



Landkreistag Saarland

Handlungsanleitung

zur Anerkennung der Kosten für Unterkunft und Heizung
nach §§ 22 ff. SGB II, §§ 35, 35a und 42a SGB XII

im Saarland

Stand: **1. Januar 2024**

1	Allgemeines	2
2	Unterkunftskosten	2
2.1	Begriff der Unterkunft	2
2.2	Ermittlung des abstrakten Angemessenheitswertes (Herleitung des schlüssigen Konzeptes)	3
2.2.1	Definition der abstrakten Angemessenheit	3
2.2.2	Bestimmung der abstrakten Angemessenheit	4
2.3	Prüfung der Angemessenheit von Unterkunftskosten	6
2.3.1	Erste Stufe: Überprüfung der tatsächlichen Miete	7
2.3.2	Zweite Stufe: Besonderheiten des Einzelfalls	7
2.3.3	Dritte Stufe: Überprüfung des aktuellen Wohnungsmarktes	8
2.4	Besonderheiten bei möbliertem Wohnraum	9
2.5	Mietvertrag zwischen Familienangehörigen	9
2.6	Untermietverträge	10
2.7	Anzuerkennende Nebenkosten	11
3	Heizkosten incl. zentraler Warmwassererzeugung	15
3.1	Begriff Heizkosten	15
3.2	Angemessenheit von Heizkosten und Kosten der zentralen Warmwassererzeugung	16
3.2.1	Pauschalierung SGB XII	16
3.2.2	Einzelfallentscheidung	16
	(a) Nichtprüfungsgrenze	16
	(b) Kriterien für die Einzelfallprüfung	17
	1) Bauliche Kriterien	17
	2) Subjektive Kriterien	18
	3) Sonstige Kriterien/Gründe	18
3.3	Verfahren bei unangemessenen Heizkosten	19
3.3.1	Angemessene Heizkosten bei Wohneigentum	19
3.4	Einmalige Heizkosten	20
3.4.1	SGB II	20
	(a) Einmalige Heizkosten bei laufendem Leistungsbezug	20
	(b) Regelung für Nichtleistungsbezieher	20
3.4.2	SGB XII	20
4	Kostensenkungsverfahren	22
4.1	Allgemeines	22
4.2	Die Prüfung muss folgende Schritte beinhalten:	22
4.2.1	Feststellung der Überschreitung der abstrakten Angemessenheit	22
4.2.2	Besonderheiten des Einzelfalles	22
4.2.3	Karenzzeit	23
4.2.4	Möglichkeit und Zumutbarkeit der Kostensenkung	24
	(a) Soziales Umfeld	24
	(b) Sonstige Gründe	25
	(c) Längerfristige und vorübergehende Unzumutbarkeit	25
4.2.5	Alternativen zum Wohnungswechsel	26
4.2.6	Kostensenkung bei unwirksamer Miete	26
4.2.7	Wirtschaftlichkeitsprüfung	27
4.3	Durchführung des Kostensenkungsverfahrens	29
4.3.1	Aufforderung zur Senkung der Kosten	29
4.3.2	Dokumentation	30
4.3.3	Übernahme der angemessenen Kosten	31
5	Wohnungswechsel/Umzug	32
5.1	Zusicherung(en)	32
5.1.1	Übernahme künftiger Unterkunftskosten	32

(a)	Zusicherung zur Übernahme der künftigen (angemessenen) Unterkunftskosten (§ 22 Abs. 4 SGB II)	32
(b)	Umzug innerhalb des Vergleichsraums (§ 22 Abs. 1 Satz 6 SGB II)	33
(c)	Umzug vor Vollendung des 25. Lebensjahres (§ 22 Abs. 5 SGB II)	33
(d)	Zusicherung zur Übernahme der künftigen (unangemessenen) Unterkunftskosten (§ 35a Absatz 2 Satz 1 und 2 SGB XII)	34
5.1.2	Zusicherung zur Übernahme der Wohnungsbeschaffungskosten, der Umzugskosten, der Mietkaution oder von Genossenschaftsanteilen (§ 22 Abs. 6 SGB II und § 35a Abs. 2 Satz 5 SGB XII)	34
5.2	Zusicherung bei trägerübergreifendem Wohnungswechsel	34
5.3	Erforderlichkeit	35
5.3.1	Bauliche Mängel bzw. gesundheitliche Gründe	35
5.3.2	Erwerbstätigkeit	35
5.3.3	Änderung der Familiensituation	35
5.3.4	Häusliche Gewalt	36
5.3.5	Schwerwiegende soziale Gründe	36
5.3.6	Drohende Wohnungslosigkeit	36
5.3.7	Weitere Gründe	36
5.4	Umzugskosten	36
5.5	Anforderungen an die Beratung	37
5.6	Weitere Fälle	37
5.6.1	Mietkaution und Genossenschaftsanteile	37
5.6.2	Übernahme von Schulden (Mietschulden und vergleichbare Notlagen)	37
5.6.3	Menschen mit besonderem Unterstützungsbedarf	39
5.6.4	Wohnungsbeschaffungskosten	40
5.6.5	Nichtleistungsbezieher	40
6	Leistungen für Unterkunft und Heizung bei Eigenheimen und Eigentumswohnungen	41
6.1	Allgemeines	41
6.2	Eigentumsspezifische Kriterien bei der Angemessenheitsbeurteilung	41
6.3	Leistungen für Unterkunft und Heizung	42
6.3.1	Bedarfe für die Unterkunft	42
(a)	Schuldzinsen	42
(b)	Erhaltungsaufwand	43
(c)	Versicherungsschutz	45
(d)	Weitere Bewirtschaftungskosten	45
(e)	Tilgungsraten	45
6.3.2	Angemessene Heizkosten bei Wohneigentum	46
6.3.3	Bedarfe für Unterkunft und Heizung bei Wechsel von Wohneigentum in eine stationäre Einrichtung	46
6.4	Mieteinnahmen	47
6.4.1	Unterscheidung Mieteinnahmen und Untermieteinnahmen	47
6.4.2	Einkommensberücksichtigung/Absetzbeträge bei vermieteten Räumen innerhalb der selbst bewohnten Wohneinheit	47
6.4.3	Möblierte Zimmer außerhalb der selbst bewohnten Wohneinheit	48
6.4.4	Gewerbliche Vermietung	48
7	Bedarfe für Unterkunft und Heizung nach § 42 a SGB XII	49
7.1	Vorbemerkungen / Allgemeines	49
7.2	Anwendungsbereich (Absatz 1)	49
7.3	Definition von Wohnung, besondere Wohnformen und sonstige Unterkünfte (Absatz 2)	49
7.4	Leistungsberechtigte ohne eigene vertragliche Verpflichtung im Mehrpersonenhaushalt mit Eltern/Elternteil, volljährigem Geschwisterkind / volljährigem Kind (Absatz 3)	50
7.4.1	Vorbemerkungen / Allgemeines	50
7.4.2	Pauschale für die Unterkunft (Differenzmethode)	50
7.4.3	Pauschale für die Heizung (Prozentmethode)	51
7.4.4	Übergangsregelung nach § 133b SGB XII	52
7.5	Wohngemeinschaft mit eigener vertraglichen Verpflichtung zur Tragung von Unterkunftskosten und anderen Personen oder nahen Angehörigen (Absatz 4)	52
7.5.1	Wohngemeinschaft mit nahen Angehörigen	52
7.5.2	Wohngemeinschaft mit anderen Personen	52
7.5.3	Kopfanteilmethode	52

7.5.4	Ausnahmeregelung von der Kopfanteilmethode	53
7.6	Besondere Wohnformen (Absatz 5 und 6).....	53
7.7 Sonstige Unterkunft (Absatz 7)		
8	Anlagen	55
8.1	Prüfung der Angemessenheit der Kosten der Unterkunft	55
8.2	Umrechnungstabellen für alle Brennstoffe.....	55

Vorwort

Die folgende Handlungsanleitung wurde zur Sicherstellung einer einheitlichen Verwaltungspraxis für das SGB II (§§ 22 ff.) und das SGB XII (§§ 35, 35a und 42a) durch die saarländischen Landkreise und den Regionalverband Saarbrücken unter Mitwirkung des Ministeriums für Arbeit, Soziales, Frauen und Gesundheit (Referat Arbeitsmarktpolitik und Referat Sozialhilfe) und des Landkreistages Saarland erarbeitet.

Gesetzliche Änderungen und höchstrichterliche Rechtsprechung sind vorrangig zu beachten. Die Handlungsanleitung berücksichtigt die veröffentlichte Rechtsprechung des Bundessozialgerichts (BSG) zum Stand 01.01.2024.

Zur besseren Lesbarkeit wird in dieser Handlungsanleitung das generische Maskulinum verwendet. Die in dieser Handlungsanleitung verwendeten Personenbezeichnungen beziehen sich – sofern nicht anders kenntlich gemacht – auf alle Geschlechter.

1 Allgemeines

Der Begriff der angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung ist ein unbestimmter Rechtsbegriff, dessen gesetzeskonforme Auslegung grundsätzlich eine Einzelfallprüfung voraussetzt ([BSG vom 7. November 2006 – B 7b AS 10/06 R](#)). Die Auslegung des unbestimmten Rechtsbegriffs unterliegt der gerichtlichen Kontrolle. Das Bundessozialgericht hat durch seine Rechtsprechung Kriterien zur Ermittlung der Angemessenheit aufgestellt, auf die sich diese Handlungsanleitung stützt.

Nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts sind Aufwendungen für eine Wohnung nur dann angemessen, wenn diese nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügen und keinen gehobenen Wohnungsstandard aufweisen ([BSG vom 20. Dezember 2011 – B 4 AS 19/11 R](#) m.w.N.). Maßgeblich für die Festsetzung der Angemessenheitswerte sind Aufwendungen für Unterkunft und Heizung, die Haushalte im Niedrigeinkommensbereich ohne Transferleistungsbezug üblicherweise hierfür aufbringen würden.

Durch das neue Bürgergeldgesetz, das zum 01.01.2023 in Kraft getreten ist, wurde eine einjährige Karenzzeit für eine bereits bewohnte Unterkunft ab Beginn des Monats der erstmaligen Leistungsgewährung eingeführt. Innerhalb dieser Karenzzeit werden die Bedarfe für Unterkunft in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt.

2 Unterkunftskosten

2.1 Begriff der Unterkunft

Das Gesetz verwendet – **außer in § 42a SGB XII** – nicht den Begriff der Wohnung, sondern den vom Wortsinn her weiter gefassten Begriff der Unterkunft. Er umfasst alle baulichen Anlagen oder Teile hiervon, die geeignet sind, Schutz vor der Witterung zu bieten und einen Raum der Privatheit zu gewährleisten ([BSG vom 16. Dezember 2008 – B 4 AS 1/08 R](#)). Die Verwendung dieses weiten Begriffs ermöglicht es, auch die Kosten aus atypischen Unterkunftsverhältnissen zu übernehmen wie zum Beispiel die Nutzungsentschädigung für eine Notunterkunft oder die Miete für ein Hotel-/Pensionszimmer. Auch Wohnwagen, Wohnmobile oder Hausboote können Unterkünfte im Sinne der § 22 SGB II und 35 SGB XII sein, soweit sie der Verwirklichung privater Wohnbedürfnisse dienen und nicht zu geschäftlichen Zwecken genutzt werden ([BSG vom 17. Juni 2010 – B 14 AS 79/09 R](#), [BSG vom 23. November 2006 – B 11b AS 3/05 R](#)).

Enger gefasst ist der in § 42a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 SGB XII iVm § 42a Abs. 2 Satz 2 SGB XII für den Leistungsbereich der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung verwendete Begriff der „Wohnung“ (siehe Ziffer 7.3).

2.2 Ermittlung des abstrakten Angemessenheitswertes (Herleitung des schlüssigen Konzeptes)

Zur Bestimmung der Angemessenheit von Unterkunftskosten ist ein abstrakter Angemessenheitswert zu ermitteln und festzulegen. Dieser Wert hat dabei nicht den Charakter einer Pauschale, weil er keine – absolute oder relative – Abgeltungswirkung (keine Kappungsgrenze) oder eine die tatsächlichen Unterkunftskosten begrenzende Wirkung hat. Der ermittelte Wert soll im Rahmen der Auskunft- und Beratungspflicht (§§ 13 ff. SGB I) den Leistungsberechtigten zugänglich gemacht werden.

Die gesetzlichen Regelungen zu den Kosten der Unterkunft wurden, unter Beachtung der sozialgerichtlichen Rechtsprechung, durch das Bundesverfassungsgericht als hinreichend bestimmt erachtet und die Begrenzung auf die angemessenen Kosten gebilligt ([BVerfG vom 6. Oktober 2017 – 1 BvL 2/15, – 1 BvL 5/15](#)).

Bei einer Konkretisierung des Angemessenheitsbegriffs durch ein „schlüssiges Konzept“ sind die §§ 22a bis c SGB II heranzuziehen ([BVerfG dto. und BSG vom 12. Dezember 2017 – B 4 AS 33/16 R](#)).

Soweit das „schlüssige Konzept“ die abstrakte Angemessenheitsgrenze im Rahmen der Methodenfreiheit ([BSG vom 18. November 2014 – B 4 AS 9/14 R](#)) korrekt und zutreffend ermittelt hat, ist bzw. kann grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass eine kostenangemessene Unterkunft auch konkret verfügbar ist ([BSG vom 13. April 2011 – B 14 AS 106/10 R](#)).

2.2.1 Definition der abstrakten Angemessenheit

Die abstrakte Angemessenheit ist das Produkt von abstrakt zulässiger Quadratmeterzahl und abstrakt ermitteltem Quadratmeterpreis:

abstrakte Angemessenheit = Quadratmeterzahl x Quadratmeterpreis

Dabei ist die Produkttheorie anzuwenden ([BSG vom 7. November 2006 – B 7b AS 10/06 R](#); [BVerwG vom 28. April 2005 – 5 C 15.04](#)).

Erläuterung: *Produkttheorie meint das Produkt aus angemessener Wohnungsgröße und Wohnungsstandard. Der Wohnungsstandard schlägt sich regelmäßig im Quadratmeterpreis nieder. Leistungsberechtigte können daher beispielsweise wählen, ob sie zugunsten eines höheren Wohnungsstandards eine kleinere Wohnfläche oder umgekehrt in Kauf nehmen, soweit das Produkt angemessen ist.*

Bei der Anwendung der Produkttheorie ist nach Auffassung des Bundessozialgerichts von der Bruttokaltmiete auszugehen. Das bedeutet, dass die Angemessenheitsgrenze durch die Nettokaltmiete zuzüglich der kalten Betriebskosten zu definieren ist. Die abstrakt angemessenen kalten Betriebskosten werden zur abstrakt angemessenen Nettokaltmiete hinzuaddiert ([BSG vom 10. September 2013 – B 4 AS 77/12 R](#)).

Die Angemessenheitsprüfung für die Heizkosten hat grundsätzlich getrennt von der Prüfung der Angemessenheit der Unterkunftskosten zu erfolgen ([BSG vom 2. Juli 2009 – B 14 AS 33/08 R](#) und [B 14 AS 36/08 R](#), [BSG vom 20. August 2009 – B 14 AS 65/08 R](#)). Bislang war daher lediglich bei der Wirtschaftlichkeitsprüfung (siehe Ziffer 4.2.7) von der Bruttowarmmiete auszugehen. (Durch die Einführung des Abs. 10 in § 22 SGB II bzw. § 35 Abs. 7 SGB XII hat

der Gesetzgeber jedoch die o. g. Rechtsprechung des BSG dahingehend korrigiert, dass die Bildung einer Bruttowarmmiete als Obergrenze zulässig ist. Damit können höhere Aufwendungen für die Unterkunft durch geringere Aufwendungen für die Heizung ausgeglichen werden (BT-Drs. 18/8041, 41 f.). Dabei ist - nach der bisherigen Rechtsprechung - auf den jeweils kostenaufwändigsten Energieträger des Bundesheizkostenspiegels abzustellen ([BSG vom 12. Juni 2013 – B 14 AS 60/12 R](#)). Die Formulierung in Abs. 10 Satz 2 schließt jedoch nicht eindeutig aus, dass nicht nur auf den Höchstwert des jeweils kostenaufwändigsten Energieträgers des Heizspiegels abzustellen ist, sondern auch hiervon abweichende, niedrigere Werte bestimmt bzw. berücksichtigt werden dürfen (Münder, 7. Auflage, Rz. 285 zu § 22 Abs. 10 SGB II).

2.2.2 Bestimmung der abstrakten Angemessenheit

Zur Ermittlung der Quadratmeterzahl ist grundsätzlich auf die Anzahl der Personen in der Bedarfsgemeinschaft abzustellen. Die Unterkunftskosten werden in der Regel nach Köpfen aufgeteilt. Dies gilt beispielsweise auch, wenn ein unterhaltsberechtigtes Kind studiert und BAföG-Leistungen mit lediglich geringfügigem Unterkunftskostenanteil bezieht oder bei Kindern in Vollzeitpflege ([BSG vom 23. November 2006 – B 11b AS 1/06 R](#), [BSG vom 31. Oktober 2007 – B 14/11b AS 7/07 R](#), [BSG vom 27. Februar 2008 – B 14/11b AS 55/06 R](#), [BSG vom 19. März 2008 – B 11b AS 13/06 R](#), [BSG vom 27. Januar 2009 – B 14/7b AS 8/07 R](#)).

Es gibt jedoch Sonderfälle, in denen eine solche Aufteilung nach Köpfen nicht angezeigt ist, wie z. B.

- bei über das normale Maß hinausgehendem Bedarf einer in der Wohnung lebenden Person wegen Behinderung oder Pflegebedürftigkeit ([BSG vom 22. August 2013 – B 14 AS 85/12 R](#)),
- bei wirksamen Untermietverhältnissen (vgl. Kapitel 2.6) und sonstigen vertraglichen Vereinbarungen zur Aufteilung der Unterkunftskosten, wenn mehrere Personen eine Wohnung nutzen, ohne eine Bedarfsgemeinschaft zu bilden ([BSG vom 29. November 2012 – B 14 AS 161/11 R](#), [BSG vom 22. August 2013 – B 14 AS 85/12 R](#), [BSG vom 17. Dezember 2015 – B 8 SO 10/14 R](#)) – für den Leistungsbereich des Vierten Kapitels des SGB XII siehe Ziffer 7.5.3 bis 7.5.4,
- bei entsprechender Vereinbarung im Rahmen einer notariellen Eigentumsübertragung ([BSG vom 29. November 2012 – B 14 AS 36/12 R](#)),
- bei einer im Vorhinein auf bis zu 6 Monate beschränkten Abwesenheit eines Partners einer Bedarfsgemeinschaft (z. B. wegen Ortsabwesenheit oder bei einem Aufenthalt in einer stationären Einrichtung), die einen Leistungsausschluss für diesen Partner beinhaltet ([BSG vom 19. Oktober 2010 – B 14 AS 50/10 R](#)),
- wenn einem umgangsberechtigten Elternteil wegen der Wahrnehmung des Umgangsrechts mit seinem Kind Wohnkosten entstehen und dieses Kind seinen Lebensmittelpunkt bei dem anderen Elternteil hat. In diesen Fällen stellen die höheren Wohnkosten einen zusätzlichen Bedarf des umgangsberechtigten Elternteiles dar ([BSG vom 17. Februar 2016 – B 4 AS 2/15 R](#), [BSG vom 21. Juli 2021 – B 14 AS 31/20 R](#)).

Bei mehreren Bedarfsgemeinschaften innerhalb einer Haushaltsgemeinschaft wird der Wohnungsbedarf nach der Zahl der Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft ermittelt. In solchen Fällen ist die Aufteilung der Wohnkosten grundsätzlich nach Köpfen vorzunehmen ([BSG vom 18. Juni 2008 – B 14/11b AS 61/06 R](#), [BSG vom 18. Februar 2010 – B 14 AS 73/08 R](#)).

Beispiel: Eine Haushaltsgemeinschaft besteht aus einem Ehepaar mit einem minderjährigen Kind (in Bezug von Bürgergeld) und der Großmutter (dem Grunde nach leistungsberechtigt nach IV. Kapitel SGB XII). Die Nettokaltmiete beträgt 520,00 € und wäre für einen 4-Personen-Haushalt unangemessen hoch. Angemessen wäre lediglich ein Betrag von 355,00 €.

Da jeder Bedarfsgemeinschaft innerhalb einer Haushaltsgemeinschaft angemessene Unterkunftskosten entsprechend der Größe der Bedarfsgemeinschaft zustehen, ergibt sich folgende Berechnung:

Angemessene Unterkunftskosten der BG SGB II für einen 3-Pers.-HH: **300,00 €**

Angemessene Unterkunftskosten der Großmutter für einen 1-Pers.-HH: **220,00 €**

Gesamt: **520,00 €**

Entsprechend der Aufteilung nach Köpfen sind der Großmutter 130,00 € und der SGB-II-BG 390,00 € zuzuordnen.

Zu übernehmen sind jedoch nur die angemessenen Unterkunftskosten:

für die SGB-II-BG (max. die Obergrenze) **300,00 €**

für die Großmutter (der Kopfanteil) **130,00 €**

In der Summe bleibt somit ein Betrag von 90,00 € ungedeckt.

Für den Leistungsbereich des Vierten Kapitels des SGB XII sind die besonderen Regelungen des § 42a zu beachten (vgl. Ziffer 7).

Auch der zukünftige Bedarf ist zu berücksichtigen.

Erläuterung: Es ist geboten, einen zukünftigen, erkennbaren Bedarf beispielsweise bei Schwangerschaft schon im Vorfeld zu berücksichtigen. Insbesondere sollten Schwangere nicht auf eine kleinere Wohnung verwiesen werden, wenn die derzeitigen Unterkunftskosten der Wohnung nach der Geburt angemessen sein werden.

Für die Bestimmung der angemessenen Wohnungsgröße werden die Wohnflächengrenzen nach den saarländischen Verwaltungsvorschriften über Zuwendungen zur Wohnraumförderung vom 9. November 2023 (Amtsblatt I Nr. 49 v. 09.11.2023, S. 1022) in der jeweils geltenden Fassung zugrunde gelegt:

Für Haushalte mit	maximale Wohnfläche	Mindestraumzahl
1 Person	50 m ²	1 Zimmer, Küche, Nebenräume
2 Personen	65 m ²	2 Zimmer, Küche, Nebenräume
3 Personen	80 m ²	3 Zimmer, Küche, Nebenräume
4 Personen	95 m ²	4 Zimmer, Küche, Nebenräume

Eine Überschreitung dieser Wohnflächengrenzen ist nur in begründeten Ausnahmefällen und nur bis maximal 5 % der Wohnungsgröße zulässig.

Soweit Wohnungen mit mehr als vier Personen bewohnt werden, erhöht sich die Wohnflächengrenze je Zimmer bzw. Person um weitere 15 m².

Wohnraumrechtliche Sonderregelungen, die auf persönliche Lebensverhältnisse Bezug nehmen, sind bei der Ermittlung der abstrakt angemessenen Referenzmiete nicht zu berücksichtigen ([BSG vom 22. August 2012 – B 14 AS 13/12 R](#), [BSG vom 11. Dezember 2012 – B 4 AS 44/12 R](#)). Hierzu zählen insbesondere größere Wohnflächen für Alleinerziehende oder durch eine Behinderung bedingte Bedarfe. Die persönlichen Lebensumstände finden Berücksichtigung bei der Prüfung der einzelfallbezogenen, konkreten Angemessenheit (siehe Ziffer 2.3.2).

Quadratmeterpreis, Miete, verfügbarer Wohnraum und Wohnstandard werden zusammen mit kalten Betriebskosten in einem schlüssigen Konzept abgebildet und stellen damit die abstrakte Angemessenheit dar.

Das schlüssige Konzept muss den Anforderungen der BSG-Rechtsprechung entsprechen und wissenschaftlich fehlerfrei erarbeitet werden.

Liegt kein schlüssiges Konzept vor, kann und wird sozialgerichtlich auf die Wohngeldhöchstgrenze (ohne Klimazuschlag) zuzüglich eines Sicherheitszuschlages in Höhe von 10% verwiesen.

2.3 Prüfung der Angemessenheit von Unterkunftskosten

§ 22 Absatz 1 Satz 1 SGB II bzw. § 35 Abs. 1 Satz 1 SGB XII bestimmt, dass Leistungen für Unterkunft und Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen übernommen werden, soweit diese angemessen sind.

Der unbestimmte Rechtsbegriff der Angemessenheit ist unter Zugrundelegung der sogenannten Produkttheorie (siehe oben unter Punkt 2.2.1.) in einem mehrstufigen Verfahren zu konkretisieren ([BSG vom 20. August.2009 – B 14 AS 65/08 R](#)).

Der so ermittelte abstrakte Angemessenheitswert beziehungsweise das schlüssige Konzept des Grundsicherungsträgers trifft noch keine Aussage über die **individuelle** Angemessenheit von Unterkunftskosten, sondern stellt lediglich fest, wie viel für eine abstrakt angemessene Wohnung auf dem für den Hilfebedürftigen maßgeblichen Wohnungsmarkt im jeweiligen Zeitraum aufzuwenden ist. Der Grundsicherungsträger hat bei der Feststellung der angemessenen Unterkunftskosten einen konkret-individuellen Maßstab anzulegen. Daher ist ergänzend eine Prüfung der Angemessenheit im Einzelfall erforderlich. Diese erfolgt in drei Stufen. Dadurch wird hervorgehoben, dass Unterkunftskosten, welche den abstrakten Angemessenheitswert überschreiten, nicht zwangsläufig unangemessen sind, sondern im Einzelfall angemessen sein können.

Verfahren zur Ermittlung der Angemessenheit:

2.3.1 Erste Stufe: Überprüfung der tatsächlichen Miete

In einem ersten Schritt ist zu prüfen, ob die tatsächlichen Mietkosten den vom Leistungsträger festgelegten abstrakten Angemessenheitswert übersteigen. Es erfolgt eine abstrakte Prüfung. Im Falle des Vorliegens eines schlüssigen Konzeptes gibt dieses bereits die abstrakte Angemessenheit vor. Sofern die tatsächlichen Unterkunftskosten die abstrakte Angemessenheit nicht übersteigen, erübrigt sich jede weitere Prüfung.

2.3.2 Zweite Stufe: Besonderheiten des Einzelfalls

Mit der zweiten Stufe ist die konkrete Angemessenheit zu prüfen. Bei der immer erforderlichen Einzelfallprüfung sind dann auch etwaige Besonderheiten zu berücksichtigen.

Die Prüfung, ob Besonderheiten des Einzelfalls vorliegen, muss alle Lebensumstände der Leistungsberechtigten berücksichtigen. Dazu sollte frühzeitig ein Beratungsgespräch durchgeführt werden.

Liegen Besonderheiten des Einzelfalls vor, können höhere als abstrakt angemessene Aufwendungen anerkannt werden. Die genaue Höhe sollte sich nach der Besonderheit des Einzelfalls richten.

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

- Alleinerziehende, die zur Betreuung ihrer minderjährigen Kinder auf eine besondere Infrastruktur angewiesen sind,
- soziales und schulisches Umfeld minderjähriger schulpflichtiger Kinder,
- lange Wohndauer bei älteren Menschen,
- schwere chronische Erkrankungen,
- Erkrankungen, die die Mobilität erheblich beeinträchtigen,
- besondere Wohngemeinschaften (ambulant betreutes Wohnen, Pflege Wohngemeinschaften),
- 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, festgestellte Schwangerschaft),
- Menschen mit Behinderungen, wenn dadurch ein abweichender Wohnraumbedarf oder ein höherer Quadratmeterpreis erforderlich ist,
- Menschen, die auf bestimmte soziale Bezüge und Kontakte in ihrem Wohnumfeld angewiesen sind (z. B. suchtkranke Menschen),
- Vermeidung von Wohnungslosigkeit,
- Nutzungsentgelt oder Nutzungsentschädigung einer Not- oder Obdachlosenunterkunft,
- Umstände, die die Annahme rechtfertigen, dass eine Eingliederung in den Arbeitsmarkt 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),
- Personen, die pflegebedürftige Familienangehörige versorgen,

- bei regelmäßiger Ausübung des Umgangsrechts.

Erläuterung: Die Aufzählung soll der Orientierung dienen und ist nicht abschließend. Bei der Beurteilung von Besonderheiten des Einzelfalls können fachkompetente Stellen (z. B. soziale Dienste) um Unterstützung gebeten werden, um beispielsweise die Auswirkungen auf den Wohnbedarf zu prüfen.

Erläuterung: Personen, die auf dem freien Wohnungsmarkt aufgrund persönlicher Voraussetzungen oder wegen besonderer sozialer Schwierigkeiten schwer vermittelbar sind, bedürfen besonderer Unterstützung bei der Wohnungssuche (z. B. Verweis auf soziale Dienste).

2.3.3 Dritte Stufe: Überprüfung des aktuellen Wohnungsmarktes

Zur abschließenden Beurteilung, ob die Kosten der Unterkunft angemessen sind, bedarf es noch einer konkret-individuellen Prüfung. Es muss ermittelt werden, ob tatsächlich anderer Wohnraum innerhalb der abstrakten Angemessenheit verfügbar ist. Das heißt, es muss tatsächlich eine konkrete Möglichkeit bestehen, im Vergleichsraum eine als abstrakt angemessen eingestufte Wohnung auf dem Wohnungsmarkt anmieten zu können ([BSG vom 7. November 2006 – B 7b AS 18/06 R](#) und vom [20. August 2009 – B 14 AS 65/08 R](#)).

Ob es Wohnungen mit abstrakt angemessenen Kosten gibt, kann etwa durch eine Auswertung von Wohnungsannoncen in Zeitungen oder im Internet oder durch Nachfrage bei Vermietern mit einer Vielzahl von Wohnungen eruiert werden.

Besteht eine solche konkrete Unterkunftsalternative nicht, sind die Aufwendungen für die tatsächlich angemietete Unterkunft als konkret angemessen anzusehen. Die Grundsicherungsträger müssen bei der Prüfung der Angemessenheit der Kosten der Unterkunft nach § 22 SGB II jeweils die konkreten örtlichen Gegebenheiten auf dem Wohnungsmarkt ermitteln und berücksichtigen.

Zusammenfassung: Das Verfahren zur Ermittlung der Angemessenheit ist ein Verfahren mit wechselseitiger Darlegungslast. Zum einen hat der Grundsicherungsträger die abstrakte Angemessenheit der in Frage stehenden Wohnung zu ermitteln (und ggf. den Leistungsempfänger zur Kostensenkung ggf. verbunden mit einem Umzug aufzufordern). Gleichzeitig ist der Leistungsempfänger gehalten darzulegen, dass er im Rahmen der abstrakten Angemessenheit und entsprechend seinen subjektiven Möglichkeiten vergeblich nach einer alternativen Wohnung gesucht hat, um ein Kostensenkungsverfahren bzw. einen Umzug abzuwenden. Im Falle einer plausiblen Darlegung ist wiederum von der konkreten Angemessenheit der fraglichen Wohnung auszugehen mit der Folge der vollen Übernahmefähigkeit der Kosten der Unterkunft durch den Leistungsträger.

Gegebenenfalls sind durch den Leistungsträger die Intensität der Suche und die erforderliche Dokumentation so festzulegen, dass der Leistungsempfänger an diesen Maßstäben seine Darlegungspflicht orientieren kann.

Beachte: Im Anschluss ist, auch bei abstrakter Unangemessenheit und dem Vorhandensein von angemessenem Wohnraum bei konkreter Betrachtung, die Zumutbarkeit eines Umzuges im Rahmen eines Kostensenkungsverfahrens zu überprüfen.

Abschließend sei nochmals darauf hingewiesen, dass sich die Prüfung der dritten Stufe bei Vorliegen eines schlüssigen Konzeptes erübrigt, da ein schlüssiges Konzept auch das Vorhandensein von ausreichendem Wohnraum impliziert.

2.4 Besonderheiten bei möbliertem Wohnraum

Das Nutzungsentgelt für eine Wohnungseinrichtung (Möblierungszuschlag) gehört zu den Leistungen für Unterkunft und Heizung, die nach § 22 Absatz 1 Satz 1 SGB II in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht werden, soweit sie angemessen sind. Die Aufwendungen hierfür sind nicht aus der Leistungen für den Regelbedarf nach § 20 Abs. 1 SGB II zu bestreiten ([BSG vom 7. Mai 2009 – B 14 AS 14/08 R](#)), auch wenn grundsätzlich ein Anteil für Möbel und Haushaltsgeräten in der Regelleistung vorgesehen ist.

Im Einzelfall ist zu prüfen, ob

- die Wohnung nur mit dem Möblierungszuschlag anmietbar ist und
- der Mietpreis sich auch unter Einschluss des Zuschlags noch innerhalb des Rahmens der Angemessenheit für den maßgeblichen Wohnort hält.

Das Urteil des BSG vom 07.05.2009, welches nach wie vor der ständigen Rechtsprechung entspricht, stellt klar, dass die tatsächlichen Kosten im Sinne des § 22 Absatz 1 Satz 1 SGB II alle Zahlungsverpflichtungen umfassen, die sich aus dem Mietvertrag für die Unterkunft ergeben. Für die Anerkennung eines Aufschlages für die Möblierung im Rahmen einer Zahlungsverpflichtung, die sich aus einem Mietvertrag für eine Unterkunft ergibt, kommt es auf eine tatsächliche und rechtliche Verknüpfung an. Das heißt, es muss sich um eine Gegenleistung für die Gebrauchsüberlassung handeln und in einem engen Zusammenhang zur Anmietung der Unterkunft stehen. Liegt ein solcher vor, handelt es sich um Kosten im Sinne des § 22 Absatz 1 Satz 1 SGB II (vgl. [BSG vom 30. Juni 2021 – B 4 AS 76/20 R](#), RdNr. 13 ff.).

Wird die Angemessenheitsgrenze überschritten,

- sind **bei Leistungsberechtigten nach dem SGB II** nur Kosten in Höhe der Angemessenheitsgrenze zu übernehmen (vgl. BSG zu den Kosten für eine Garage: [BSG vom 7. November 2006 – B 7b AS 10/06 R](#), RdNr. 28),
- ist **bei Leistungsberechtigten nach dem SGB XII** zu prüfen, ob die Anmietung nicht möblierten Wohnraums und dessen Ausstattung mit Mobiliar durch Gewährung einer einmaligen Leistung kostengünstiger ist.

2.5 Mietvertrag zwischen Familienangehörigen

Mietverträge zwischen Familienangehörigen unterscheiden sich hinsichtlich Form und Inhalt grundsätzlich nicht von allgemeinen Mietverträgen. Dabei ist zu beachten, dass ein Mietvertrag über Wohnraum im Regelfall keiner bestimmten Form bedarf, sondern auch mündlich geschlossen werden kann. Maßgeblich ist, dass ein rechtlicher Bindungswille erkennbar und die Miete tatsächlich geschuldet wird bzw. bei bestehenden Verträgen in der Vergangenheit auch geflossen ist ([BSG vom 3. März 2009 – B 4 AS 37/08 R](#), [BSG vom 7. Mai 2009 – B 14 AS 31/07 R](#) und [BSG vom 20. August 2009 – B 14 AS 34/08 R](#)). So ist ein Mietverhältnis beispielsweise auch dann anzunehmen, wenn lediglich die Betriebskosten oder sonstige Lasten durch die hilfebedürftige Vertragspartei zu leisten sind oder nur eine „geringfügige Gefälligkeitsmiete“ vereinbart wurde. Dies bedeutet im Ergebnis, dass tatsächliche Aufwendungen für Unterkunft vom Grundsicherungsträger bis zur Angemessenheitsgrenze zu übernehmen sind, wenn sie aufgrund einer wirksamen rechtlichen Verpflichtung vom Hilfebedürftigen zu tragen sind ([BSG vom 3. März 2009 – B 4 AS 37/08 R](#)). Keine Rolle spielt dabei, ob die Höhe der geschuldeten Miete einem Fremdvergleich standhält. „Erscheint der Mietzins im Fremdvergleich zu hoch, wird

einem Missbrauch dadurch vorgebeugt, dass nach § 22 Absatz 1 SGB II nur „angemessene“ Kosten zu übernehmen sind.“ Letztlich kommt es demnach lediglich auf den tatsächlichen Vollzug des Mietvertrages an. Mithin ist festzustellen, ob die Absicht zur Zahlung der vereinbarten Miete besteht (darf z. B. nicht dauerhaft gestundet sein).

2.6 Untermietverträge

Es ist unerheblich, ob der Hauptmieter zur Untervermietung berechtigt ist. Entscheidend ist allein, dass Aufwendungen für die Unterkunft tatsächlich entstanden und Zahlungen erfolgt sind beziehungsweise der Betroffene einem ernsthaften Zahlungsbegehren ausgesetzt ist (vgl. [BSG vom 5. Juni 2014 – B 4 AS 32/13 R](#)).

Nach dem Urteil des [BSG vom 6. August 2014 – B 4 AS 37/13 R](#) ist eine Untervermietung von Teilen einer angemieteten Unterkunft als Kostensenkungsmaßnahme bei der Bedarfsberechnung der Kosten der Unterkunft zu berücksichtigen. Zahlungen aus der Untervermietung stellen regelmäßig kein Einkommen im Sinne des § 11 SGB II dar. Dies folgt aus dem Gesetzeswortlaut, der Begründung des Gesetzesentwurfs, der Systematik, sowie dem Sinn und Zweck der Regelung.

Etwas anderes kann auch nicht gelten, wenn die im Leistungsbezug stehenden Eltern an ihr unter 25-jähriges Kind ein Zimmer vermieten.

Ebenso sind die angemessenen Kosten für ein durch die Eltern an ein im Leistungsbezug stehendes Kind vermietetes „Zimmer“ im elterlichen Haushalt zu gewähren. Dies gilt auch, wenn das Kind bereits über 25 Jahre alt ist.

Zu beachten ist in solchen Fällen jedoch die Unterhaltsverpflichtung der Eltern gegenüber ihren Kindern.

Insbesondere die Prüfung des § 9 Absatz 5 SGB II ist zu beachten sowie ggf. eine Mitteilung an die Unterhaltsabteilung zur Prüfung von Unterhaltsansprüchen.

Beachte: Wie oben bereits dargestellt, ist es für die Entstehung einer „Untermiete“ zwar unerheblich, ob der Hauptmieter zur Untervermietung berechtigt ist. Trotzdem sollte eine Untermieterlaubnis des Vermieters sowie eine Kopie des Hauptmietvertrages angefordert werden. Nur so kann verhindert werden, dass bei Kündigung des Hauptmietvertrages ein erneuter Umzug durch das Jobcenter finanziert werden muss. Die Vorlage des Hauptmietvertrages dient des Weiteren zur Prüfung der Angemessenheit der Untermiete im Verhältnis zur Gesamtmiete (es gibt jedoch keine eigene Angemessenheitsgrenze in dem Sinne, dass die Miete des Untermietverhältnisses unter der des regulären Wohnraums liegen muss; auch besteht keine Verpflichtung des Hauptmieters gegenüber dem Untermieter auf Aushändigung des Vertrages; das Jobcenter ist zudem nicht berechtigt beim Hauptvermieter Auskünfte zum Untermietverhältnis einzuholen, wobei jedoch die Beauftragung des Außendienstes zur Inaugenscheinnahme der untervermieteten Räume möglich ist). Sie muss in einem angemessenen Verhältnis zur Gesamtmiete stehen. Prüfungsmaßstab ist dabei das Verhältnis zwischen der untervermieteten Fläche zur Gesamtwohnfläche.

Das „Kopfteilprinzip“ gilt im Verhältnis Hauptmieter und Untermieter ebenfalls nicht. Etwas anderes gilt nur, wenn im Rahmen des Untermietverhältnisses Personen zu- beziehungsweise ausziehen. Dann sind die Kosten der Unterkunft und Heizung zu überprüfen.

Die Kündigung des Hauptmietvertrages hat in erster Linie keine Auswirkungen auf die Wirksamkeit des Untermietvertrages, so dass die Miete für die untervermietete Fläche weiterhin zu zahlen ist. Wer in diesem Fall Anspruchsinhaber der geschuldeten Untermiete ist (Hauptvermieter oder ehemaliger Hauptmieter) ist ggf. zu ermitteln, ebenso Höhe und Form der Zahlungsverpflichtung.

Hinsichtlich einer ggf. geforderten Kautions im Rahmen eines Untermietverhältnisses gelten keine Besonderheiten gegenüber einem regulären Mietverhältnis.

Dies gilt auch im Hinblick auf die zu entrichtenden Nebenkosten, egal ob diese pauschal oder als Vorauszahlungen abgerechnet werden. Ein in der Miete enthaltener Betrag für Haushaltsenergie darf nicht von den Unterkunftskosten abgezogen werden. In diesem Fall ist jedoch auch kein Mehrbedarf nach § 21 Absatz 7 SGB II zu gewähren.

Bezüglich der Besonderheiten im Leistungsrecht des Vierten Kapitels des SGB XII siehe Ziffer 7.5.

2.7 Anzuerkennende Nebenkosten

Anzuerkennende Nebenkosten sind mietvertraglich geschuldete Betriebskosten, soweit diese rechtlich wirksam auf den Mieter umgelegt werden können (§ 556 Abs. 1 BGB i. V. m. der [Betriebskostenverordnung vom 25.11.2003](#) in der jeweils gültigen Fassung, [BSG vom 19. Februar 2009 – B 4 AS 48/08 R](#)).

Darunter fallen z. B. Wassergeld; Gebühren für Kanalisation; Müllabfuhr; gemeinschaftliche Treppenbeleuchtung; Schornsteinreinigung; Wasserschaden- und Haftpflichtversicherung; laufende Kosten für Sondereinrichtungen wie z. B. Einbaumöbel, Müllschlucker, Fahrstuhl; Straßenreinigungsgebühren, soweit Leistungsberechtigte aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht in der Lage sind, die Straßenreinigung selbst zu übernehmen; Grundsteuer, soweit diese nicht schon in der Miete enthalten ist; Wartung Rauchmelder; Hausgeld; Kosten für Gemeinschaftsantennen und bis zum 30.06.2024 auch Kabelanschlussgebühren bei entsprechender Verpflichtung aus dem Mietvertrag.

Aufwendungen für Schönheitsreparaturen, soweit sie mietvertraglich geschuldet werden und demnach nicht von Vermieterseite zu tragen sind, sind nicht durch den Regelbedarf abgegolten, sondern den Kosten für Unterkunft zuzurechnen ([BSG vom 19. März 2008 – B 11b AS 31/06 R](#)). Sie sind zu übernehmen, wenn sie nach dem Abnutzungszustand der Wohnung notwendig sind, also tatsächlich ein Renovierungsbedarf vorliegt (Empfehlungen des DV vom 12. März 2014 S. 67). Zu den übernahmefähigen Aufwendungen gehören auch monatlich zu zahlende Modernisierungszuschläge nach § 559 BGB ([BSG vom 19. Oktober 2010 – B 14 AS 2/10 R](#)).

