkunftskosten stehen Ihnen verschiedene Alternativen offen.

Sie können z.B. durch

- Untervermietung von Räumen Ihrer Wohnung,
- Verhandlungen mit dem Vermieter über die Senkung der Grundmiete,
- aber auch durch Umzug in eine andere Wohnung mit angemessener Miete eine Senkung der Kosten erzielen.

Ich bitte Sie daher mitzuteilen, ob und welche Alternativen für Sie in Betracht kommen. Dies gilt ebenso, wenn Sie den die angemessenen Kosten übersteigenden Betrag anderweitig z.B. aus nicht anrechenbarem Einkommen oder geschütztem Vermögen selbst tragen wollen.

Sollten Sie sich innerhalb o. g. Frist nicht geäußert haben, werden Sie eine schriftliche Aufforderung erhalten, sich innerhalb der darin genannten Frist konkret um die Senkung der Unterkunftskosten zu bemühen.

Bitte beachten Sie, dass Sie vor Abschluss eines neuen Mietvertrages meine Zustimmung benötigen.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen unter der o. a. Telefonnummer gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen