

Unterkunftskosten

- **§ 22 SGB II**
(ohne § 22 Abs. 8 und 9 SGB II – Mietschulden –)

- **§ 35 SGB XII**

Leitfaden zur Handhabung

(Stand: 01.08.2017)

Wesentliche Änderungen

[Änderungen sind jeweils farblich **gelb** unterlegt gekennzeichnet.]

Eingearbeitet wurden diesmal vor allem

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

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

Kapitel 1 Leistungsumfang

- [Rz. 1.4](#) Betreutes Wohnen
neu: Anerkennungsfähigkeit
- [Rz. 1.26](#) anzuerkennende Kosten
neu: Abzug der Kosten für Haushaltsstrom nicht von den KdU, sondern allenfalls vom Regelbedarf
- [Rz. 1.43 ff.](#) Mietverhältnisse zwischen Angehörigen
neu: Sonderregelung für Leistungsberechtigte nach Kapitel 4 SGB XII
- [Rz. 1.63a](#) Leibrenten
neu: Behandlung von Leibrenten
- [Rz. 1.65](#) Erhaltungsaufwand
neu: Hinweis auf Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes für Pflegebedürftige nach SGB XI/ XII
- [Rz. 1.67](#) Erhaltungsaufwand
neu: Regelung für nicht laufend Hilfebedürftige sowohl im SGB II als auch im SGB XII
- [Rz. 1.70](#) Obdachlosenunterkünfte
vollständige Überarbeitung und Aktualisierung
- [Rz. 1.80](#) anzuerkennende Kosten bei atypischen Wohnverhältnissen
neu: Zusammenfassung und textliche Änderung sowie Hinweis auf § 42a Abs. 5 SGB XII mit einer Sonderregelung für sonstige Unterkünfte bei der Leistungsgewährung nach Kap. 4 SGB XII

Kapitel 2 Angemessenheit

- [Rz. 2.12](#) Stationäre Einrichtungen
Aktualisiert hinsichtlich des ab 01.07.2017 gültigen Pauschal-Bruttowarm-Mietwertes
- [2.3.2](#) Besonderheiten im Einzelfall
Ergänzung der Beispielsammlung
- [Rz.2.33](#) Bestehen eines „Schlüssigen KdU-Konzeptes“
Einführung der aktuellen Rechtsprechung zum Schlüssigen KdU-Konzept für den Kreis Pinneberg
- [Rz. 2.55](#) Gesamtangemessenheitsgrenze
neu: Hinweis auf die Neuregelung in § 22 Abs. 10 SGB II
- [Rz. 2.70h](#) Ausübung des Umgangsrecht
Ergänzung: Höhere Wohnkosten aufgrund der Ausübung des Umgangsrechts sind dem umgangsberechtigten Elternteil zuzurechnen
- [Rz. 2.74](#) Staffelmiete
Konkretisierung zur Möglichkeit/Unmöglichkeit einer Zusicherung/Zustimmung zum Umzug
- [Rz. 2.76](#) Wohnsitzauflage
neu: Bei Wohnsitzauflagen richten sich die angemessenen KdU nach dem Richtwert am Ort, wo die Leistungsberechtigten ihren Wohnsitz nehmen müssen.
- [Kap. 2.4](#) Angemessenheit der KdU bei besonderen Mietverhältnissen
In diesem Kapitel werden die Regelungen zu Wohngemeinschaften, zum Kopfteilprinzip und zu Untermietverträgen neu zusammengefasst.
- [Rz. 2.4.10 ff.](#) Wohngemeinschaften
Neu eingefügt wurden Ausführungen zur Sonderregelung in § 42a Abs. 5 SGB XII.
- [Rz. 2.4.21](#) Ausnahmen vom Kopfteilprinzip
Aktualisierung und Vervollständigung der bisherigen Aufzählung
- [Kap. 2.5](#) Angemessenheit der Kosten sonstiger Unterkünfte
Neu eingefügt mit Ausführungen zu § 42a Abs. 5 SGB XII

Kapitel 3 Kostensenkungsverfahren

- [Rz. 3.56](#) Unterbrechung der Leistungsgewährung
Änderung der bisherigen Rechtsauffassung in Grundlage BSG-Rechtsprechung
- [Rz. 3.57](#) Änderung der Verhältnisse
Einführung eines Hinweises auch auf Änderungen während des Kostensenkungsverfahrens zu reagieren
- [Rz. 3.70](#) Auswertung des Wohnungsmarktes
Aktualisierung wegen Bestätigung des „Schlüssigen KdU-Konzeptes des Kreises Pinneberg
- [Rz. 3.86](#) Kostensenkung durch Untervermietung
Keine Anrechnung fiktiver Untermieteinnahmen gem. BSG-Rechtsprechung
- [Rz. 3.90](#) Umsetzung der Kostensenkung/ Änderung der Bewilligung
neu: Hinweis auf die Möglichkeit bei unangemessenen KdU den Bewilligungszeitraum abweichend festzusetzen (§ 41 Absatz 3 Satz 2 Ziff. 2 SGB II)
- [Rz. 3.91](#) zeitliche Begrenzung der Kostensenkung
Ergänzung: Querverweis auf [Kap. 7.1.5.](#)

Kapitel 4 Heizung

- [Rz. 4.2](#) Gesamtangemessenheitsgrenze
neu: Hinweis auf die Neuregelung in § 22 Abs. 10 SGB II

Kapitel 5 Warmwasser

- [Rz. 5.1/5.2](#) Warmwasserzuordnung
Anpassung an die bereits im Heizkostenleitfaden verwirklichte Neuordnung der Warmwasserkosten
- [Rz. 5.12](#) gemischte Warmwasserbereitung
Anpassung an die bereits im Heizkostenleitfaden verwirklichte Regelung

Kapitel 6 Nebenkostenabrechnungen

- [Rz. 6.16](#) Nebenkostennachzahlungen
Änderung: Anpassung der Regelung für nicht laufend Hilfsbedürftige an die Neuregelungen aus 2015 (siehe vorherige Änderungen)
- [Rz. 6.17](#) Abrechnung nicht mehr bewohnter Wohnungen
Ergänzung durch BSG-Rechtsprechung
- [Rz. 6.22](#) Guthaben
Ergänzung: Hinweis auf § 22 Abs. 3 Halbsatz 2 SGB II (eingefügt durch 9. SGBII-Änderungsgesetz)
- [Rz. 6.4](#) Pfändungen und Aufrechnungen
Aktualisierung der Rechtsgrundlage

Kapitel 7 Umzug/ Wohnungswechsel

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

- [Rz. 7.1](#) Vorherige Zusicherung
Neuformulierung
- [Rz. 7.2](#) Voraussetzungen für die Anerkennung der laufenden KdU bei einem Umzug
Rechtsänderung: Die Notwendigkeit des Umzugs spielt bei Umzügen in den Bereich eines anderen Trägers keine Rolle mehr.
- [Rz. 7.3](#) Rechtscharakter der Zusicherung
Neuformulierung und Präzisierung
- [Rz. 7.4](#) Zuständigkeit für die Erteilung der Zusicherung zu den laufenden KdU
Rechtsänderung: Der Träger am neuen Wohnort ist jetzt zuständig.
- [Kapitel 7.1.2 - 7.1.4](#) Fallvarianten zu Umzug
Neuformulierung und Präzisierung
- [Kap. 7.1.5](#) Dynamisierung
neu: Die KdU dürfen nicht dauerhaft auf einen bestimmten Betrag gedeckelt werden. Bei Änderungen der KdU-Richtwerte ist ggf. eine Dynamisierung erforderlich.
- [Kap. 7.1.7](#) Wohnsitzauflage
neu: Hinweis auf evtl. Besonderheiten bei Personen mit Wohnsitzauflage (siehe auch [Rz. 2.76](#))