Die Beseitigung von Schäden, die durch einen unsachgemäßen und damit vertragswidrigen Gebrauch der Mietsache verursacht wurden, fällt nicht unter den Begriff der Schönheitsreparatur. Diese Aufwendungen stellen Schadensersatzforderungen des Vermieters dar und gehören nicht zu den Kosten der Unterkunft (vgl. Messie-Beschluss des [LSG Niedersachsen-Bremen vom 8. März 2012 – L 13 AS 22/12 B ER](#)).

Kosten für Einzugsrenovierung sind als Nebenkosten vom neuen örtlichen zuständigen Träger zu übernehmen, soweit sie **mietvertraglich vereinbart** und **angemessen** sind. Gleiches

gilt für die Auszugsrenovierung mit der Maßgabe, dass der bisher zuständige Träger für die Kostenübernahme zuständig ist.

Angemessen sind die Kosten einer Einzugsrenovierung dann,

- wenn die Maßnahme erforderlich ist, um die Bewohnbarkeit der Wohnung herzustellen, und
- die Einzugsrenovierung ortsüblich ist, weil keine renovierten Wohnungen des einfachen im unteren Marktsegment liegenden Standards in ausreichendem Umfang zur Verfügung stehen, und
- soweit sie der Höhe nach zur Herstellung des einfachen Standards einer Wohnung auf dem örtlichen Wohnungsmarkt erforderlich sind ([BSG vom 29. November 2012 – B 14 AS 95/12 B](#); [BSG vom 16. Dezember 2008 – B 4 AS 49/07 R](#)).

Bei der Erstattung von **Auszugsrenovierungskosten** ist die Rechtsprechung des BGH zu in Mietverträgen wirksam auf Mieter übertragbaren Renovierungsleistungen zu beachten. Danach sind beispielsweise Renovierungsklauseln mit festen Fristen (vgl. [BGH, Urteil vom 9. Juli 2008 – VIII ZR 181/07](#); [BGH, Urteil vom 5. April 2006 – VIII ZR 178/05](#)) unwirksam (vgl. Piepenstock in: Schlegel/Voelzke, jurisPK-SGB II, 5. Aufl., § 22 RdNr. 65 f. (Stand: 06.02.2023)).

Zum Umfang von vertraglich wirksam auf Mieter übertragbaren Renovierungsleistungen wird weiter auf die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes verwiesen (siehe u. a. [BGH vom 5. April 2006 – VIII ZR 106/05](#) und vom [12. September 2007 – VIII ZR 316/06](#) und vom [18. März 2015 – VIII ZR 185/14](#)).

Insoweit auch [BGH, Urteil vom 8. Juli 2020 – VIII ZR 163/18](#); [BGH, Urteil vom 8. Juli 2020 – VIII ZR 270/18](#) (keine mietvertragliche Verpflichtung zur Beseitigung der Gebrauchsspuren des Vormieters).

Rückzahlungen und Guthaben, die dem Bedarf für Unterkunft und Heizung zuzuordnen sind, mindern **im Bereich der Grundsicherung für Arbeitssuchende** nach § 22 Abs. 3 SGB II die nach dem Monat der Rückzahlung oder der Gutschrift entstehenden Aufwendungen für Unterkunft und Heizung, sofern sie nicht aus dem Regelbedarf/Regelsatz zu erbringen waren (Haushaltsenergie). Guthaben und Rückzahlungen, die die Aufwendungen des Folgemonats übersteigen, können die Aufwendungen der Kosten für Unterkunft und Heizung über mehrere Monate mindern (Empfehlungen des DV vom 12. März 2014 S. 70). Die Berücksichtigung der Gutschrift erfolgt kopfteilig nach Maßgabe der Verhältnisse im Zeitpunkt der Berücksichtigung (Monat nach der Gutschrift), unabhängig davon, wie und durch wen ein Guthaben tatsächlich erwirtschaftet wurde ([BSG vom 22. März 2012 – B 4 AS 139/11 R](#)). Auch Guthaben, die aus einem früheren Mietverhältnis stammen, sind zu berücksichtigen ([BSG vom 16. Mai 2012 – B 4 AS 132/11 R](#)).

Rückzahlungen und Guthaben sind nicht von den berücksichtigten Kosten für Unterkunft und Heizung in Abzug zu bringen, sondern von den tatsächlichen Aufwendungen. Es ist zunächst zu prüfen, ob Leistungsempfänger in dem betroffenen Zeitraum Vorausleistungen mit Mitteln erbracht haben, die nicht als Neben- oder Heizkosten berücksichtigt wurden. In dieser Höhe wird das Guthaben nicht als Einkommen bedarfsmindernd berücksichtigt (§ 22 Abs. 3 zweiter Halbsatz SGB II). Diese Regelung gilt nicht für Beträge aus Zeiten außerhalb des Leistungsbezuges nach dem SGB II ([BSG vom 12. Dezember 2013 – B 14 AS 83/12 R](#)).

Im Bereich der Sozialhilfe sind Rückzahlungen und Guthaben, die dem Bedarf für Unterkunft und Heizung zuzuordnen sind, als Einkommen zu berücksichtigen **soweit sie nicht auf Vorauszahlungen beruhen, die Leistungsberechtigte aus dem Regelbedarf erbracht haben**

(Umkehrschluss aus § 82 Abs. 1 Satz 5 SGB XII - hiernach sind Einkünfte aus Rückerstattungen, die auf Vorauszahlungen beruhen, die Leistungsberechtigte aus dem Regelsatz erbracht haben, kein Einkommen.

Nach § 82 Abs. 7 SGB XII gilt auch bei einmaliger Einnahme aus Rückerstattung das Zuflussprinzip: „**Einnahmen** sind für den Monat zu berücksichtigen, in dem sie zufließen. Würde der Leistungsanspruch durch die Berücksichtigung einer **als Nachzahlung** zufließenden Einnahme, die nicht für den Monat des Zuflusses erbracht wird, in diesem Monat entfallen, so ist diese Einnahme auf einen Zeitraum von sechs Monaten gleichmäßig aufzuteilen und monatlich **ab dem Monat des Zuflusses** mit einem entsprechenden monatlichen Teilbetrag zu berücksichtigen. In begründeten Einzelfällen ist der Anrechnungszeitraum nach Satz 2 angemessen zu verkürzen. Die Sätze 1 und 2 sind auch anzuwenden, soweit während des Leistungsbezugs eine Auszahlung zur Abfindung einer Kleinbetragsrente im Sinne des § 93 Absatz 3 Satz 2 des Einkommensteuergesetzes oder nach § 3 Absatz 2 des Betriebsrentengesetzes erfolgt und durch den ausgezahlten Betrag das Vermögen überschritten wird, welches nach § 90 Absatz 2 Nummer 9 und Absatz 3 nicht einzusetzen ist.“

Bei fortlaufender Erbringung von Leistungen für Unterkunft und Heizung sind die Rückerstattungsbeträge vom Leistungsträger in Abzug zu bringen.

Nebenkostenabrechnungen gehören zum aktuellen Bedarf im Fälligkeitsmonat ([BSG vom 2. Juli 2009 – B 14 AS 36/08 R](#)). **Ist keine Fälligkeit angegeben, gilt die sofortige Fälligkeit** ([BGH vom 8. März 2006 – VIII ZR 78/05](#)). Dieser Bedarf muss **durch den Kunden** geltend gemacht, aber nicht gesondert beantragt werden.

Die Übernahme einer Nebenkostennachzahlung hängt davon ab, ob die Nachforderung aus Zeiträumen vor oder nach einem abgeschlossenen Kostensenkungsverfahren resultiert. Die Angemessenheit der Forderung ist dabei nicht nach den Verhältnissen im Fälligkeitsmonat zu beurteilen, sondern nach den Verhältnissen des Abrechnungszeitraums, in dem die Nachforderung entstand ([BSG vom 6. April 2011 – B 4 AS 12/10 R](#), [BSG vom 20. Dezember 2011 – B 4 AS 9/11 R](#)).

Nebenkostennachforderungen für eine Wohnung, die erst fällig geworden sind, nachdem diese nicht mehr bewohnt wird, und deren tatsächliche Entstehung nicht auf Zeiten der Hilfebedürftigkeit zurückgeht, sind kein anzuerkennender Bedarf für Unterkunft und Heizung ([BSG vom 25. Juni 2015 – B 14 AS 40/14 R](#); Abgrenzung von [BSG vom 20. Dezember 2011 – B 4 AS 9/11 R](#)).

Eine Ausnahme von diesem Grundsatz liegt vor, wenn eine existenzsicherungsrechtlich relevante Verknüpfung besteht.

Beispiele:

- Wenn der Leistungsberechtigte sowohl im Zeitpunkt der tatsächlichen Entstehung der Kosten im Leistungsbezug nach dem SGB II stand, als auch noch im Zeitpunkt der Fälligkeit der Nachforderung steht und eine Zusicherung für den Umzug erteilt wurde ([BSG vom 25. Juni 2015 – B 14 AS 40/14 R](#)), sowie
- wenn die Aufgabe der Wohnung in Erfüllung einer Kostensenkungsobliegenheit gegenüber dem Leistungsträger erfolgt und keine anderweitige Bedarfsdeckung eingetreten ist ([BSG vom 20. Dezember 2011 – B 4 AS 9/11 R](#)).

Allerdings ist von Schulden, nicht von einer Nachforderung auszugehen, wenn der Leistungsträger die monatlich zu zahlenden Abschlagsbeträge zur Verfügung gestellt hat und die Nachforderung auf der Nichtzahlung der vom Vermieter geforderten Abschläge beruht ([BSG vom 22. März 2010 – B 4 AS 62/09 R](#)). Diese Abgrenzung ist auch maßgeblich, soweit es sich um Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis handelt, die bereits vor Eintritt der Bedürftigkeit begründet worden sind: Wenn der Hilfebedürftige seinen fälligen Verpflichtungen aus

dem Mietverhältnis nicht nachgekommen ist, sind solche Belastungen als Schulden anzusehen ([BSG vom 24. November 2011 – B 14 AS 121/10 R](#)).

Bewohnt der Hilfebedürftige die Wohnung, für die die Betriebskosten nachgefordert werden, nicht mehr, ist der Grundsicherungsträger verpflichtet, den Bedarf zu decken, wenn der Hilfebedürftige im Zeitpunkt der tatsächlichen Entstehung der Aufwendungen und des Auftretens des Bedarfs durch die Nachforderung im Leistungsbezug stand. Auf den Grund für den Umzug kommt es nicht an ([BSG vom 30. März 2017 – B 14 AS 13/16 R](#); [BSG vom 25. Juni 2015 – B 14 AS 40/14 R](#) und [BSG vom 13. Juli 2017 – B 4 AS 12/16 R](#)).

Nach § 556 Abs. 3 BGB muss ein Vermieter Betriebskostennachforderungen i. d. R. spätestens 12 Monate nach Ablauf der Abrechnungsperiode durch eine Neben- und/oder Heizkostenabrechnung dem Mieter mitgeteilt haben. Ist die Abrechnung rechtzeitig erstellt und dem Mieter zugestellt, vom Leistungsempfänger aber verspätet beim SGB II-/SGB XII-Träger eingereicht worden, ist auf die Jahresfrist nach § 44 SGB X i. V. m. § 40 Abs. 1 Satz 2 SGB II bzw. § 116a SGB XII zu achten. Danach muss die Abrechnung bis zum Ablauf des Jahres eingereicht werden, das auf die Fälligkeit der Forderung folgt.

Beispiel:

Nebenkostenabrechnung über den Zeitraum vom 01.07.2020 bis 30.06.2021, erstellt im Dezember 2021, fällig im Januar 2022, Abgabe beim Leistungsträger im November 2023: Die Abrechnung ist zu berücksichtigen. Läge die Fälligkeit noch im Dezember 2021, wäre sie verspätet eingereicht und nicht zu berücksichtigen.

In Bezug auf **Hausgeldabrechnungen** gilt keine Ausschlussfrist für die Erstellung der Heiz- und Nebenkostenabrechnung, da das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) Anwendung findet. Die Vorschrift des § 556 BGB findet lediglich Anwendung im Rahmen von Mietvertragsverhältnissen über Wohnraum.

Die zentrale Vorschrift ist vorliegend § 28 Absatz 2 WEG. Entgegen der Regelung im Mietrecht, nach welcher die jährliche Betriebskostenabrechnung dem Mieter spätestens zwölf Monate nach Ablauf des Abrechnungszeitraums zu übergeben ist, existiert im Wohneigentumsrecht keine gesetzliche Frist für die Erstellung der Hausgeldabrechnung bzw. Jahresabrechnung.

Wegen des Grundsatzes der ordnungsgemäßen Verwaltung wird eine angemessene Frist zur Erstellung der Jahresabrechnung von ca. drei bis sechs Monaten nach Ablauf des Wirtschaftsjahres angenommen (vgl. [OLG Zweibrücken, Beschluss vom 11. Mai 2007 – 3 W 153/06](#); [OLG Celle, Beschluss vom 8. Juni 2005 – 4 W 107/05](#)).

Allerdings findet sich keine Regelung, die einen Ausschluss der Nachforderung bei Verfristung wie im Mietrecht zur Folge hat.

Eine Ablehnung der Übernahme von Nachzahlungsforderungen aus der Hausgeldabrechnung aufgrund verfristeter Erstellung ist rechtswidrig.

Ob und wenn ja, welche Regelungen bezüglich der Frist zur Erstellung der Hausgeldabrechnung durch die Eigentümer abweichend von § 28 WEG getroffen wurden, kann im Einzelfall geprüft werden.

3 Heizkosten incl. zentraler Warmwassererzeugung

Neben den Leistungen für die Unterkunft sind die Leistungsträger zuständig für die laufenden und einmaligen Kosten für die Versorgung der Unterkunft mit Wärme, unabhängig von der Art des Heizmittels ([BSG vom 22. März 2010 – B 4 AS 62/09 R](#)).

Der Leistungsträger übernimmt diese Kosten in tatsächlicher Höhe, soweit sie angemessen sind.

Während der **Karenzzeit** ist nicht die angemessene, sondern die tatsächliche Wohnfläche zu berücksichtigen, wenn diese größer als die angemessene ist.

Bei Hauseigentümern können hierbei Heizkosten grundsätzlich nur bis zu der Höhe übernommen werden, wie sie bei der Beheizung einer der Wohnfläche nach angemessenen Mietwohnung anfallen würden ([BSG vom 15. April 2008 – B 14/7b AS 34/06 R](#)).

3.1 Begriff Heizkosten

Zu den Heizkosten im Sinne des § 22 Abs. 1 SGB II und § 35 Abs. 1 SGB XII zählen Vorauszahlungen an Vermieter oder an Energieversorgungsunternehmen, Nachforderungen für Heizkosten nach Abrechnung des tatsächlichen Verbrauchs sowie Anschaffungskosten für Heizmaterialien (z. B. Heizöl, Kohle, Holz, Flüssiggas oder Pellets bei selbst zu bestückender Heizung bzw. selbst zu befüllendem Tank) und der Strombedarf für den Betrieb der Heizungsanlage (Betriebsstromkosten).

Erläuterung: *Vorauszahlungen sind zunächst nur der vermutete Verbrauch. Der tatsächliche und für die Bewertung der Angemessenheit maßgebliche Verbrauch wird regelmäßig erst in der Abrechnung eines repräsentativen Verbrauchszeitraums festgestellt werden können. Rückzahlungen und Guthaben mindern gem. § 22 Abs. 3 SGB II die nach dem Monat der Rückzahlung oder der Guthabenschrift entstehenden Aufwendungen. Guthaben und Rückzahlungen, die die Aufwendungen des Folgemonats übersteigen, können die Aufwendungen der Kosten der Unterkunft über mehrere Monate mindern.*

Kommt es nach Abrechnung der tatsächlich verbrauchten Wärmekosten zu Nachzahlungsverlangen des Vermieters, gehören solche einmalig geschuldete Zahlungen zum aktuellen Bedarf im Fälligkeitsmonat ([BSG vom 2. Juli 2009 – B 14 AS 36/08 R](#)). Dieser Bedarf muss durch den Kunden geltend gemacht, aber nicht gesondert beantragt werden. Er bleibt auch dann aktueller Bedarf und wird nicht zu einer Mietschuld, wenn die Nachforderung nicht innerhalb einer vom Vermieter gesetzten Frist beglichen wurde. Von Schulden ist allerdings dann auszugehen, wenn der Leistungsträger die monatlich zu zahlenden Abschlagsbeträge zur Verfügung gestellt hat und die Nachforderung auf der Nichtzahlung der vom Vermieter geforderten Abschläge beruht ([BSG vom 22. März 2010 – B 4 AS 62/09 R](#)).

Nicht zu den Heizkosten im Sinne des § 22 Abs. 1 SGB II und § 35 Abs. 1 SGB XII zählen die Aufwendungen für die dezentrale Warmwassererzeugung. Für diese Kosten wird ein Mehrbedarf nach § 21 Abs. 7 SGB II / § 30 Abs. 7 SGB XII anerkannt.

Maßgebend für die Betrachtung der Heizkosten ist der jeweilige individuelle Bewilligungszeitraum, unabhängig von der üblichen klassischen Heizperiode Oktober bis April, da die Kosten für die zentrale Warmwassererzeugung in die Betrachtung einfließen müssen und diese das ganze Jahr über anfallen.

3.2 Angemessenheit von Heizkosten und Kosten der zentralen Warmwassererzeugung

Die Leistungsträger übernehmen die tatsächlichen Heizkosten, soweit diese angemessen sind.

Die Angemessenheit der Höhe der Heizkosten ist zunächst unabhängig von der Angemessenheit der Höhe der Kaltmiete und sonstigen Unterkunftskosten zu beurteilen.

Zentrale Warmwassererzeugung:

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 Wohnungen mit Einzelheizung (z. B. Ölbrenner oder separate Gastherme) gegeben, sofern über diese nicht nur geheizt, sondern auch Warmwasser erzeugt wird. Die Heizenergiekosten sind in diesen Fällen **ungekürzt** als Bedarf gem. § 22 Abs. 1 SGB II / § 35 Abs. 1 SGB XII anzuerkennen.*

3.2.1 Pauschalierung SGB XII

Nach § 35 Abs. 4 SGB XII können die Leistungen für Heizung auch durch eine monatliche Pauschale abgegolten werden.

3.2.2 Einzelfallentscheidung

(a) Nichtprüfungsgrenze

Da die Bestimmung eines abstrakt angemessenen Heizkostenpreises pro m² für eine einfache Wohnung im unteren Preissegment des Wohnungsmarktes ohne Bezugnahme auf den konkreten Bauzustand, die exakte Lage der Wohnung und regionale Gegebenheiten unmöglich ist, dient es der Verwaltungsökonomie, eine Nichtprüfungsgrenze zu bestimmen, bei deren Unterschreitung die Angemessenheit der tatsächlichen Heizkosten unterstellt wird.

Die Nichtprüfungsgrenze dient zur Orientierung bzw. als Anhaltspunkt. Liegen die Kosten unterhalb dieses Wertes, kann von angemessenen Heizkosten ausgegangen werden und die tatsächlichen Kosten können übernommen werden.

Die Nichtprüfungsgrenze stellt keine „Kappungsgrenze“ dar. Vielmehr muss bei Überschreiten der Nichtprüfungsgrenze eine konkrete Einzelfallprüfung vorgenommen werden. Es obliegt dann dem Leistungsberechtigten, vorzubringen, warum seine Aufwendungen für die Beheizung seiner Wohnung überdurchschnittlich hoch, im vorliegenden Einzelfall aber noch als angemessen anzusehen sind ([BSG vom 20. August 2009 – B 14 AS 65/08 R](#)).

Zur Bestimmung eines solchen Grenzwertes sind nach der Rechtsprechung des BSG die "Kommunalen Heizspiegel" bzw. – soweit diese für das Gebiet des jeweiligen Trägers fehlen – der "Bundesweite Heizspiegel" heranzuziehen ([BSG vom 2. Juli 2009 – B 14 AS 36/08 R](#)).

Aus dem "Bundesweiten Heizspiegel", der auf bundesweit erhobenen Heizdaten basiert, ergeben sich Vergleichswerte für öl-, erdgas-, fernwärme-, wärmepumpe- und pelletbeheizte Wohnungen, gestaffelt nach der von der jeweiligen Heizungsanlage zu beheizenden Wohnfläche, die hinsichtlich des Heizenergieverbrauchs zwischen "optimal", "durchschnittlich", "erhöht" und "zu hoch" unterscheiden. Der Grenzwert, den das BSG zu Grunde legt, ist das Produkt aus dem Wert, der auf "zu hohe" Heizkosten, bezogen auf den jeweiligen Energieträger und die Größe der Wohnanlage, hindeutet (rechte Spalte), und dem Wert, der sich für den Haushalt des Hilfebedürftigen als abstrakt angemessene Wohnfläche ergibt. Insofern wird der Wert für zu hohe Heizkosten nur bezogen auf die angemessene Quadratmeterzahl zu Grunde gelegt. Der Grundsicherungsempfänger kann also im Regelfall die tatsächlichen Heizkosten nur bis zur Obergrenze aus dem Produkt des Wertes für extrem hohe Heizkosten mit der angemessenen Wohnfläche (in Quadratmetern) geltend machen. Dabei ist den kommunalen Heizspiegeln, die für Städte mit mehr als 50.000 Einwohner erstellt werden können - und die in Zusammenarbeit mit den Städten auf der Grundlage der dort vorhandenen Datenbanken erarbeitet werden -, wegen der ortsbezogenen Datenauswertung der Vorzug zu geben.

Bei Heizmitteln, die nicht im Heizspiegel aufgeführt sind (z. B.: Strom, Holz etc.), ist der jeweils kostenaufwändigste Energieträger des Heizspiegels vergleichend zugrunde zu legen ([BSG vom 12. Juni 2023 – B 14 AS 60/12 R](#)).

Sofern eine Wohnung mit mehreren Brennstoffarten gleichzeitig beheizt wird, ist eine prozentuale Aufteilung der Nichtprüfungsgrenze vorzunehmen (auf der Basis der Angaben der Kunden und ggf. Ermittlung durch den Außendienst des Sozialleistungsträgers). In der Summe darf hierbei kein höherer Wert anerkannt werden, als der maximale Wert für den teuersten tatsächlich eingesetzten Brennstoff.

(b) Kriterien für die Einzelfallprüfung

Es ist davon auszugehen, dass tatsächlich entstehende Heizkosten lediglich dann nicht in voller Höhe zu übernehmen sind, wenn sie bei sachgerechter und wirtschaftlicher Beheizung als nicht erforderlich erscheinen.

Dies setzt eine konkrete Prüfung im Einzelfall voraus. Das Überschreiten des abstrakten Angemessenheitswertes kann insofern lediglich als Indiz für unangemessene Heizkosten angesehen werden. Bei der in jedem Einzelfall durchzuführenden konkreten Prüfung müssen ggf. auch die besonderen individuellen Gegebenheiten mit einbezogen werden ([BSG vom 22. September 2009 – B 4 AS 70/08 R](#)).

Ob Heizkosten angemessen sind, hängt für jeden Einzelfall von unterschiedlichen Kriterien ab. Diese lassen sich in bauliche und subjektive bzw. persönliche Kriterien und sonstige Gründe unterteilen. Die nachstehende Aufzählung ist nicht abschließend und benennt lediglich Beispiele:

1) Bauliche Kriterien

Wird seitens des Sozialleistungsträgers der Bundesweite Heizspiegel als Angemessenheitskriterium verwendet, so ist ein schlechter baulicher Zustand bereits ausreichend berücksichtigt.

Anmerkung: Ein ungünstiger energetischer Standard stellt nach der Rechtsprechung keine Besonderheit des Einzelfalles dar, die den Leistungsträger zur dauerhaften Übernahme hoher Heizkosten als angemessene Aufwendungen verpflichtet ([BSG vom 12. Juni 2013 – B 14 AS 60/12 R](#)).

Im Einzelfall können der weitere bauliche Zustand und die Lage der Wohnung den Heizbedarf beeinflussen. Dies sind insbesondere:

- Art und Güte der Isolierung der Fenster
- Qualität der Wärmedämmung
- Zustand und Alter der Heizungsanlage
- Die Lage der Wohnung im Haus (bspw. wenige bis keine angrenzenden genutzten Nachbarwohnungen, Wohnung grenzt an unbeheizte Gebäudeteile wie bspw. Keller, Garage, Dachboden) und/oder
- die Raumhöhe

Hilfreich kann dabei auch die Vorlage eines Energiepasses sein.

2) Subjektive Kriterien

Ebenso können in der Person liegende Umstände den Heizbedarf erhöhen. Dazu zählen beispielsweise:

- der Gesundheitszustand (z. B. Bettlägerigkeit, sehr niedriger Blutdruck, Nierenleiden, Alter etc.),
- Spezielle Bedürfnisse einzelner Personen (z. B. im Kleinkindalter, mit Behinderung/en etc.).

3) Sonstige Kriterien/Gründe

Sonstige Gründe, welche im Einzelfall ausnahmsweise höhere Aufwendungen für Heizkosten indizieren würden, könnten u. U. nach den Feststellungen des Leistungsträgers sein:

- besonders außergewöhnliche und langanhaltende Witterungsumstände,
- unvorhergesehene, exorbitante Preisausschläge bei den Energiekosten.

Die unter 1) bis 3) genannten Kriterien können auch kumuliert werden, wenn im Einzelfall mehrere besondere Umstände vorliegen.

Die für Mietwohnungen geltenden Wohnflächengrenzen sind bei der Angemessenheitsprüfung grundsätzlich auch für die Beurteilung der angemessenen Heizkosten zu berücksichtigen ([BSG vom 19. September 2008 – B 14 AS 54/07 R](#)).

Während der Karenzzeit ist auf die tatsächliche Wohnungsgröße abzustellen. Die Angemessenheit ist somit anhand der tatsächlichen Wohnfläche zu berechnen.

Allerdings ist die Berücksichtigung der Heizkosten nur in dem Verhältnis, in welchem die abstrakt angemessene Wohnfläche zur tatsächlichen Wohnfläche steht, ohne weitere Prüfung nicht zulässig. Aus der Größe der Wohnung allein lässt sich nicht der Schluss ziehen, für die Wohnung aufgewendete Heizkosten seien unangemessen hoch. Dem Leistungsberechtigten ist es grundsätzlich möglich, seine Wohnung, etwa durch sparsames Heizverhalten, zu angemessenen Kosten zu beheizen ([BSG vom 2. Juli 2009 – B 14 AS 36/08 R](#)).

3.3 Verfahren bei unangemessenen Heizkosten

Sind die Heizkosten unangemessen hoch, ist die Einleitung eines Kostensenkungsverfahrens zu prüfen (§ 22 Abs. 1 S. 7 SGB II, § 35 Abs. 3 Satz 2 SGB XII).

Den Leistungsberechtigten muss im Rahmen der Aufforderung zur Kostensenkung mitgeteilt werden,

- dass die momentanen Heizkosten zu hoch sind,
- welcher Verbrauch angemessen wäre (Nichtprüfungsgrenze),
- dass ein wirtschaftlicheres Heizverhalten empfohlen wird,
- dass ab einem bestimmten Zeitpunkt (i. d. R. nach Ablauf der 6-Monats-Frist) Heizkosten nur noch bis zu der konkret angemessenen Höhe anerkannt werden können,
- dass eine künftige Übernahme von unangemessenen Nachforderungen aus Heizkostenabrechnungen nicht mehr möglich sein wird.

Liegen die tatsächlichen Heizkosten über der ermittelten Angemessenheitsgrenze und ist der Mehrverbrauch auf **unwirtschaftliches Heizverhalten** zurückzuführen, ist der Leistungsträger nicht verpflichtet, die unangemessenen Mehrkosten anzuerkennen (ein evtl. schlechter energetischer Zustand der Unterkunft wurde bereits mit der Wahl des höchsten Wertes aus dem bundesweiten Heizkostenspiegel berücksichtigt).

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

Dies kann entweder sofort bei Feststellung der tatsächlichen Verbrauchswerte sein oder erst nach der vorgelegten Verbrauchsabrechnung des Vermieters/Energieversorgers.

Anmerkung:

Bei **unwirtschaftlichem Heizverhalten** sind frühestens nach der Mitteilung, dass die Kosten zu hoch sind und der Möglichkeit des Leistungsberechtigten, die Kosten durch eine sofortige Änderung des Heizverhaltens zu senken, nur noch die angemessenen Kosten zu übernehmen. Für zurückliegende Zeiträume kann die Höhe der Kostenübernahme wegen Unwirtschaftlichkeit jedoch nicht beschränkt werden. Wichtig ist hierbei das Angebot von Beratungsgesprächen z. B. mit dem örtlichen Energieversorger (z. B. Möglichkeit der Zwischenablesung der Verbrauchszähler) und/oder der Hinweis auf geeignete Ansprechpartner.

3.3.1 Angemessene Heizkosten bei Wohneigentum

Wie bei Mietwohnungen sind auch bei Wohneigentum die angemessenen Heizkosten zu übernehmen ([BSG vom 15. April 2008 – B 14/7b AS 34/06 R, RdNr. 38](#)). Die vorherigen Ausführungen zur Angemessenheit der Heizkosten gelten für Heizkosten bei Eigentumswohnungen und Eigenheimen entsprechend. **Sie können grundsätzlich nur bis zu der Höhe übernommen werden, wie sie bei der Beheizung einer der Wohnfläche nach angemessenen Mietwohnung anfallen würden.**

Der Leistungsträger sollte bei Eigenheimen berücksichtigen, dass zur Erhaltung der Bausubstanz ggf. eine Mindestbeheizung aller Räumlichkeiten erforderlich ist, selbst wenn nur ein Teil davon als angemessener Wohnraum genutzt wird. Auch ist zu beachten, dass insbesondere freistehende Häuser selbst bei guter Wärmedämmung typischerweise mehr Heizenergie als eine Mietwohnung benötigen.

Bei Übernahme nur anteiliger Heizkosten durch den Leistungsträger kann unter Umständen ein zum Erhalt des Hauses notwendiges Heizen nicht mehr bezahlt werden. Dies kann für Leistungsberechtigte insbesondere in ländlichen Regionen, in denen es an Wohnalternativen fehlt und das Wohneigentum aufgrund der Situation am Immobilienmarkt nicht verwertbar ist, zu prekären Situationen führen. Für die Beurteilung der Angemessenheit der tatsächlichen Heizkosten sind stets die Umstände des Einzelfalles maßgebend ([BSG vom 19. September 2008 – B 14 AS 54/07](#), RdNr. 20 ff).

3.4 Einmalige Heizkosten

3.4.1 SGB II

(a) Einmalige Heizkosten bei laufendem Leistungsbezug

Einmalige Heizkosten (Betankung des Öltanks, Flüssiggas, Lieferung von Holz/Kohle/Pellets) sind im Monat der Fälligkeit der Zahlung zu berücksichtigen (vgl. [BSG vom 24. Februar 2011 – B 14 AS 61/10 R](#); [BSG vom 29. November 2012 – B 14 AS 36/12 R](#)).

Insofern ist auch darauf abzustellen, ob der Hilfebedürftige im Antragsmonat noch über ausreichende Heizmittel verfügt. In diesem Fall liegt kein aktueller Bedarf vor. Der Bedarf für Heizmittel entsteht erst dann, wenn keine ausreichenden Heizmittel mehr vorhanden sind.

(b) Regelung für Nichtleistungsbezieher

Bei Personen, welche nicht im Bezug von laufenden Leistungen stehen, sind wie bei Leistungsbeziehern, einmalige Heizkosten im Monat der Beschaffung zu berücksichtigen ([BSG vom 24. Februar 2011 – B 14 AS 61/10 R](#), [BSG vom 29. November 2012 – B 14 AS 36/12 R](#)). Sie sind als tatsächlicher, angemessener aktueller Jahresbedarf im Zeitpunkt der Fälligkeit der Zahlung zu berücksichtigen ([BSG vom 8. Mai 2019 – B 14 AS 20/18 R](#)). Dies bedeutet, dass für den Monat der Beschaffung eine Bedarfsberechnung erfolgt.

Beispiel:

Die Bedarfsgemeinschaft A. steht nicht im laufenden Leistungsbezug nach dem SGB II. Im August 2023 beantragt sie Leistungen, beschafft in diesem Monat 1300 Liter Heizöl für 1000 €. Ohne Berücksichtigung der Heizkosten würde sich im August 2023 ein übersteigendes Einkommen von 450,00 € ergeben. Die 1000,00 € als angemessen unterstellt, würde sich ein Bedarf für die einmalige Beschaffung von Heizmitteln in Höhe von 550,00 € ergeben.

3.4.2 SGB XII

Gemäß § 35 Abs. 5 Satz 2, 3 SGB XII können die Leistungen für Heizung als monatliche Pauschale gewährt werden.

Die Höhe der Pauschale ist hierbei identisch mit der o. a. Nichtprüfungsgrenze bzw. dem o. a. Höchsttoleranzwert.

Die Höhe der Pauschale ist von den zuständigen Leistungsträgern unter Berücksichtigung der örtlichen Durchschnittspreise für jede Heizperiode spätestens zum 15. September eines jeden Jahres neu festzusetzen.

Angemessene Zuschläge sind im Einzelfall zu leisten, wenn besondere Umstände dies erfordern (vgl. Ziffer 2.3.2).

Wird bei Bevorratung von Heizmaterial die Jahrespauschale als einmalige Leistung gewährt, ist nur das Einkommen im jeweiligen Bedarfsmonat, wenn die Kosten angefallen sind, zu berücksichtigen. Die Jahrespauschale kann mit dem Divisor 12 auch auf Monatsbeträge umgerechnet werden (§ 35 Abs. 5 Satz 2 SGB XII).

Die Regelung für Nichtleistungsbezieher gilt entsprechend.

4 Kostensenkungsverfahren

4.1 Allgemeines

Das Gesetz beschreibt das Kostensenkungsverfahren wie folgt:

„Soweit die Aufwendungen für Heizung und, nach Ablauf der Karenzzeit, die Aufwendungen der Unterkunft den der Besonderheit des Einzelfalles angemessenen Umfang übersteigen, sind sie als Bedarf so lange anzuerkennen, wie es der oder dem alleinstehenden Leistungsberechtigten oder der Bedarfsgemeinschaft 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.“ (§ 22 Abs. 1 Satz 7 SGB II; § 35 Abs. 3 Satz 2 SGB XII). Nach § 22 Abs. 1 Satz 10 SGB II bzw. § 35 Abs. 3 Satz 3 SGB XII muss eine Absenkung der unangemessenen Aufwendungen nicht gefordert werden, wenn diese unter Berücksichtigung der bei einem Wohnungswechsel zu erbringenden Leistungen unwirtschaftlich wäre.

Die tatsächlichen Unterkunfts- und Heizkosten werden in der Regel **bis zu** sechs Monate übernommen. „In der Regel“ bedeutet, dass nur in atypischen Fällen von der Sechs-Monatsfrist abgewichen werden kann (z. B. durch ein konkretes Wohnraumangebot).

Dem Kostensenkungsverfahren geht die unter Ziffer 4.2 und 4.3 beschriebene Prüfung voraus.

4.2 Die Prüfung muss folgende Schritte beinhalten:

4.2.1 Feststellung der Überschreitung der abstrakten Angemessenheit

Es ist zunächst festzustellen, dass die tatsächliche Miete oberhalb der abstrakten Angemessenheit liegt. Leistungsberechtigte sind darauf aufmerksam zu machen, dass sie sich zu ggf. bestehenden Besonderheiten ihres Einzelfalles unmittelbar äußern können.

***Erläuterung:** Gegenüber den Leistungsberechtigten sollte die Formulierung „oberhalb des abstrakten Angemessenheitswertes“ statt „unangemessen“ oder „nicht angemessen“ verwendet werden, weil noch Besonderheiten des Einzelfalles vorgetragen werden können.*

4.2.2 Besonderheiten des Einzelfalles

Soweit Tatsachen nach Aktenlage bereits bekannt sind, die Besonderheiten eines Einzelfalles darstellen, sind diese bereits früher zu berücksichtigen (vgl. Ziffer 2.3.2 und 3.2.2), sodass es unter Umständen erst gar nicht zur Einleitung eines Kostensenkungsverfahrens kommt.

Leistungsberechtigte sind darauf aufmerksam zu machen, dass sie sich zu ggf. bestehenden Besonderheiten ihres Einzelfalles unmittelbar äußern können. Es wird vorgeschlagen, diese Prüfung in einem persönlichen Gespräch durchzuführen und in einer „Gesprächsniederschrift“ zu dokumentieren. Sollte es trotz Sachvortrag der Leistungsberechtigten weiteren Klärungsbedarf geben, so sollten fachkompetente Stellen (z. B. Gesundheitsamt, soziale Dienste) beteiligt werden.

Sofern berücksichtigungsfähige Besonderheiten des Einzelfalles vorliegen, gilt die Wohnung als konkret angemessen und die tatsächlichen Kosten werden anerkannt.

Da die Besonderheiten des Einzelfalles ggf. nur vorübergehend bestehen können, kann eine erneute Prüfung notwendig werden.

Das soziale Umfeld kann durch verschiedene Aspekte geprägt sein. Dies ist insbesondere für Menschen von großer Bedeutung, die pflegebedürftige Menschen betreuen oder selbst pflegebedürftig oder behindert sind oder an einer schweren Krankheit leiden und daher auf eine besondere wohnungsnahen Infrastruktur sowie ein nachbarschaftliches und medizinisches Netzwerk angewiesen sind ([BSG vom 19. Februar 2009 – B 4 AS 30/08 R](#)). Auch kann der mit einer Abnahme der Anpassungsfähigkeit einhergehende Alterungsprozess im Einzelfall dazu führen, dass einem älteren Menschen der Wegzug aus seinem langjährigen vertrauten sozialen Umfeld nicht mehr zugemutet werden kann ([BSG vom 23. März 2010 – B 8 SO 24/08 R](#)).

Darüber hinaus kann ein Umzug, der einen Schulwechsel von minderjährigen schulpflichtigen Kindern zur Folge haben würde, unzumutbar sein.

Das Aufrechterhalten des sozialen Umfeldes bedeutet in diesem Zusammenhang aber nicht, dass keinerlei Veränderungen der Wohnraumsituation stattfinden dürfen. Umzüge innerhalb des örtlichen Vergleichsraums führen im Regelfall nicht zu einer Aufgabe des sozialen Umfeldes, da es sich bei dem jeweiligen Vergleichsraum bereits um einen insgesamt betrachtet homogenen Lebens- und Wohnbereich handelt, der es ermöglicht, soziale Bindungen auch nach Umzügen aufrechtzuerhalten ([BSG vom 20. August 2009 – B 14 AS 41/08 R](#)).

Dementsprechend sind auch Anfahrwege mit öffentlichen Verkehrsmitteln zumutbar.

Allein die mit einem Umzug verbundenen typischerweise einhergehenden Belastungen führen ebenfalls nicht zur Unzumutbarkeit. Vielmehr muss es sich um besondere Belastungssituationen handeln, die den Verbleib in der bisherigen Wohnung erfordern.

(b) Sonstige Gründe

Siehe 2.3.2

(c) 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 (im Bereich der Sozialhilfe gilt dies nur für die Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung nach §§ 41 ff. SGB XII) geändert werden. Es wird daher empfohlen, die Unzumutbarkeit regelmäßig zu überprüfen. Als Nachweis für eine medizinisch begründete Unzumutbarkeit kann ein fachärztliches Attest genügen, um für Leistungsberechtigte mehrfache Vorstellungen beim Amtsarzt zu vermeiden.

Ein Fall der Unmöglichkeit der Kostensenkung kann vorliegen, wenn falsche Angaben des Jobcenters bzw. Sozialamtes ursächlich dafür sind, dass Leistungsberechtigte keine Wohnung zur angegebenen Referenzmiete finden können ([BSG vom 19. Februar 2009 – B 4 AS 30/08](#)).

4.2.5 Alternativen zum Wohnungswechsel

Zunächst sollte versucht werden, die Wohnung zu erhalten. Können die Kosten nicht auf andere Weise gesenkt werden, kommt als letzte Möglichkeit ein Umzug in Betracht.

Erläuterung: *Leistungsberechtigte können nur zur Kostensenkung, nicht aber zu einem Umzug aufgefordert werden. Letzteres ist vom Wortlaut des Gesetzes nicht gedeckt. Es sind hier alle im Gesetz genannten Möglichkeiten zur Kostensenkung zu nennen.*

Weitere Möglichkeiten zur Kostensenkung:

- Es kann mit dem Vermieter über eine Mietsenkung und/oder die Kündigung von mietvertraglichen Zusatzleistungen wie z. B. Garage oder Garten verhandelt werden ([BSG vom 23. März 2010 – B 8 SO 24/08 R](#)).
- Eine zum Umzug alternative Kostensenkungsmethode ist die Untervermietung. Sie kann erfolgen, wenn Leistungsberechtigte und (Haupt-)Vermieter damit einverstanden sind und geeignete Räume zur Verfügung stehen. Nach § 553 BGB kann ein Mieter vom Vermieter unter den dort genannten Bedingungen die Zustimmung zur Untervermietung verlangen, wenn sich für ihn nach Abschluss des Mietvertrages ein berechtigtes Interesse für eine Untervermietung ergeben hat. Das Interesse des Mieters kann sowohl persönlicher als auch wirtschaftlicher Art sein.

Achtung: Erträge aus Untervermietung von Teilen der angemieteten Unterkunft sind als Kostensenkungsmaßnahme im Rahmen der Bedarfsberechnung bei den Kosten der Unterkunft zu berücksichtigen. Zahlungen daraus stellen regelmäßig kein zu berücksichtigendes Einkommen im Sinne der §§ 11 SGB II bzw. 82 SGB XII dar ([BSG vom 6. August 2014 – B 4 AS 37/13 R](#)).

4.2.6 Kostensenkung bei unwirksamer Miete

Der Leistungsberechtigte muss einer ernsthaften Mietforderung ausgesetzt sein. Eine möglicherweise unwirksame Vereinbarung berechtigt den Leistungsträger aber nicht zur sofortigen Verringerung der Kosten der Unterkunft, ermöglicht ihm jedoch die Einleitung eines Kostensenkungsverfahrens. Die Kostensenkungsaufforderung darf sich in diesem Fall nicht auf die Information über die angemessene Miete und die Folgen mangelhafter Kostensenkung beschränken. Das Aufforderungsschreiben muss den Leistungsberechtigten in die Lage versetzen, seine Rechte gegenüber dem Vermieter durchzusetzen, d. h. ihm muss der Rechtsstandpunkt des Leistungsträgers und das von ihm befürwortete Vorgehen gegenüber dem Vermieter deutlich gemacht werden, es sei denn, nach den Umständen des Einzelfalls ist aufgrund des Kenntnisstandes des Leistungsberechtigten eine derartige Information entbehrlich ([BSG vom 22. September 2009 – B 4 AS 8/09 R](#), [BSG vom 24. November 2011 – B 14 AS 15/11 R](#)).

Gemäß § 22 Abs. 10 SGB II bzw. § 35 Abs. 7 SGB XII ist zur Beurteilung der Angemessenheit der Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nach Absatz 1 Satz 1 die Bildung einer Gesamtangemessenheitsgrenze zulässig. Dabei kann für die Aufwendungen für Heizung der Wert berücksichtigt werden, der bei einer gesonderten Beurteilung der Angemessenheit der Aufwendungen für Unterkunft und der Aufwendungen für Heizung ohne Prüfung der Angemessenheit im Einzelfall höchstens anzuerkennen wäre.

Die Gesamtangemessenheitsgrenze (Bruttowarmmiete) besteht dabei aus der Summe der angemessenen Bruttokaltmiete (Kaltmiete und kalte Nebenkosten) und den angemessenen Aufwendungen für die Heizung. Damit kann eine Überschreitung der angemessenen Aufwendungen für die Unterkunft durch niedrigere Aufwendungen für Heizkosten „kompensiert“ werden. Gleiches gilt für den umgekehrten Fall.

Beispiel:

Die tatsächliche Bruttokaltmiete beträgt 450,00 EUR, die tatsächlichen Aufwendungen für Heizkosten belaufen sich auf 50,00 EUR. Die angemessenen Aufwendungen für die Unterkunft betragen 400,00 EUR und für die Heizung 105,00 EUR. Die tatsächliche Bruttowarmmiete beträgt also 500,00 EUR, die angemessene Bruttowarmmiete liegt bei 505,00 EUR. Die Unterkunft ist unter Anwendung von § 22 Abs. 10 SGB II angemessen.

Der Verweis in § 22 Abs. 10 Satz 3 SGB II auf Absatz 1 Satz 6 bis 10 bzw. § 35 Abs. 7 Satz 3 SGB XII stellt klar, dass die Grundsätze des Absatzes 1 auch bei der Bildung einer Gesamtangemessenheitsgrenze anzuwenden sind. Insbesondere steht es dadurch Leistungsberechtigten im Einklang mit der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts offen, im Einzelfall darzulegen, dass die Aufwendungen für Heizung bzw. die Gesamtaufwendungen angemessen sind, wenn die Gesamtaufwendungen die abstrakte Gesamtangemessenheitsgrenze übersteigen (BT-Drs. 18/8041 S. 42). Während der Karenzzeit ist die tatsächliche Bruttokaltmiete zu berücksichtigen.

4.2.7 Wirtschaftlichkeitsprüfung

Nach § 22 Abs. 1 Satz 10 SGB II bzw. § 35 Abs. 7 Satz 3 SGB XII mit Verweis auf Abs. 3 muss eine Absenkung der unangemessenen Aufwendungen für die Kosten der Unterkunft nicht gefordert werden, wenn diese unter Berücksichtigung der bei einem Unterkunftswechsel zu erbringenden Leistungen unwirtschaftlich wäre (sog. Wirtschaftlichkeitsprüfung). Als Beispielfall für Unwirtschaftlichkeit wird in der Gesetzesbegründung der Fall genannt, dass bei einem Wohnungswechsel höhere Aufwendungen verursacht würden, als durch die weitere Berücksichtigung der tatsächlichen laufenden Aufwendungen für die alte Wohnung. Die Wirtschaftlichkeitsprüfung hat individuell zu erfolgen (siehe Anlage 1).

Erläuterung: *Die Prüfung entspricht dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit. 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.*

Aus verfahrenstechnischen Gründen kann es jedoch Sinn machen, dass die Wirtschaftlichkeitsprüfung der Zumutbarkeitsprüfung vorgezogen wird. Dies kann z. B. dann der Fall sein, wenn die abstrakten Angemessenheitsgrenzen augenscheinlich nur in geringem Umfang überschritten werden. Hier könnte man der hilfebedürftigen Person z. B. das Beibringen von ärztlichen Attesten ersparen.

In die Wirtschaftlichkeitsprüfung sollten – außer den angemessenen Miet-, Neben- und Heizkosten – noch folgende Kosten einbezogen werden, wobei die nachstehende Aufzählung nicht abschließend ist:

- mit dem Umzug verbundene Ausgaben (vgl. hierzu 5.4 erster Abschnitt),
- Renovierungskosten,

- Wohnungsbeschaffungskosten,
- Genossenschaftsbeiträge,
- erforderliche Neuanschaffungen, die im Rahmen der Erstausrüstung nach § 24 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 SGB II / § 31 Abs. 1 Nr. 1 SGB XII übernommen werden (z. B. Einrichtungsgegenstände für die Küche),
- Umbau der Wohnung (z. B. behindertengerechter Wohnraum),
- unvermeidbare doppelte Mieten (z. B. wegen Einhaltung der Kündigungsfrist der alten Wohnung).

Es kann davon ausgegangen werden, dass ein Umzug unwirtschaftlich ist, wenn innerhalb eines Zeitraumes von **36** Monaten die Kosten eines Wohnungswechsels nicht durch die ersparten Unterkunft- und Heizkosten abgedeckt sind. Je nach den Besonderheiten des Einzelfalles und im Hinblick auf die regionalen Unterschiede der Wohnungsmärkte in den einzelnen Gemeindeverbänden kann von den 36 Monaten abgewichen werden.

Beispiel 1:

2-Pers.-Haushalt	
angemessene Warmmiete (276,00 € + 70,00 € Nk + 90,00 € Hzg)	436,00 €
tatsächliche Warmmiete	486,00 €
<hr/>	
übersteigende Warmmiete	50,00 €
geschätzte Wohnungsbeschaffungskosten (gemietetes Umzugsauto und Renovierungskosten)	700,00 €
<u>Prüfung der Wirtschaftlichkeit:</u>	
36 Monate à 50,00 €	1.800,00 €
Umzugskosten	700,00 €
<hr/>	
ersparte Unterkunftskosten	1.100,00 €

Ergebnis:

Der Umzug ist aus wirtschaftlichen Gründen geboten.

Beispiel 2:

2-Pers.-Haushalt, Leistungsempfänger 75 und 77 Jahre alt	
angemessene Warmmiete (276,00 € + 70,00 € Nk + 90,00 € Hzg)	436,00 €
tatsächliche Warmmiete	480,00 €
<hr/>	
übersteigende Warmmiete	44,00 €
geschätzte Wohnungsbeschaffungskosten (Umzugsfirma erforderlich)	1.800,00 €
<u>Prüfung der Wirtschaftlichkeit:</u>	
36 Monate à 44,00 €	1.584,00 €
Wohnungsbeschaffungskosten	1.800,00 €

Ergebnis:

Der Umzug ist aus wirtschaftlichen Gründen nicht geboten.

Erläuterung: Diese Vorgehensweise einer Gesamtbetrachtung von Kaltmiete, Nebenkosten und Heizkosten berücksichtigt, dass auf dem Wohnungsmarkt zwar unter Umständen kostengünstige Mietwohnungen (bezogen auf die Nettokaltmiete) angeboten werden, deren Nebenkosten aber im Vergleich zu Wohnungen mit z. B. günstigerer Energiebilanz deutlich höher liegen. Dies ist insbesondere dann von Interesse, wenn als einzige Alternative zur Kostensenkung der Umzug verbleibt. Es kann so verhindert werden, dass durch den Umzug erhoffte Einsparungen durch hohe Nebenkosten aufgezehrt werden. Zu der Angemessenheit von Heizkosten wird auf Ziffer 3 verwiesen.

4.3 Durchführung des Kostensenkungsverfahrens

Das Kostensenkungsverfahren wird relevant, wenn die Kosten als konkret unangemessen anzusehen sind.

Dies ist dann der Fall, wenn die tatsächlichen Aufwendungen über den abstrakten Angemessenheitsgrenzen liegen, keine hinreichenden Gründe für ein Abweichen von der abstrakten Angemessenheit vorliegen und kostenangemessener Wohnraum verfügbar ist.

4.3.1 Aufforderung zur Senkung der Kosten

Die subjektive Möglichkeit der Kostensenkung setzt die Kenntnis von der Kostensenkungsobliegenheit voraus ([BSG vom 17. Dezember 2009 – B 4 AS 19/09 R](#)).

Liegen keine Besonderheiten des Einzelfalls vor, nach denen über dem abstrakten Angemessenheitswert liegende Unterkunftskosten angemessen sind, und ist ein Wohnungswechsel grundsätzlich zumutbar und wirtschaftlich, werden Leistungsberechtigte aufgefordert, ihre Kosten zu senken. Erst jetzt beginnt die Frist (bis zu sechs Monaten) zu laufen, da erst zu diesem Zeitpunkt die Prüfung für die Einleitung des Kostensenkungsverfahrens abgeschlossen ist. 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](#)).

Es ist jedoch zu beachten, dass gem. 22 Abs. 1 S. 8 SGB II die Karenzzeit nicht auf die Sechs-Monatsfrist anzurechnen ist. Demzufolge ist die Einleitung des Kostensenkungsverfahrens erst nach Ablauf aller individuellen Karenzzeiten (s. Ziffer 4.2.3.) zulässig.

Änderungen in der Bewohnerzahl können die Übernahme von abstrakt unangemessenen Kosten für eine Übergangszeit rechtfertigen; als angemessener Zeitraum zur entsprechenden Neuorientierung, z. B. nach Auszug eines Mitbewohners, werden bis zu sechs Monate angesehen ([BSG vom 16. April 2013 – B14 AS 28/12 R](#)). Daher kann ein Kostensenkungsverfahren unter Beachtung weiterer Voraussetzungen (z. B. Ende Bewilligungszeitraum) unmittelbar nach Auszug eingeleitet werden.

Verstirbt ein Mitglied der Bedarfs- oder Haushaltsgemeinschaft **und** waren die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung davor angemessen, ist die Senkung der Aufwendungen für die weiterhin bewohnte Unterkunft für die Dauer von **mindestens zwölf Monaten** nach dem Sterbemonat nicht zumutbar (§ 22 Abs. 1 S. 9 SGB II bzw. § 35 Abs. 3 Satz 4 SGB XII). Das

bedeutet, dass ein Kostensenkungsverfahren erst nach Ablauf dieser zwölf Monate eingeleitet werden kann.

Generell gilt: Tatsächliche Kosten und angemessene Kosten dürfen niemals in einem Bescheid verfügt werden. Damit würde nämlich suggeriert, dass Bemühungen des Leistungsempfängers zur Kostensenkung nicht unternommen werden. Die tatsächliche Umsetzung einer Kostensenkung ist daher erst nach Ablauf eines (unter Umständen verkürzten, vgl. Regelung zu § 41 Abs. 3 S. 2 Nr. 2 SGB II) Bewilligungszeitraumes möglich.

Erläuterung: *Bei der Aufforderung zur Kostensenkung und der Mitteilung der maßgebenden, individuellen Angemessenheit handelt es sich lediglich um ein Informationsschreiben zur Aufklärung und Warnung und nicht um einen Verwaltungsakt ([BSG vom 7. November 2006 – B 7b AS 10/06 R](#) und [BSG vom 27. Februar 2008 – B 14/7b AS 70/06 R](#)). In der Kostensenkungsaufforderung soll dargestellt werden, welche Möglichkeiten zur Kostensenkung bestehen (z. B. Gespräch mit Vermieter, Untervermietung, Wohnungswechsel). Es ist hilfreich, bereits mit der Aufforderung zur Kostensenkung verfügbaren angemessenen Wohnraum zu benennen (möglichst 3 freie Wohnungen). Die Aufforderung zur Kostensenkung muss eine Belehrung darüber enthalten, dass die tatsächlichen Kosten zunächst bis zu sechs Monate übernommen werden können. Die Leistungsberechtigten müssen darauf hingewiesen werden, dass nach Ablauf der Kostensenkungsfrist nur noch die individuell angemessenen Aufwendungen übernommen werden. Im Einzelfall kann von der Sechs-Monatsfrist nach unten oder nach oben abgewichen werden. Zudem muss aus der Aufforderung zur Kostensenkung der aus der Sicht des Leistungsträgers angemessene Mietpreis hervorgehen, denn die Leistungsberechtigten müssen aus der Kostensenkungsaufforderung die Differenz zwischen ihren tatsächlichen Kosten der Unterkunft und dem als angemessen angesehenen Mietpreis erkennen können, um entscheiden zu können, welche Maßnahmen einer Kostensenkung sie ergreifen können bzw. wollen ([BSG vom 1. Juni 2010 – B 4 AS 78/09 R](#)). Gleiches gilt für die Kosten der Heizung.*

4.3.2 Dokumentation

Die Bemühungen um Alternativen zur Kostensenkung müssen dokumentiert werden.

Erläuterung: *Die Leistungsberechtigten müssen nachweisen und systematisch dokumentieren, dass sie sich ausreichend bemühen, die Kosten zu senken. Dazu gehören beispielsweise Recherchen im Internet, Anschreiben an Wohnungsbauengesellschaften, Wohnungsannoncen, Rücklauf des Wohnungsangebotes. Die Übernahme der tatsächlichen Kosten – als angemessene Kosten – wegen fehlender Unterkunftsalternative setzt ausreichende Bemühungen voraus. Können Leistungsberechtigte verfügbaren Wohnraum trotz nachweislicher Bemühungen nicht anmieten, sind die tatsächlichen Aufwendungen als konkret angemessen zu berücksichtigen ([BSG vom 7. November 2006 – B 7b AS 18/06 R](#)) und mindestens so lange zu übernehmen, bis eine konkrete Alternative besteht.*

Da mit der Kostensenkungsaufforderung der Lauf der Regelübergangsfrist in Gang gesetzt wird, sollte der Leistungsträger ihre Erteilung sorgfältig dokumentieren. Er sollte seinerseits auch die Verfügbarkeit konkreten Wohnraums nachweisen können. Dazu empfiehlt es sich, den Wohnungsmarkt zu beobachten. Es sollten 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 war. 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 insbesondere geboten bei Personen mit gravierenden Wohnungsmarkthindernissen oder eingeschränkter Selbsthilfekompetenz.

4.3.3 Übernahme der angemessenen Kosten

Sofern die Kosten der Unterkunft die individuell festgestellte Angemessenheit übersteigen und Leistungsberechtigte sich nicht ausreichend um Kostensenkungsalternativen bemühen, werden nur noch die – individuell festgestellten – angemessenen Kosten der Unterkunft übernommen.

Erläuterung: *Solange sich Leistungsberechtigte ausreichend um Alternativen bemühen und eine konkrete Alternative nicht besteht, sind die tatsächlichen Kosten auch über die Sechs-Monatsfrist hinaus zu berücksichtigen.*

5 Wohnungswechsel/Umzug

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

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

Bei leistungsberechtigten Personen, die einer Wohnsitzauflage nach § 12a Aufenthaltsgesetz (AufenthG) unterliegen, ist ein Umzug lediglich im Bereich der Wohnsitzauflage zulässig. Bei einem Familiennachzug gilt die Verpflichtung des bereits in Deutschland lebenden Ausländers grundsätzlich auch für die Familienangehörigen. Die Wohnsitzverpflichtung kann auf Antrag durch die zuständige Ausländerbehörde aufgehoben oder verändert werden.

5.1 Zusicherung(en)

5.1.1 Übernahme künftiger Unterkunfts-kosten

(a) Zusicherung zur Übernahme der künftigen (angemessenen) Unterkunfts-kosten (§ 22 Abs. 4 SGB II bzw. § 35a Abs. 2 SGB XII)

Eine Zusicherung nach § 22 SGB II kann nur erteilt werden, wenn die künftigen Unterkunfts-kosten der Höhe nach bestimmt sind. Der Zusicherungsanspruch ist grundsätzlich an ein bestimmtes, nach Lage der Wohnung sowie den aufzuwendenden Kosten konkretisiertes Wohnungsangebot gebunden; eine „Blanko-Zusage“ kommt nicht in Betracht ([LSG BAY vom 21. Oktober 2015 – L 11 AS 562/15 B ER](#)). Die abstrakte Feststellung der Erforderlichkeit eines Umzuges ist nicht vorgesehen ([BSG vom 6. April 2011 – B 4 AS 5/10 R](#), [BSG vom 17. Dezember 2014 – B 8 SO 15/13 R](#)).

Die Zusicherung zu den Aufwendungen für die neue Unterkunft ist keine Anspruchsvoraussetzung ([BSG vom 7. November 2006 – B 7b AS 10/06 R](#)). Holen Leistungsbe-rechtigte diese Zusicherung nicht ein, schließt dies eine Kostenübernahme für die neue Unterkunft nicht aus.

Das Zusicherungsschreiben für die Bruttokaltmiete darf keine Aussagen über die zu berücksichtigenden Heizkosten enthalten.

Die Zusicherung von Wohnungsbeschaffungskosten gem. § 22 Abs. 6 SGB II bzw. § 35a Abs. 2 Satz 4 SGB XII hat getrennt zu erfolgen.

Innerhalb der Karenzzeit nach § 22 Abs. 1 Sätze 2 bis 5 SGB II bzw. § 35a Abs. 2 Satz 4 SGB XII werden nach einem Umzug höhere als angemessene Aufwendungen nur dann als Bedarf anerkannt, wenn der nach Satz 1 zuständige Träger die Anerkennung vorab zugesichert hat.

Anmerkung:

Bis zum 31.07.2016 war die Zusicherung nach § 22 Abs. 4 aF SGB II generell abhängig von der Erforderlichkeit des Umzuges.

Seit 01.08.2016 kommt es bei der Prüfung, ob eine Zusicherung zum Umzug erteilt werden kann, nur noch auf die **konkrete Angemessenheit** der Kosten für die neue Wohnung an.

Das Merkmal der Erforderlichkeit ist lediglich zu prüfen,

- wenn die neue Wohnung innerhalb desselben Vergleichsraums liegt wie die bisherige Wohnung (§ 22 Abs. 1 Satz 6 SGB II), oder
- wenn Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, umziehen möchten (§ 22 Abs. 5 SGB II). In Fällen von Um- und / oder Auszügen während des Leistungsbezuges nach SGB II in das Zuständigkeitsgebiet eines anderen Trägers erfolgt die Prüfung der Erforderlichkeit durch den abgebenden Träger.

(b) Umzug innerhalb des Vergleichsraums (§ 22 Abs. 1 Satz 6 SGB II)

Bei einem nicht erforderlichen Umzug begrenzt § 22 Abs. 1 Satz 6 SGB II die erstattungsfähigen Kosten der Höhe nach auf die bis zum Umzug zu tragenden Aufwendungen. Nach dem Wortlaut der Regelung gilt dies sowohl für die Kosten der Unterkunft als auch der Heizung. Die Vorschrift findet allerdings keine Anwendung, wenn der Umzug in eine Wohnung außerhalb des kommunalen Vergleichsraums erfolgt; § 22 Abs. 1 Satz 6 SGB II entfaltet nur für Umzüge im Vergleichsraum Wirkung ([BSG vom 1. Juni 2010 – B 4 AS 60/09 R](#)).

Für die Erforderlichkeit eines Umzuges kommen insbesondere Fallgestaltungen in Betracht, in denen Leistungsberechtigte aus gesundheitlichen Gründen oder wegen ähnlich gewichtiger, grundrechtlich geschützter Bedarfslagen auf die konkret angemietete Wohnung angewiesen sind. Allerdings obliegt es in diesem Falle dem Leistungsberechtigten, eine zwingende Notwendigkeit des Einzugs in eine neue Wohnung darzulegen, wenn diese abstrakt kostenunangemessen ist ([BSG vom 20. August 2009 – B 14 AS 65/08 R](#)). Es ist ausreichend, wenn ein plausibler, nachvollziehbarer und verständlicher Grund für den beabsichtigten Wohnungswechsel vorliegt, von dem sich auch Nichthilfebedürftige leiten lassen würden ([BSG vom 24. November 2011 – B 14 AS 107/10 R](#)).

Erhöhen sich durch Kostensteigerungen auf dem Wohnungsmarkt die abstrakten Angemessenheitsgrenzen, sind die erhöhten Werte bei der Deckelung zu berücksichtigen. Es ist eine Dynamisierung der Angemessenheitsgrenze ab dem Zeitpunkt des Umzuges vorzunehmen ([BSG vom 17. Februar 2016 – B 4 AS 12/15 R](#)).

Die Anwendung des § 22 Abs. 1 Satz 6 SGB II wirkt nicht fort, wenn eine Unterbrechung des Leistungsbezugs von mindestens einem Kalendermonat vorliegt. Die Unterbrechung muss jedoch durch eine Überwindung der Hilfebedürftigkeit begründet sein. Eine bloße Abmeldung aus dem Leistungsbezug trotz tatsächlich fortbestehender Hilfebedürftigkeit genügt nicht ([BSG vom 9. April 2014 – B 14 AS 23/13 R](#)).

(c) Umzug vor Vollendung des 25. Lebensjahres (§ 22 Abs. 5 SGB II)

Sonderregelung bei Umzügen unter 25-jähriger erwerbsfähiger Leistungsberechtigter: Die Merkmale der Erforderlichkeit sind in § 22 Abs. 5 Satz 2 u. 3 SGB II genannt. Ohne Zusicherung werden, soweit kein Ausnahmefall vorliegt, die Kosten nicht übernommen (vgl. Empfehlungen des Deutschen Vereins für öffentliche und private Fürsorge e.V. (DV) vom 12. März 2014 S. 89).

(d) Zusicherung zur Übernahme der künftigen (unangemessenen) Unterkunftskosten (§ 35a Abs. 2 Satz 1 SGB XII)

Stehen Leistungsberechtigte im laufenden Bezug nach dem SGB XII, haben sie frühzeitig vor Abschluss eines Vertrages über eine neue Unterkunft (Umzug) den für die neue Unterkunft zuständigen Träger der Sozialhilfe, unabhängig davon, ob es der bisherige oder ein anderer Träger ist, hierüber in Kenntnis zu setzen. Erfolgt dies nicht, besteht kein Anspruch auf Übernahme der tatsächlichen Unterkunftskosten; in diesen Fällen sind lediglich die angemessenen Kosten anzuerkennen (OVG Münster vom 30. September 1996 – 8 B 2066/96; OVG Hamburg vom 5. Dezember 1996 – Bs IV 322/96; OVG Rheinland-Pfalz vom 14. Mai 1997 – 12 B 11127/97; VG des Saarlandes vom 27. Februar 1998 – 4 F 136/97).

5.1.2 Zusicherung zur Übernahme der Wohnungsbeschaffungskosten, der Umzugskosten, der Mietkaution oder von Genossenschaftsanteilen (§ 22 Abs. 6 SGB II und § 35a Abs. 2 Satz 5 SGB XII)

Die Zusicherung nach § 22 Abs. 6 SGB II / § 35a Abs. 2 Satz 5 SGB XII ist eine Anspruchsvoraussetzung ([BSG vom 7. November 2006 – B 7b AS 10/06 R](#)); sie ist vor dem anspruchsbegründenden Ereignis (Maklervertrag, Mietvertrag, Vereinbarung über Umzugskosten, Vertrag über den Erwerb von Genossenschaftsanteilen) einzuholen und soll erteilt werden, wenn

- ohne die Zusicherung eine Unterkunft in einem angemessenen Zeitraum nicht gefunden werden kann

und

- der Umzug durch den Leistungsträger veranlasst wurde oder
- aus anderen Gründen notwendig ist.

Bei der Prüfung, ob eine Zusicherung erteilt werden kann, muss als ungeschriebene Gesetzesvoraussetzung die Angemessenheit der anfallenden Kosten vorliegen.

Erläuterung: *Die Entscheidung über die Zusicherung muss nach § 34 Abs. 1 Satz 1 SGB X schriftlich erteilt werden. Dies gilt auch für die Ablehnung der Zusicherung.*

Eine vorherige Zusicherung der Umzugskosten ist nicht erforderlich, wenn eine fristgerecht mögliche Entscheidung vom Verwaltungsträger treuwidrig verzögert worden ist ([BSG vom 6. Mai 2010 – B 14 AS 7/09 R](#)).

Wird die Anzeige über die aufzuwendenden Mittel erst nach dem Entstehen der Kosten gemacht, ist eine Übernahme ausgeschlossen ([LSG BAY vom 24. September 2014 – L 8 SO 95/14](#)).

5.2 Zusicherung bei trägerübergreifendem Wohnungswechsel

Bei einem trägerübergreifenden Wohnungswechsel ist festzustellen, welcher Träger für welche Zusicherung zuständig ist.

Die Zusicherung zu den Aufwendungen der neuen Wohnung erteilt der am Ort der neuen Unterkunft örtlich zuständige Träger, da er die Angemessenheit vor Ort besser beurteilen 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 und der Aufwendungen für Genossenschaftsanteile zuständig.

Zwischen den Trägern ist eine nahtlose Erbringung von Leistungen sicherzustellen, sowie im Streitfall Einvernehmen herzustellen.

5.3 Erforderlichkeit

Der Leistungsträger ist zur Zusicherung nach § 22 Abs. 4 SGB II verpflichtet, wenn die Aufwendungen für die neue Unterkunft nach der Besonderheit des Einzelfalls angemessen sind.

Eine Zustimmung soll gem. § 35a Abs. 2 Satz 3 SGB XII erteilt werden, wenn der Umzug durch den Träger der Sozialhilfe veranlasst wird oder aus anderen Gründen notwendig ist und wenn ohne die Zustimmung eine Unterkunft in einem angemessenen Zeitraum nicht gefunden werden kann (= gebundenes Ermessen des Trägers).

In den unter Ziffer 5.1.1 genannten Fällen ist darüber hinaus die Erforderlichkeit des Umzuges zu prüfen.

Gründe, die für die Erforderlichkeit eines Wohnungswechsels sprechen und den Träger zur Erteilung einer Zusicherung verpflichten, sind z. B.:

5.3.1 Bauliche Mängel bzw. gesundheitliche Gründe

Bestimmte bauliche Mängel oder ein schlechter Wohnungszustand können die Gesundheit beeinträchtigen (z. B. starker Schimmelbefall). Eine vorrangige Verpflichtung des Vermieters zur Mängelbeseitigung ist zu prüfen. Ein entsprechender Nachweis ist durch die leistungsberechtigte Person zu erbringen.

5.3.2 Erwerbstätigkeit

Ein Wohnungswechsel kann erforderlich sein, wenn Leistungsberechtigte einer sozialversicherungspflichtigen Erwerbstätigkeit nachgehen bzw. eine solche in naher Zukunft aufnehmen werden und die Anfahrtszeiten und -wege unzumutbar sind (ein Anhaltspunkt könnte der Tagespendelbereich nach dem SGB III sein, vgl. § 140 Abs. 4 SGB III).

Beachte: *Eine Kostenübernahme gem. § 16 SGB II i. V. m. § 44 SGB III ist **vorrangig durch die Arbeitsvermittlung** zu prüfen.*

5.3.3 Änderung der Familiensituation

Eine Änderung der Familiensituation kann einen Wohnungswechsel erforderlich machen. Das ist insbesondere der Fall, wenn sich die Anzahl der Bewohner erhöht. Bei festgestellter Schwangerschaft besteht ebenfalls in der Regel ab der 13. Schwangerschaftswoche (vgl. § 21 Abs. 2 SGB II) ein Anspruch auf zusätzlichen Wohnraum.

5.3.4 Häusliche Gewalt

Bei häuslicher Gewalt oder Auszug aus einem Frauenhaus sollte die Zusicherung wegen Erforderlichkeit des Umzugs grundsätzlich erteilt werden (vgl. die [Empfehlungen des Deutschen Vereins zu Hilfeleistungen an von häuslicher Gewalt betroffene Frauen und ihre Kinder insbesondere im Rechtskreis des SGB II - DV 10/08 - vom 18. Juni 2008](#), NDV 2008, 365).

5.3.5 Schwerwiegende soziale Gründe

Bei Vorliegen schwerwiegender sozialer Gründe ist ein Umzug erforderlich, z. B.

- bei Wohnungslosen,
- wenn Haftentlassene oder Personen mit nachgewiesener Suchtproblematik nicht mehr in ihrem bisherigen sozialen Umfeld wohnen können oder sollten.

Erläuterung: *Zur Beurteilung sollte die Arbeitsvermittlung eingebunden werden.*

5.3.6 Drohende Wohnungslosigkeit

Wenn Wohnungslosigkeit droht und der Erhalt der Wohnung nicht möglich ist, ist ein Wohnungswechsel erforderlich (z. B. bei Vollstreckung infolge einer Räumungsklage).

5.3.7 Weitere Gründe

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

5.4 Umzugskosten

Veranlasst der Leistungsträger den Umzug, so hat er im Regelfall die angemessenen Kosten des Umzugs zu übernehmen. Leistungsberechtigte sind gehalten, die Kosten eines Umzugs im Wege der **Selbsthilfe** so gering wie möglich zu halten. Hieraus ist abzuleiten, dass Leistungsberechtigte einen Umzug grundsätzlich selbst zu organisieren und durchzuführen haben ([BSG vom 6. August 2014 – B 4 AS 37/13 R](#)). Als Umzugskosten können insbesondere die Aufwendungen für einen erforderlichen Mietwagen, von Umzugskartons, die Kosten für Verpackungsmaterial und Sperrmüllentsorgung und die üblichen Kosten für die Versorgung mithelfender Familienangehöriger und Bekannter übernommen werden, sofern sie notwendig sind. Lediglich dann, wenn Leistungsberechtigte den Umzug etwa wegen Alters, Behinderung, körperlicher Konstitution oder wegen der Betreuung von Kleinstkindern nicht selbst durchführen können, kann auch die Übernahme der Aufwendungen für einen gewerblich organisierten Umzug in Betracht kommen ([BSG vom 6. Mai 2010 – B 14 AS 7/09 R](#)).

Zu berücksichtigen sind auch die durch einen Umzug entstehenden Kosten für einen Telefon- oder Internetneuanschluss sowie die Kosten für einen Nachsendeantrag, soweit sie angemessen sind ([BSG vom 10. August 2016 – B 14 AS 58/15 R](#)).

Als **Verpflegungsaufwand** für Helfer können bis zu 20,00 EUR pro Person, maximal 140,00 EUR, anerkannt werden.

Bei gewerblich organisierten Umzügen ist von den Leistungsberechtigten die Vorlage von i. d. R. drei Kostenvoranschlägen zu verlangen.

5.5 Anforderungen an die Beratung

Den Leistungsberechtigten muss bei trägerübergreifendem Wohnungswechsel erläutert werden, welcher Träger für welche Leistungen zuständig ist und welche Zusicherungen erforderlich sind (vgl. § 14 SGB I). Darüber hinaus sind die Betroffenen darauf hinzuweisen, welche Rechtsfolgen damit verbunden sind, wenn eine Zusicherung nicht eingeholt bzw. nicht erteilt wird. Es ist ggf. zu klären, aus welchem Grund der Wohnungswechsel erforderlich ist. Eine entsprechende Dokumentation ist vorzunehmen.

5.6 Weitere Fälle

5.6.1 Mietkaution und Genossenschaftsanteile

Voraussetzung für die Übernahme der Mietkaution und von Genossenschaftsanteilen ist die vorherige Zusicherung des Leistungsträgers.

Die Übernahme der Mietkaution und der Genossenschaftsanteile soll als Darlehen erfolgen (§ 22 Abs. 6 Satz 3 SGB II, § 35a Abs. 2 Satz 5 SGB XII). Nach § 42a Abs. 2 SGB II werden die Rückzahlungsansprüche ab dem Monat, der auf die Auszahlung folgt, durch monatliche Aufrechnung in Höhe von 5 % der/s maßgeblichen Regelbedarfe/s getilgt. Sind mehrere Aufrechnungen gleichzeitig durchzuführen, ist die Begrenzung durch § 43 Abs. 3 i. V. m. Abs. 2 Satz 2 SGB II zu beachten. Das **SGB XII** enthält keine entsprechende Regelung.

Bei **Leistungsberechtigten nach dem SGB XII** sollte die Rückzahlung des Darlehens für den Fall der Beendigung des Leistungsbezugs und für den Fall eines Auszuges der Leistungsberechtigten aus der Wohnung bereits bei Gewährung des Darlehens fällig gestellt werden, weil der Vermieter die Rückzahlung der Mietkaution schuldet.

Bei **Leistungsberechtigten nach dem SGB II** sind Rückzahlungsansprüche aus darlehensweise erbrachten Leistungen für Mietkaution oder für Genossenschaftsanteile bei Rückzahlung durch den Vermieter sofort mit dem noch ausstehenden Restbetrag fällig (§ 42a Abs. 3 SGB II).

Örtlich zuständig ist der Leistungsträger, in dessen Bereich die neu angemietete Wohnung liegt.

5.6.2 Übernahme von Schulden (Mietschulden und vergleichbare Notlagen)

Sind Menschen von Wohnungslosigkeit durch Mietrückstände bedroht, kann bzw. soll der zuständige Leistungsträger die Mietschulden nach den Vorgaben des § 22 Abs. 8 SGB II / § 36 Abs. 1 SGB XII übernehmen. Eine der Sicherung der Unterkunft vergleichbare Notlage kann z. B. vorliegen, wenn Leistungsberechtigte Energieschulden (Heizungsenergie, Haushaltsstrom) haben. Bei nicht bestehender Hilfebedürftigkeit nach dem SGB II ist § 22 Abs. 8 SGB II nicht anwendbar. Mietschulden können dann ggf. vom Sozialhilfeträger im Rahmen des § 36 SGB XII i. V. m. § 21 Satz 2 SGB XII übernommen werden.

Ein Anspruch auf Übernahme von Schulden i. S. d. § 22 Abs. 8 SGB II ist vom Antrag auf lfd. Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhaltes nicht erfasst, sondern gesondert geltend zu machen. Die Übernahme von Mietschulden ist nur dann gerechtfertigt, wenn die Kosten für die bewohnte Unterkunft angemessen sind. Ist jedoch eine neue angemessene Unterkunft konkret verfügbar und sind die Schulden durch unwirtschaftliches Verhalten oder zweckwidrige Verwendung der Leistungen entstanden, ist der Hilfebedürftige gehalten, die an sich angemessene Unterkunft zu verlassen ([BSG vom 17. Juni 2010 – B 14 AS 58/09 R](#)).

Wurden Mietschulden übernommen, ist im Anschluss § 22 Abs. 7 SGB II bzw. § 35a Abs. 3 Satz 2 und 3 SGB XII zu prüfen (Direktüberweisung an Vermieter/Versorger).

Bei der Prüfung, ob die Schuldenübernahme gerechtfertigt ist, sind der Umfang des Bedarfs, die Ursachen des Bedarfs, die Zusammensetzung der jeweiligen Bedarfsgemeinschaft, das Verhalten der Leistungsberechtigten, ihre Selbsthilfemöglichkeiten, ihre wirtschaftliche Situation und ihre Vermögensverhältnisse zu berücksichtigen.

Erläuterung: *Zur Abwendung bzw. Aufhebung einer Energieversorgungssperre hat die betroffene Person folgende vorrangige Möglichkeiten:*

- *Zahlung der Rückstände aus seinem ansonsten geschützten Vermögen (§ 22 Abs. 8 Satz 3 SGB II, § 24 Abs. 1 i.V.m. § 42a Abs. 1 SGB II).*
- *Abschluss einer Stundungs- bzw. Ratenzahlungsvereinbarung. Hierbei muss gewährleistet sein, dass neben der Tilgung der Schulden auch die laufenden Abschlagszahlungen sichergestellt sind, z. B. durch direkte Zahlung des Leistungsträgers aus dem Leistungsanspruch an den Energieversorger. Das Energieversorgungsunternehmen darf keine Mindesthöhe der Rate verlangen. Sofern die Zahlung der laufenden Abschläge durch den Leistungsträger sichergestellt ist, besteht für das Energieversorgungsunternehmen auch keine wirtschaftliche Unzumutbarkeit, die nach § 36 Abs. 1 Satz 2 EnWG die Pflicht zur Grundversorgung mit Strom und Gas entfallen lässt.*
- *Hinweis auf die Unverhältnismäßigkeit der Liefersperre mit Darlegung von Gründen.*
- *Darlegung von Umständen, die darauf hinweisen, dass der Rückstand kurzfristig ausgeglichen wird.*
- *Beantragung einer einstweiligen Verfügung beim zuständigen Amtsgericht zur Wiederherstellung der Energieversorgung bei rechtswidriger Verhängung der Liefersperre.*

Die Grundversorgungspflicht von Haushaltskunden mit Elektrizität und Gas ist in § 36 Abs. 1 des Energiewirtschaftsgesetzes (EnWG) geregelt. Danach darf sich ein Versorgungsunternehmen seiner Lieferverpflichtung nur entziehen, wenn ihm die Versorgung aus wirtschaftlichen Gründen nicht zumutbar ist. Konkretisiert werden die Rechte und Pflichten des Versorgers in verschiedenen Verordnungen. Für die Elektrizitätsversorgung galt bis 2005 die Verordnung für allgemeine Bedingungen für die Elektrizitätsversorgung von Tarifkunden (AVBEltV). Die dort getroffenen Regelungen wirken für Altverträge noch fort. Für Lieferverträge, die nach dem 12. Juli 2005 abgeschlossen wurden, gelten die Stromgrundversorgungsverordnung (StromGVV) bzw. die Gasgrundversorgungsverordnung (GasGVV).

Eine Unterbrechung der Belieferung kommt nach den genannten Vorschriften nur bei schwerwiegenden Verstößen des Kunden gegen Bestimmungen der jeweiligen Verordnung in Betracht. Grundsätzlich ist auch bei Nichterfüllung einer Zahlungsverpflichtung eine Liefersperre möglich. Dies gilt jedoch nicht, wenn die Folgen der Unterbrechung außer Verhältnis zur

Schwere der Zuwiderhandlung stehen und der Kunde darlegt, dass hinreichende Aussicht besteht, dass er seinen Verpflichtungen nachkommt (§ 19 Abs. 2 StromGVV und GasGVV). Eine Versorgungssperre setzt im Wesentlichen voraus:

- *Die Versorgung darf erst unterbrochen werden, wenn ein fälliger Anspruch angemahnt wurde. Fälligkeit tritt nach § 17 StromGVV/GasGVV frühestens zwei Wochen nach Zugang der Zahlungsaufforderung ein.*
- *Die Liefersperre muss (formlos) angedroht werden. Eine Verbindung von Mahnung und Sperrandrohung ist zulässig (§ 19 Abs. 2 Satz 6 StromGVV/GasGVV).*
- *Ab Zugang der Sperrandrohung muss die gesetzliche Nachfrist von vier Wochen ungenutzt verstrichen sein.*
- *Der Rückstand im Bereich der Stromversorgung muss mindestens 100,00 EUR betragen. Im Gasbereich gibt es keine Regelung eines Mindestbetrages.*
- *Der Beginn der Sperre muss nochmals mindestens drei Werktage im Voraus angekündigt werden. Die Ankündigung darf erst nach Ablauf der 4-wöchigen Nachfrist erfolgen (§ 19 Abs. 3 StromGVV/GasGVV).*

Die fristlose Kündigung des Vertrages durch das Energieversorgungsunternehmen ist möglich, wenn bei einem Kunden die Voraussetzungen für eine Energiesperre wiederholt, also mindestens zweimal, vorlagen (§ 21 StromGVV). Die Vertragsauflösung muss mindestens zwei Wochen vorher angedroht worden sein.

Um die Entstehung von Rückständen zu vermeiden, können vom Energieversorgungsunternehmen auch folgende Maßnahmen ergriffen werden:

- *Verkürzung der Ablesezeiträume gemäß § 12 Abs. 1 StromGVV/GasGVV,*
- *Verlangen nach einer Sicherheitsleistung gemäß § 15 StromGVV/GasGVV,*
- *Festsetzung einer höheren Vorauszahlung gemäß § 14 Abs. 2 StromGVV/GasGVV,*
- *Einrichtung eines Bargeld- oder Chipkartenzählers oder sonstige vergleichbare Vorkassensysteme gemäß § 14 Abs. 3 StromGVV/GasGVV.*

Saarbrücker Modell mit Selbstverpflichtungserklärung: *Das Saarbrücker Modell basiert auf einer Einwilligungserklärung des Sozialleistungsempfängers, die einen Datenaustausch zwischen dem Grundversorger und dem zuständigen Jobcenter ermöglicht. Dadurch wird dem Energieversorger erlaubt, das Jobcenter zu informieren, wenn dem Kunden eine Stromsperre droht – um dann gemeinsam eine Lösung zu finden.*

Für die Belieferung mit Wasser gilt die Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWasserV). § 33 der Verordnung regelt die Einstellung der Versorgung.

5.6.3 Menschen mit besonderem Unterstützungsbedarf

Bei der Wohnungssuche von Menschen, die aus einer Einrichtung (z. B. Justizvollzugsanstalt, Einrichtungen der Wohnungsnotfallhilfe oder bei Wechsel von einer stationären Einrichtung in eine ambulante Wohnform) in eine eigene Wohnung umziehen, bestehen Besonderheiten, die beachtet werden sollten.

Diese Menschen haben meist schlechte Chancen auf dem Wohnungsmarkt oder benötigen ein besonderes Umfeld (z. B. betreute Wohngemeinschaften). Zudem ist der Bedarf an Erstausstattung rechtzeitig zu klären.

5.6.4 Wohnungsbeschaffungskosten

Unter den Begriff der Wohnungsbeschaffungskosten fällt neben den Maklergebühren im Einzelfall die Übernahme doppelter Mietaufwendungen.

Voraussetzungen für die Übernahme sind:

- notwendiger Wohnungswechsel und Unvermeidbarkeit (z. B. im Zusammenhang mit der Aufnahme in eine stationäre Einrichtung, insbesondere im SGB XII; bei kurzfristigem Arbeitsplatzwechsel),
- vorherige Zusicherung des Leistungsträgers.

Die Maklercourtage für den Verkauf eines Hausgrundstücks unterfällt weder den Wohnungsbeschaffungskosten noch den Umzugskosten. Sie ist auch nicht Bestandteil der Leistungen für Unterkunft und Heizung ([BSG vom 18. Februar 2010 – B 4 AS 28/09 R](#)).

5.6.5 Nichtleistungsbezieher

Die Obliegenheit, vor Abschluss eines Mietvertrages über eine neue Unterkunft die Zusicherung des Sozialhilfeträgers zu den Aufwendungen einzuholen, gilt nur für einen Wohnungswechsel während des Bezugs von existenzsichernden Leistungen. Ein Nichtleistungsbezieher, der durch den Umzug hilfebedürftig wird, benötigt keine Zusicherung des Sozialhilfeträgers zu den Aufwendungen der neuen Wohnung ([LSG Niedersachsen-Bremen vom 27. November 2014 – L 8 SO 112/11](#) unter Anschluss an [BSG vom 17. Dezember 2009 – B 4 AS 19/09 R](#)).

Beansprucht eine Person, der keine laufenden Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhaltes zustehen, vom Sozialhilfeträger die Übernahme von Umzugskosten, darf bei der Ermittlung ihrer Hilfebedürftigkeit entsprechend der Wertung des § 31 Abs. 2 Satz 2 SGB XII Einkommen von bis zu 7 Monaten berücksichtigt werden ([LSG Sachsen vom 16. März 2016 – L 8 SO 10/14](#)).

6 Leistungen für Unterkunft und Heizung bei Eigenheimen und Eigentumswohnungen

6.1 Allgemeines

Im Vergleich zu den Kosten für Unterkunft und Heizung bei Mietwohnungen bestehen zu denen bei Wohneigentum (Eigenheim und Eigentumswohnung) zwei grundsätzliche Unterschiede. Zum einen haben Eigentümer zum Teil andere Kosten der Unterkunft als zur Miete Wohnende (z. B. Schuldzinsen statt Miete). Zum anderen schützt § 12 Abs. 1 Satz 2 Nr. 5 SGB II / § 90 Abs. 2 Nr. 8 SGB XII das selbst genutzte Wohneigentum, soweit es eine angemessene Größe hat. Dennoch ist der Grundsatz zu beachten, dass bei Leistungen für Unterkunft und Heizung keine Privilegierung des leistungsberechtigten Eigentümers eines selbst genutzten Wohneigentums gegenüber einem Mieter 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](#)) (vgl. auch 3.3.1 betreffend die Heizkosten).

Handelt es sich bei dem selbstgenutzten Wohneigentum um Vermögen, das nach § 12 Abs. 3 SGB II bzw. § 90 Abs. 2 und 3 SGB XII geschützt ist, oder um Vermögen, das nicht verwertbar ist, übernimmt der zuständige Leistungsträger die Unterkunfts- und Heizkosten nach Maßgabe des § 22 SGB II bzw. § 35 SGB XII.

6.2 Eigentumsspezifische Kriterien bei der Angemessenheitsbeurteilung

Für Wohneigentum und Mietwohnungen gelten grundsätzlich die gleichen Angemessenheitsgrenzen, es wird insoweit auf die Ausführungen zur Angemessenheit der Unterkunfts-kosten im 2. Kapitel verwiesen.

Wie bei der Frage der Angemessenheit von Unterkunfts-kosten im Rahmen von Mietverhältnissen sind auch bei Wohneigentum die Besonderheiten des Einzelfalls zu prüfen. Bei leistungsberechtigten Eigentümern sind darüber hinaus weitere (eigentumsspezifische) Kriterien zu berücksichtigen, insbesondere

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

Die Angemessenheit der mit der Nutzung von Eigentum verbundenen Kosten ist nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts an den Kosten für eine im örtlichen Vergleichsraum abstrakt angemessene Nettokaltmiete zu messen. Der Vergleich ist anhand der im Kalenderjahr anfallenden Kosten vorzunehmen, da insbesondere die Betriebskosten für Eigenheime (z. B. Grundsteuern, Versicherungsbeiträge, Wasser- und Abwassergebühren) jährlich, halbjährlich oder vierteljährlich anfallen und eine monatliche Betrachtungsweise daher nicht zweckdienlich ist ([BSG vom 24. Februar 2011 – B 14 AS 61/10 R](#), RdNr. 20 und [BSG vom 29. November 2012 – B 14 AS 36/12 R](#), RdNr. 14 mit dem Hinweis auf den entsprechenden Rechtsgedanken in § 22 Abs. 2 SGB II). Für die Feststellung der Angemessenheit sind demnach 1/12 der übernahmefähigen jährlichen Ausgaben für das Wohneigentum zugrunde zu legen. Bei eigengenutztem Wohneigentum in einem Zwei- oder Mehrfamilienhaus

sind nur die Belastungen einzubeziehen, die auf den von den Leistungsberechtigten selbst genutzten Teil entfallen (Kopfteilprinzip).

Bei der Bewilligung der Wohnnebenkosten ist darauf zu achten, dass sie im **Fälligkeitsmonat** berücksichtigt werden.

Ausnahme: Nach erfolgtem Kostensenkungsverfahren oder andersbegründeter Anerkennung nur angemessener Kosten sind monatlich gleichbleibende Werte zu berücksichtigen.

6.3 Leistungen für Unterkunft und Heizung

6.3.1 Bedarfe für die Unterkunft

Bewohnen Leistungsberechtigte allein oder zusammen mit Familienangehörigen ein Eigenheim oder eine Eigentumswohnung, entstehen zum Teil andere Kosten als bei Mietwohnungen (z. B. Nutzungsentschädigung, die von leistungsberechtigter Person als Miteigentümer an andere Miteigentümer zu zahlen ist ([BSG vom 19. August 2015 – B 14 AS 13/14 R](#))).

Anstelle einer Miete fallen Aufwendungen an, die zum einen mit dem Eigentum an der Immobilie verbunden sind, und zum anderen solche Belastungen, die den Betriebskosten bei einem Wohnen zur Miete entsprechen. Zu den Unterkunfts-kosten gehören somit alle notwendigen Ausgaben, die bei der Berechnung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung anfallen ([BSG vom 15. April 2008 – B 14/7b AS 34/06 R](#), RdNr. 38). Anhaltspunkte über die zu berücksichtigenden Kosten lassen sich aus § 7 Abs. 2 der Verordnung zur Durchführung des § 82 SGB XII entnehmen, jedoch kommt der Regelung bei der Konkretisierung des Begriffs der Aufwendungen für Unterkunft keine bindende Wirkung zu ([BSG vom 24. Februar 2011 – B 14 AS 61/10 R](#), RdNr. 16).

Im Bereich des SGB II können nur tatsächliche Aufwendungen berücksichtigt werden. Pauschalen für Erhaltungsaufwand oder Bewirtschaftung kommen nicht in Betracht ([BSG vom 3. März 2009 – B 4 AS 38/08 R](#)).

Zu den Belastungen bei selbst genutztem Wohneigentum gehören insbesondere:

- die Schuldzinsen für Hypotheken und dauernde Lasten (z. B. Erbbauzins),
- Steuern vom Grundbesitz, sonstige öffentliche Abgaben und Versicherungsbeiträge,
- der Erhaltungsaufwand im konkreten Bedarfsfall (vgl. 6.3.1 b),
- sonstige Aufwendungen zur Bewirtschaftung des Haus- und Grundbesitzes sowie
- darüber hinaus gehende Nebenkosten (umlagefähige Betriebskosten und Heizkosten) wie bei Mietwohnungen.

Im Bereich des SGB XII findet § 7 Abs. 2 der Verordnung zur Durchführung des § 82 SGB XII unmittelbar Anwendung.

(a) Schuldzinsen

Ist die bewohnte Immobilie noch nicht schuldenfrei, fallen Zins- und Tilgungszahlungen als Finanzierungskosten an. Bei der Berücksichtigungsfähigkeit als Kosten der Unterkunft ist zu differenzieren.

Schuldzinsen für ein Darlehen (häufig in Form eines Hypothekendarlehens) zur Finanzierung des Erwerbs oder der Errichtung von Wohneigentum sind als Unterkunftskosten nach § 22 Abs. 1 SGB II bzw. § 35 Abs. 1 SGB XII berücksichtigungsfähig. Gleiches gilt für die Zahlung eines Erbbauzinses als wiederkehrende Leistung für die Nutzung eines Erbbaurechts.

Diese Positionen treten an die Stelle der Nettokaltmiete bei Mietwohnungen. Sie werden als Unterkunftsbedarf anerkannt, soweit sie zusammen mit den weiteren berücksichtigungsfähigen Kosten angemessen sind, also im Rahmen der Bruttokaltmiete für eine individuell angemessene Mietwohnung liegen.

Ratenzahlungsverpflichtungen aufgrund einer Zahlungsvereinbarung, die nach einem gekündigten Immobiliendarlehen mit dem Darlehensgeber geschlossen wurden, um die damals fällige Restschuld sowie fällige Zinsen ratenweise zurückzuzahlen, sind nicht in den späteren Zahlungsmonaten als unterkunftsbezogener Bedarf anzuerkennen. Denn in diesen späteren Monaten dienen die Zahlungen nicht mehr der Erfüllung von laufenden Verpflichtungen aus dem Darlehensvertrag zum Erwerb von Wohneigentum, sondern der Tilgung von Schulden ([BSG vom 12. Dezember 2019 – B 14 AS 26/18 R](#)).

Sofern bei Erlass des Bewilligungsbescheides unklar ist, in welcher tatsächlichen Höhe monatliche Schuldzinsen anfallen, sind die Leistungen vorläufig gem. § 41a SGB II zu bewilligen und nach Vorlage der Zinsbescheinigung eine endgültige Festsetzung vorzunehmen.

(b) Erhaltungsaufwand

Umfang und Angemessenheit der berücksichtigungsfähigen Erhaltungsaufwendungen regelt § 22 Abs. 2 SGB II bzw. § 35a Abs. 1 SGB XII. Hiernach müssen Aufwendungen zur Instandhaltung und Reparatur **unabweisbar** sein. Als unabweisbar sieht der Gesetzgeber nur solche Aufwendungen an, die zeitlich besonders **dringlich und absolut unerlässlich** sind. Es muss sich also um eine Maßnahme handeln, die der Erhaltung oder Wiederherstellung des Wohneigentums in seiner bisherigen Substanz dient (keine wertsteigernde Erneuerungsmaßnahmen) und seine Bewohnbarkeit sichert. Zu berücksichtigen ist allerdings, dass mit der Ersetzung einer defekten Anlage (z. B. Heizung) durch eine neue Anlage, die dem aktuellen Stand der Technik entspricht, zwangsläufig eine gewisse Verbesserung einhergeht, die nicht als wertsteigernde Maßnahme einzuordnen ist.

Tatsächliche Instandhaltungs- und Reparaturkosten sind dann als Zuschuss zu übernehmen, soweit die Kosten unter Berücksichtigung der im laufenden Monat sowie in den darauffolgenden elf Kalendermonaten anfallenden Aufwendungen insgesamt angemessen sind.

Übersteigen unabweisbare Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur die angemessenen übernahmefähigen Unterkunftskosten (ohne Heizkosten) des o. g. Zeitraums von zwölf Monaten, kann zur Deckung dieses übersteigenden Teils der Aufwendungen ein **Darlehen** gewährt werden.

Berechnungsbeispiele zur Übernahme der Kosten des Erhaltungsaufwands

1. Fall

Die Ölheizung muss zum Preis von insgesamt 1.850,00 € repariert werden. Hauseigentümer ist eine Einzelperson. Die maximal angemessenen Kosten der Unterkunft (ohne Heizung) sind gem. einem schlüssigen Konzept auf mtl. 308,42 € beschränkt. Die tatsächlichen Kosten der Unterkunft ohne Heizung betragen mtl. 120,55 €.

max. angemessene KdU pro Jahr	3.701,04 €
tatsächliche KdU pro Jahr	<u>1.446,60 €</u>
Differenz	2.254,44 €

Ergebnis: Die Kosten der Reparatur können in voller Höhe als Beihilfe übernommen werden.

2. Fall

Gleicher Sachverhalt, jedoch betragen die tatsächlichen Kosten der Unterkunft ohne Heizung mtl. 244,72 €.

max. angemessene KdU pro Jahr	3.701,04 €
tatsächliche KdU pro Jahr	<u>2.936,64 €</u>
Differenz	764,40 €

Ergebnis: Ein Betrag in Höhe von 764,40 € kann als Beihilfe übernommen werden. Der darüberhinausgehende Betrag in Höhe von 1.085,60 € kann nach pflichtgemäßer Ermessensprüfung als Darlehen übernommen werden. Hier sind insbesondere die Vermögensverhältnisse zu prüfen; Vermögensfreibeträge finden dabei keine Anwendung. Das Darlehen soll vor Bewilligung dinglich gesichert werden.

Eine Anpassung an den Stand der Technik bei notwendigen Maßnahmen kann möglich sein, ohne dass sie von vornherein zur Vermögensbildung beiträgt.

Erhaltungsaufwand wird nicht als monatliche Pauschale mit dem Ziel der Rücklagenbildung erbracht; dies gilt auch für Aufwendungen für die Bewirtschaftung ([BSG vom 3. März 2009 – B 4 AS 38/08 R](#)).

Die Fachkompetenz des Bauamtes kann hinzugezogen werden.

Erläuterung: *Bei der Prüfung der Angemessenheit von Instandhaltungskosten sollte darauf geachtet werden, dass leistungsberechtigte Eigentümer von Eigentumswohnungen keinen großen Entscheidungsspielraum im Hinblick auf Art, Umfang und Kosten der Instandhaltungsmaßnahme haben. Darüber entscheidet in der Regel die Eigentümergemeinschaft, an deren Beschluss der leistungsberechtigte Eigentümer einer Eigentumswohnung gebunden ist.*

(c) Versicherungsschutz

Die Beiträge für eine Wohngebäudeversicherung werden von der Rechtsprechung als erforderliche Aufwendungen anerkannt. Über den Abschluss einer solchen Versicherung kann jeder Inhaber einer Immobilie grundsätzlich frei entscheiden, jedoch verlangen Banken für die Immobilienfinanzierung regelmäßig den Nachweis einer solchen Versicherung. Es wird empfohlen, Leistungsberechtigte zu beraten, grundsätzlich einen geeigneten Versicherungsschutz abzuschließen, um bei Eintritt eines Schadensfalles den Erhalt der Unterkunft zu sichern.

Berücksichtigungsfähig sind nur Beiträge für angemessene und erforderliche Versicherungen, die im Zusammenhang mit dem Wohneigentum stehen. So schließt das Verbot einer Privilegierung von Wohneigentum beispielsweise die Übernahme der Kosten für eine private Haftpflichtversicherung aus; diese können lediglich nach § 11b Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 SGB II bzw. § 82 Abs. 2 Nr. 3 SGB XII von zu berücksichtigendem Einkommen abgesetzt werden ([BSG vom 7. Juli 2011 – B 14 AS 51/10 R](#), RdNr. 17). Ebenfalls nicht berücksichtigungsfähig als Kosten der Unterkunft sind Beiträge zu einer Lebensversicherung, die der Immobilienfinanzierung dient, da die Leistungen des Jobcenters bzw. Sozialamtes nicht der Vermögensbildung dienen sollen.

(d) Weitere Bewirtschaftungskosten

Neben Schuldzinsen und dem Erhaltungsaufwand entstehen für den Eigentümer weitere Kosten. Welche davon erfasst sind, lässt sich beispielhaft der Regelung des § 7 Abs. 2 Satz 1 der Verordnung zur Durchführung des § 82 SGB XII entnehmen. Dazu zählen insbesondere Steuern vom Grundbesitz, sonstige öffentliche Abgaben und Versicherungsbeiträge.

Eigentümer von Eigentumswohnungen zahlen die Betriebskosten in der Regel als monatliches Hausgeld. Das Hausgeld und Verwaltergebühren gehören ebenfalls zu den Kosten der Unterkunft. Hiervon umfasst ist auch eine an die WEG-Verwaltung zu zahlende Instandhaltungsrücklage, wenn die Zahlungsverpflichtung auf einem bindenden Beschluss der Eigentümergemeinschaft beruht und die Aufwendungen angemessen sind ([LSG Baden-Württemberg, Urteil vom 26. Januar 2007 – L 12 AS 3932/06](#)).

Auch einmalige Lasten in Form von Erschließungsbeiträgen (z. B. Kanalanschlusskosten, Straßenausbaubeitrag, etc.), die von Grundstückseigentümern wegen eines gemeindlichen Anschluss- und Benutzungszwanges entrichtet werden müssen, sind berücksichtigungsfähig und zu übernehmen, soweit sie angemessen sind ([BSG vom 24. Februar 2011 – B 14 AS 61/10 R](#), RdNr. 15).

(e) Tilgungsraten

Die Berücksichtigung von Raten zur Tilgung einer Darlehens- oder Kaufpreisschuld für Haus- oder Wohnungseigentum steht im Konflikt zu dem Grundsatz, dass die Leistungen nach dem SGB II (und SGB XII) auf die aktuelle Existenzsicherung beschränkt sind und nicht der Vermögensbildung dienen sollen ([BSG vom 18. Juni 2008 – B 14/11b AS 67/06 R](#), RdNr. 27 und [BSG vom 16. Februar 2012 – B 4 AS 14/11 R](#), RdNr. 25).

Das Bundessozialgericht zieht die nach dem Wortlaut von § 22 Abs. 1 SGB II bzw. § 35 Abs. 1 SGB XII sowie Sinn und Zweck der Leistung nicht ausgeschlossene Berücksichtigung von Tilgungsleistungen als Kosten der Unterkunft daher nur ausnahmsweise in engen Grenzen in Betracht, wenn

- das Wohneigentum außerhalb des Leistungsbezuges erworben wurde ([BSG vom 7. Juli 2011 – B 14 AS 79/10 R](#), RdNr. 20 und [vom 16. Februar 2012 – B 4 AS 14/11 R](#), RdNr. 25) **und**
- die Finanzierung bereits weitgehend abgeschlossen ist, es also nur noch um die Tilgung einer Restschuld geht ([BSG vom 7. Juli 2011 – B 14 AS 79/10 R](#), RdNr. 19, [BSG vom 16. Februar 2012 – B 4 AS 14/11 R](#), RdNr. 23 und [BSG vom 3. Dezember 2015 – B 4 AS 49/14 R](#)),

vorausgesetzt,

- die Erbringung von Tilgungsleistungen ist notwendig, um das Wohneigentum weiter nutzen zu können,
- weil ohne Übernahme der Tilgungsleistungen der Verlust des selbstgenutzten Eigentums droht, **und**
- leistungsberechtigte Personen zuvor alles unternommen haben, um die Tilgungsverpflichtungen während der Inanspruchnahme staatlicher Leistungen so niedrig wie möglich zu halten (d. h. eine Tilgungsaussetzung oder -streckung nicht möglich ist) ([BSG vom 18. Juni 2008 – B 14/11b AS 67/06 R](#), RdNr. 28).

Unter diesen engen Voraussetzungen kann nach der Rechtsprechung eine Übernahme der gesamten Finanzierungskosten (einschließlich anteiliger Tilgungsraten) bis zur Höhe der abstrakt angemessenen Kosten einer Mietwohnung erfolgen. Wenn die unvermeidliche Tilgungsleistung über dieser Angemessenheitsgrenze liegt, kann insoweit ein Darlehen in Betracht kommen.

Eine Kredittilgung, für die die vorstehenden Grundsätze zu berücksichtigen sind, bleibt es auch dann, wenn der im Eigenheim verbleibende Miteigentümer aufgrund vertraglicher Vereinbarung als Ausgleich für eine sonst zu zahlende Nutzungsentschädigung die (gesamten) Tilgungsleistungen übernimmt und den ausgezogenen, selbst nicht leistungsberechtigten Miteigentümer von einer Inanspruchnahme durch die Bank freistellt ([BSG vom 22. August 2012 – B 14 AS 1/12 R](#), RdNr. 18).

6.3.2 Angemessene Heizkosten bei Wohneigentum

Siehe hierzu die Ausführungen im Kapitel „Heizkosten“, Punkt 3.3.1.

6.3.3 Bedarfe für Unterkunft und Heizung bei Wechsel von Wohneigentum in eine stationäre Einrichtung

Beim Wechsel einer alleinstehenden leistungsberechtigten Person aus ihrem einsatzpflichtig gewordenen Wohneigentum in ein Pflegeheim umfasst der Anspruch auf Gewährung von Sozialhilfe auch die **darlehensweise** Deckung sogenannter Überschneidungskosten nach § 42 Nr. 4 i. V. m. § 35 SGB XII. Voraussetzung ist jedoch, dass der Wechsel notwendig gewesen ist und dass der Leistungsberechtigte alles ihm Mögliche und Zumutbare getan hat,

um die Aufwendungen für das Wohneigentum so gering wie möglich zu halten. Es handelt sich um Aufwendungen, die unvermeidbar aus der mit dem Eigentum zusammenhängenden Bewirtschaftung entstehen. Dazu gehören insbesondere Steuern vom Grundbesitz und sonstige öffentliche Abgaben, Wohngebäudeversicherung sowie die den Betriebskosten bei einem Wohnen zur Miete (z. B. Schornsteinfegerkosten, Wasser- und Abwassergebühren) entsprechenden Aufwendungen. Darüber hinaus sind als Überschneidungskosten darlehensweise auch Erhaltungsaufwendungen für notwendige Instandhaltung und Reparaturen, einschließlich der Bedarfe für Heizung nach § 35 Abs. 5 SGB XII in dem zur Vermeidung von Frostschäden bzw. zur Erhaltung des Versicherungsschutzes der Wohngebäudeversicherung erforderlichen Umfang zu decken.

6.4 Mieteinnahmen

6.4.1 Unterscheidung Mieteinnahmen und Untermieteinnahmen

Im Gegensatz zu Untermieteinnahmen (vgl. 2.6), welche die Kosten der Unterkunft mindern, sind Mieteinnahmen unter Berücksichtigung der Freibeträge als Einkommen zu berücksichtigen.

Nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts sind Untervermietungen von Teilen der angemieteten Unterkunft als Kostensenkungsmaßnahmen bei der Bedarfsberechnung der Kosten der Unterkunft zu berücksichtigen. Untermieteinnahmen stellen regelmäßig kein Einkommen i. S. d. § 11 SGB II dar ([BSG vom 6. August 2014 – B 4 AS 37/13 R](#)). Die Rechtsprechung stützt sich neben dem Wortlaut und der teleologischen Auslegung auch auf die systematische Auslegung. Bei dem Zufluss der gezahlten Untermiete an den Leistungsberechtigten handelt es sich danach lediglich um einen „Durchlaufposten“ (so [LSG Hamburg vom 5. Mai 2022 – L 4 AS 39/20](#)), da dieser Betrag letztlich an den Vermieter weitergeleitet wird, ergänzt um den Differenzbetrag zur Gesamtmiete, den der Träger erbringt.

Diese Rechtsprechung ist jedoch nicht auf Mieteinnahmen – auch nicht bei Vermietung von Teilen des sonst selbst bewohnten Eigenheims – anzuwenden. Hier handelt es sich gerade nicht um einen „Durchlaufposten“. Die Einnahmen stehen dem Eigentümer in der Regel als bereite Mittel zur Verfügung.

6.4.2 Einkommensberücksichtigung/Absetzbeträge bei vermieteten Räumen innerhalb der selbst bewohnten Wohneinheit

Bei der Vermietung von Räumen ist der Überschuss der Einnahmen über die mit ihrer Erzielung verbundenen notwendigen Ausgaben als Einkommen anzusetzen. Notwendige Ausgaben sind:

- anteilige Grund- und Gebäudesteuern,
- sonstige öffentliche Abgaben (z. B. für Straßen- und Schornsteinreinigung, Müllabfuhr, Kanalbenutzung) und Versicherungsbeiträge, soweit diese Aufwendungen nicht zusätzlich zur Miete erhoben werden,
- anteilige Schuldzinsen, z. B. für Hypothekendarlehen (Tilgungsleistungen bleiben außer Betracht),

- auf besonderen Verpflichtungen beruhende Renten und dauernde Lasten (z. B. Altenteillasten aufgrund von Überlassungsverträgen),
- Ausgaben für die Instandsetzung und Instandhaltung (z. B. Einbau einer Zentralheizung oder behindertengerechter Einrichtungen), nicht aber für Verbesserungen des Haus- und Grundbesitzes über eine Anpassung an den üblichen Standard hinaus.

Als Ausgaben sind nur die Aufwendungen für die vermieteten Räume, anteilig auch auf andere Räume entfallende Ausgaben, abzusetzen.

Für Instandsetzung/Instandhaltung sind ohne Nachweis insgesamt 10 Prozent der Mieteinnahmen als Ausgaben zu berücksichtigen. Bei Wohnungsgrundstücken, die vor dem 01.01.1925 bezugsfertig geworden sind, werden 15 Prozent der Bruttoeinnahmen abgesetzt.

- Ausgaben für Bewirtschaftung: Ohne Nachweis sind 1 Prozent der Bruttoeinnahmen abzusetzen.

6.4.3 Möblierte Zimmer außerhalb der selbst bewohnten Wohneinheit

Bewohnt die leistungsberechtigte Person nicht selbst die Wohneinheit, sind in Anlehnung an das Sozialhilferecht als Einkünfte aus der Vermietung von möblierten Wohnungen und Zimmern anzusetzen:

- bei möblierten Wohnungen 80 Prozent
- bei möblierten Zimmern 70 Prozent
- bei Leerzimmern 90 Prozent der Roheinnahmen.

Zu den zu berücksichtigenden Mieteinnahmen gehören nicht die umlagefähigen Nebenkosten, die der Mieter zahlt, z. B. Stromgeld und anteiliges Wassergeld.

6.4.4 Gewerbliche Vermietung

Wird die Vermietung und Verpachtung bzw. Vermietung von möblierten Wohnungen und Zimmern gewerbsmäßig durchgeführt, handelt es sich bei den erzielten Einnahmen um Einkünfte aus selbstständiger Tätigkeit.

7 Bedarfe für Unterkunft und Heizung nach § 42 a SGB XII

7.1 Vorbemerkungen / Allgemeines

Die Regelungen des § 42a SGB XII finden ab dem 1. Juli 2017 zunächst nur Anwendung für alle Leistungsberechtigte nach dem Vierten Kapitel des SGB XII.

Bei Bedarfen für Unterkunft und Heizung, die bereits vor dem 1. Juli 2017 nach § 35 SGB XII anerkannt worden sind, ist die entsprechende Übergangsregelung gemäß § 133b SGB XII besonders zu beachten:

§ 42a Absatz 3 und 4 findet keine Anwendung auf Leistungsberechtigte, bei denen vor dem 1. Juli 2017 Bedarfe für Unterkunft und Heizung nach § 35 anerkannt worden sind, die

1. dem Kopfteil an den Aufwendungen für Unterkunft und Heizung entsprechen, die für einen entsprechenden Mehrpersonenhaushalt als angemessen gelten, oder
2. nach Ihrer Höhe der durchschnittlichen Warmmiete eines Einpersonenhaushaltes im örtlichen Zuständigkeitsbereich des für die Ausführung des Gesetzes nach diesem Kapitel zuständigen Trägers nicht übersteigen.

Satz 1 findet Anwendung, solange die leistungsberechtigte Person mit mehreren Personen in derselben Wohnung lebt.

7.2 Anwendungsbereich (Absatz 1)

Nach dem in Absatz 1 enthaltenen Grundsatz richtet sich die Anerkennung von Bedarfen nach den entsprechenden Vorschriften im Vierten Abschnitt des Dritten Kapitels (§§ 35, 35a und 36 SGB XII) sowie nach § 42 Nummer 4 Buchstabe b SGB XII (Unterbringung in einer stationären Einrichtung), soweit sich aus den Absätzen 2 bis 7 keine Abweichungen und Ergänzungen in Form von Regelungen für besondere Wohnsituationen ergeben.

7.3 Definition von Wohnung, besondere Wohnformen und sonstige Unterkünfte (Absatz 2)

Absatz 2 enthält eine Definition von Wohnung, besondere Wohnformen und sonstige Unterkünfte, auf der die speziellen Regelungen für die Anerkennung angemessener Aufwendungen für Unterkunft und Heizung als Bedarf in den Absätzen 3 bis 7 aufbauen. Dabei wird nach Leistungsberechtigten, die in einer Wohnung leben, und nach Leistungsberechtigten außerhalb von stationären Einrichtungen, die in sonstigen Unterkünften leben, differenziert.

Die Definition einer Wohnung ist in Absatz 2 Satz 2 enthalten und übernimmt die in unterschiedlichen Rechtsbereichen übliche Abgrenzung, wonach eine Wohnung eine abgeschlossene räumliche Einheit darstellt, die zumindest die wesentlichen für eine eigenständige Haushalts- und damit auch Lebensführung bestimmten und geeigneten Ausstattungen, Vorrichtungen und Einrichtungen beinhaltet. Eine Wohnung im Sinne der Vorschrift stellt auch eine selbstgenutzte Wohnimmobilie (Eigenheim oder Eigentumswohnung) dar. Die für Wohnungen als Bedarf zu berücksichtigenden angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung in besonderen Konstellationen von Mehrpersonenhaushalten enthalten die Absätze 3 und 4.

7.4 Leistungsberechtigte ohne eigene vertragliche Verpflichtung zur Tragung von Unterkunftskosten im Mehrpersonenhaushalt mit mindestens einem Elternteil, mindestens einem volljährigem Geschwisterkind oder volljährigem Kind (Absatz 3)

7.4.1 Vorbemerkungen / Allgemeines

In Absatz 3 wird eine spezielle Regelung für die Unterkunftskosten von (volljährigen) Leistungsberechtigten, die in einer Wohnung zusammen mit mindestens einem Elternteil, mindestens einem volljährigem Kind oder einem volljährigem Geschwisterkind (nicht hilfebedürftige nahe Angehörige) leben, geschaffen. Voraussetzung ist jedoch, dass die vorgenannten nahen Angehörigen Mieter oder Eigentümer der gesamten Wohnung sind (nicht deren Partner) und die leistungsberechtigte Person tatsächlich nicht vertraglich zur Tragung von Unterkunftskosten verpflichtet ist (d. h. es liegt beispielsweise kein gültiger Mietvertrag vor).

Da die Vorschrift auf das Zusammenleben „in einer Wohnung“ abstellt, findet sie keine Anwendung, wenn der Leistungsberechtigte im Elternhaus in einer eigenen – abgeschlossenen – Wohnung lebt.

Die Bedarfe für Unterkunft sowie Heizung werden dann erstmals in pauschalierter Form berücksichtigt.

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, des Kindes oder des Bruders beziehungsweise der Schwester, in der die leistungsberechtigte Person lebt, nicht den Angemessenheitskriterien entspricht.

Sofern die Berücksichtigung der sich ergebenden pauschalierten Aufwendungen bei Eltern, Kindern oder Geschwistern als Wohnungsinhabern dazu führen würde, dass diese ihren eigenen Lebensunterhalt einschließlich der ungedeckten Aufwendungen für die Unterkunft und Heizung nicht decken können, findet stattdessen die Regelung über die Anerkennung von Unterkunftskosten in Mehrpersonenhaushalten in Absatz 4 Satz 1 Anwendung.

7.4.2 Pauschale für die Unterkunft (Differenzmethode)

Die Höhe der Pauschale ergibt sich für die Unterkunft aus der Differenz der angemessenen Aufwendungen (beispielsweise Kaltmiete bzw. Schuldzinsen bei Wohneigentum zuzüglich Nebenkosten ohne Heizkosten) für einen Mehrpersonenhaushalt entsprechend der Anzahl der in der Wohnung lebenden Personen und den Aufwendungen für eine Wohnung mit einer um eine verringerte Personenzahl (Differenzmethode). Für die angemessenen Aufwendungen sind maßgeblich die entsprechenden abstrakten Angemessenheitswerte der örtlichen Sozialhilfeträger im Saarland.

Beispiel:

*Lebt die **leistungsberechtigte Person** mit ihren Eltern zusammen, wird erst ermittelt, welche Aufwendungen für die Unterkunft eines Dreipersonenhaushalts angemessen sind. Von dem sich ergebenden Betrag (z. B. 490,- EUR) werden in einem zweiten Schritt die angemessenen Aufwendungen für einen Zweipersonenhaushalt (z. B. 410,00 EUR) in Abzug gebracht. Die*

angemessenen Unterkunftskosten setzen sich zusammen aus der Nettokaltmiete zuzüglich den angemessenen Betriebs- bzw. Nebenkosten.

- angemessene Unterkunftskosten für drei Personen	490,00 EUR
- angemessene Unterkunftskosten für zwei Personen	410,00 EUR
- Differenzbetrag	80,00 EUR

Der Betrag von 80 EUR monatlich wird der leistungsberechtigten Person als Unterkunftsbedarf anerkannt und zwar ohne einen Nachweis erbringen zu müssen, dass sie (die leistungsberechtigte Person) diese Aufwendungen auch tatsächlich trägt. Dies gilt auch in den Fällen, in denen bisher keine Miete geltend gemacht wurde. Die Höhe der im Einzelfall tatsächlich anfallenden Unterkunftskosten spielt hierbei ebenfalls keine Rolle.

Da die Bedarfe für Unterkunft und Heizung in pauschalierter Form erbracht werden, haben zudem Rückzahlungen und Guthaben, die dem Bedarf für Unterkunft und Heizung zuzuordnen sind, sowie eventuelle Nachforderungen aus Nebenkostenabrechnungen keinerlei Auswirkung auf die monatlich gleichbleibende Höhe der abstrakten Angemessenheitsgrenze und des Differenzbetrages. Nach § 42a Absatz 3 Satz 4 kommt es auf die nachweisbare Tragung von tatsächlichen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nicht an. Eine Neuberechnung der Pauschalbeträge wird erst dann erforderlich, wenn die örtlichen Sozialhilfeträger im Saarland die Angemessenheit der Aufwendungen für die Unterkunft für ihren jeweiligen Einzugsbereich neu festlegen.

7.4.3 Pauschale für die Heizung (Prozentmethode)

Für die als angemessenen Bedarf zu berücksichtigenden Heizungskosten ist der Anteil an den tatsächlichen Gesamtaufwendungen für die Heizung der Wohnung zu berücksichtigen, der sich für die Aufwendungen der Unterkunft ergibt. Zunächst muss der prozentuale Anteil des sich nach § 42a Abs. 3 Satz 2 SGB XII ergebenden Betrags an den abstrakt angemessenen Unterkunftskosten bestimmt werden. Der so errechnete Prozentsatz ist dann von den tatsächlichen Heizkosten zu ermitteln.

Beispiel:

Der Leistungsberechtigte lebt ohne eigene vertragliche Verpflichtung zur Tragung der Unterkunftskosten mit seinen Eltern in deren Eigenheim. Die abstrakt angemessenen Aufwendungen für die Unterkunft belaufen sich für einen Drei-Personen-Haushalt auf 490,00 EUR monatlich und für einen Zwei-Personen-Haushalt auf 410,00 EUR monatlich. Die tatsächlichen Heizkosten betragen 140,00 EUR monatlich. Für die Unterkunftskosten wird nach der Differenzmethode ein Pauschalbetrag für die Unterkunft in Höhe von 80,00 EUR berechnet.

- angemessene Unterkunftskosten für drei Personen	490,00 EUR
- abstrakter Pauschalbetrag nach Differenzmethode (der Pauschalbetrag entspricht einem prozentualen Anteil von 16,33 Prozent (80 EUR*100/490 EUR))	80,00 EUR
- tatsächliche Heizkosten	140,00 EUR
- Heizkostenanteil Prozentmethode (16,33 Prozent von 140,00 EUR)	22,86 EUR

Nach § 30 Abs. 7 SGB XII wird für Leistungsberechtigte zusätzlich noch ein Mehrbedarfzuschlag anerkannt, soweit Warmwasser durch in der Unterkunft installierte Vorrichtungen erzeugt wird (dezentrale Warmwasserbereitung) und ihnen deshalb keine Leistungen für Warmwasser nach § 35 Abs. 4 SGB XII erbracht werden.

7.4.4 Übergangsregelung nach § 133b SGB XII

Soweit einer leistungsberechtigten Person bereits vor Inkrafttreten des § 42a SGB XII (01.07.2017) in den vorgenannten Familienhaushalten die in dessen Absatz 1 Satz 1 genannten höheren Aufwendungen für Unterkunft und Heizung anerkannt worden sind und sie weiterhin mit mehreren Personen in derselben gemeinsamen Wohnung lebt, findet statt der Differenzmethode weiterhin die Berücksichtigung der Unterkunftsbedarfe nach Kopfteil, ggf. der durchschnittlichen Warmmiete eines Einpersonenhaushaltes im örtlichen Zuständigkeitsbereich des Trägers Anwendung.

7.5 Wohngemeinschaft mit eigener vertraglichen Verpflichtung zur Tragung von Unterkunftskosten und anderen Personen oder nahen Angehörigen (Absatz 4)

7.5.1 Wohngemeinschaft mit nahen Angehörigen

Sofern Eltern, Kinder oder Geschwister als Wohnungsinhaber darlegen, dass sie ihren eigenen Lebensunterhalt einschließlich der ungedeckten angemessenen Aufwendungen für die Unterkunft und Heizung nicht decken können oder die Berücksichtigung der sich ergebenden pauschalierten Aufwendungen nach Absatz 3 dazu führen würde, findet stattdessen die Regelung über die Anerkennung von Unterkunftskosten in Mehrpersonenhaushalten in Absatz 4 Satz 1 Anwendung. Dies ist beispielsweise dann der Fall, wenn die Eltern, Kinder oder Geschwister selbst auf die Gewährung von Leistungen zum Lebensunterhalt nach dem SGB II oder dem SGB XII angewiesen sind.

7.5.2 Wohngemeinschaft mit anderen Personen

Für Wohngemeinschaften mit anderen Personen wird in Absatz 4 erstmals eine spezielle Regelung zur Anerkennung von Bedarfen für Unterkunft und Heizung für diese Wohnform geschaffen. Durch diese Spezialregelung sollen die bislang bestehenden Auslegungsfragen beseitigt werden, die sich ergeben bei der Ermittlung der angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung bei Wohngemeinschaften sowohl für die Wohnung insgesamt als auch für die auf einzelne Bewohner entfallenden Anteile. Dadurch soll eine Vereinheitlichung der Vorgehensweise der ausführenden Träger ermöglicht werden.

7.5.3 Kopfanteilmethode

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

7.5.4 Ausnahmeregelung von der Kopfanteilmethode

Eine Ausnahme besteht nur dann, wenn die leistungsberechtigte Person mit dem Vermieter der Wohnung oder einem anderen Mieter einen gesonderten 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 angemessenen Aufwendungen, gilt die Regelung des § 35 Absatz 3 Satz 2 SGB XII. Danach sind die tatsächlichen Aufwendungen nur so lange als Bedarf anzuerkennen, wie es der leistungsberechtigten Person nicht möglich oder zuzumuten ist, die Aufwendungen zu senken, in der Regel jedoch längstens für sechs Monate.

7.6 Besondere Wohnformen (Absätze 5 und 6)

Durch Absatz 5 wird eine Regelung für die Anerkennung von Bedarfen für Unterkunft und Heizung für Leistungsberechtigte geschaffen, die nicht in einer Wohnung, sondern in einer besonderen Wohnform leben. Wie bei nichtbehinderten Menschen sollen für Unterkunft und Heizung die tatsächlichen Aufwendungen nur übernommen werden, soweit sie angemessen sind.

Als Bedarfe werden der volle bzw. hälftige Bedarf für den persönlichen Wohnraum (Abs. 5 Satz 1 Nr. 1), ein Zuschlag bei Voll- oder Teilmöblierung (Abs. 5 Satz 1 Nr. 2) und der Kopfteil bei den zur gemeinschaftlichen Nutzung überlassenen Räumlichkeiten (Abs. 5 Satz 1 Nr. 3) berücksichtigt.

Für die tatsächlichen Aufwendungen für die Heizung werden die auf den persönlichen Wohnraum und die auf die Gemeinschaftsräume entfallenden Anteile als Bedarf anerkannt werden, soweit sie angemessen sind (Abs. 5 Satz 2).

Die Bestimmung der durchschnittlichen angemessenen Warmmiete für einen Einpersonenhaushalt erfolgt nach den Vorgaben des § 45a SGB XII.

Abs. 5 Satz 4 bestimmt die Erhöhung der Angemessenheitsgrenze um 25 Prozent unter den dort aufgeführten Voraussetzungen. Somit sind bis zu 125 Prozent der bei nichtbehinderten Menschen angemessenen Kosten als Bedarfe für Unterkunft und Heizung anzuerkennen. Insbesondere ist erforderlich, dass die abschließend in Abs. 5 Satz 4 aufgezählten zusätzlichen Kosten im Mietvertrag gesondert ausgewiesen sind. Ein Ermessen des Leistungsträgers besteht nicht.

Übersteigen die tatsächlichen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung die Angemessenheitsgrenze jedoch um mehr als 25 Prozent, werden diese Aufwendungen von der Eingliederungshilfe nach Teil 2 des Neunten Buches umfasst.**7.7 Sonstige Unterkünfte (Absatz 7)**

Abs. 7 regelt die Anerkennung von Kosten für sonstige Unterkünfte. In Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 wird klargestellt, dass es sich dabei nicht um eine stationäre Einrichtung handelt, denn für

diese gilt § 42 Nummer 4 Buchstabe b. Sonstige Unterkünfte sind demnach 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 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, letzteres oftmals in Form von Gemeinschaftsunterkünften. Für die Höhe der angemessenen Bedarfe für Unterkunft und Heizung wird in den Sätzen 1 und 2 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, eine Gemeinschaftsunterkunft als Notunterkunft mit Schlafplätzen aber nur von mehreren Personen gemeinsam.

Für die Unterbringung einer einzelnen Person stellt die Begrenzung der Höhe der Aufwendungen auf die durchschnittliche Warmmiete 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 Nummer 4 SGB XII).

Für die gemeinsame Unterbringung mehrerer Personen ergibt sich die Begrenzung aus dem kopfteiligen Anteil, der sich für die angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung der Wohnung eines Mehrpersonenhaushalts mit der entsprechenden Bewohnerzahl ergibt.

Darüber hinaus können jedoch nach Absatz 7 Satz 3 im Einzelfall auch höhere Aufwendungen für Unterkunft und Heizung als Bedarf anerkannt werden. Dies ist nach Satz 3 Nummer 1 der Fall, wenn davon auszugehen ist, dass innerhalb von sechs Monaten eine Unterbringung in einer angemessenen Wohnung möglich ist. Sofern dies nicht der Fall ist, ist nach der zweiten Alternative in Nummer 1 Voraussetzung, dass 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 Nummer 2. Danach muss es sich bei den Aufwendungen um eine sogenannte Komplettmiete handeln, die zusätzlich auch weitere haushaltsbezogene 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 Absatz 4 SGB XII zu prüfen.

8 Anlagen

8.1 Prüfung der Angemessenheit der Kosten der Unterkunft

8.2 Umrechnungstabellen für alle Brennstoffe