- [7.20](#) Kosten in Zusammenhang mit einem Umzug
Ergänzung und Anpassung an die neue Rechtslage
- [Rz. 7.29](#) Umzugskosten bei nicht bestehendem Leistungsbezug
Anwendbarkeit der „Umzugsregelungen“ bei nicht laufend Leistungsberechtigten
- [Kap. 7.2.2.3](#) Umzugskosten
neu: Zu den Umzugskosten gehören lt. BSG auch Kosten für das Nachsenden der Post und das Bereitstellen von Telefon und Internet
- [Kap. 7.2.3.1](#) Maklergebühren/Maklercourtage
Anpassung an die neuen gesetzlichen Grundlagen
- [Kap. 7.2.3.2](#) Wohnungsbeschaffungskosten
neu: Gebühren für die Ausstellung von Mietverträgen
- [Rz. 7.85](#) Mehrere Darlehensnehmer
Aktualisierung und Präzisierung
- [Rz. 7.89](#) Mietkaution für nicht laufend Leistungsberechtigte
Ergänzung um derartige Fallgestaltungen und deren Rahmenbedingungen
- [Rz. 7.91](#) Genossenschaftsanteile
Klarstellung im SGB II: Für Genossenschaftsanteile gilt das gleiche wie für Mietkautionen

Kapitel 10 Schulden/Mitteilung der Amtsgerichte

- [Rz. 10.1](#) Abgrenzung SGB II/SGB XII
Aktualisierung aufgrund der Änderung der BA-Hinweise
- [Rz. 10.10](#) Darlehen nach SGB II
Aktualisierung um BSG-Rechtsprechung
- [Rz. 10.12](#) Pfändung in Genossenschaftsanteile
Aktualisierung und Begrenzung allein auf die aktuelle Rechtslage

Kapitel 11 Verschiedenes

- [Rz. 11.1.8](#) Unwirksame Klauseln Mietvertrag
Aktualisierung um die zwischenzeitlich ergangene Rechtsprechung
- [Rz. 11.1.10](#) Unwirksame Klauseln Auszugsrenovierung
- Kapitel 11.6 „Besonderheiten der Rückforderung von Kosten der Unterkunft“ (56%-Regelung) wurde gestrichen, da § 40 Abs. 4 SGB II und § 105 Abs. 2 SGB XII aufgehoben worden sind.

Inhaltsverzeichnis

WESENTLICHE ÄNDERUNGEN	2
INHALTSVERZEICHNIS	5
1 LEISTUNGSUMFANG.....	8
1.1 Mietwohnung	8
1.1.1 Anzuerkennende Kosten	8
1.1.2 Nachweis der Aufwendungen	14
1.1.3 Mietverträge/-verhältnisse zwischen Angehörigen	14
1.2 Eigenheim.....	22
1.3 Obdachlosenunterkunft	26
1.4 Atypische Wohnverhältnisse.....	27
2 ANGEMESSENHEIT	29
2.1 Begriff der Angemessenheit	29
2.2 Richtwerte für angemessene KdU (abstrakte Angemessenheit)	29
2.2.1 Grundsätzliches	29
2.2.2 Wohnungsgröße	30
2.2.3 Schlüssiges Konzept.....	31
2.2.4 Wohnstandard	32
2.2.5 Maßgebliche Richtwerte.....	32
2.2.6 Gesamtangemessenheitsgrenze	33
2.3 Prüfung im Einzelfall (konkrete Angemessenheit)	33
2.3.1 Vergleich der tatsächlichen KdU mit den Richtwerten.....	33
2.3.2 Besonderheiten im Einzelfall	33
2.3.3 Verfügbarkeit einer angemessenen Wohnung im Einzelfall.....	37
2.4 Angemessenheit der KdU bei besonderen Mietverhältnissen	37
2.4.1 Wohngemeinschaften.....	37
2.4.2 Kopfteilprinzip.....	40
2.4.3 Untermietvertrag	41
2.5 Angemessenheit der Kosten „Sonstiger“ Unterkünfte	42
3 KOSTENSENKUNGSVERFAHREN	45
3.1 Rechtsgrundlage	45
3.2 Anhörung gem. § 24 SGB X	45
3.3 Möglichkeiten der Kostensenkung	46
3.4 Aufforderung zur Kostensenkung.....	46
3.4.1 Aufforderungsschreiben	46
3.4.2 Frist zur Kostensenkung	47
3.4.3 Änderung der Verhältnisse	48
3.5 Anerkennung der tatsächlichen KdU über 6 Monate hinaus	48
3.5.1 Ausnahme	48
3.5.2 Unmöglichkeit des Umzugs.....	48
3.5.3 Unzumutbarkeit/ Soziales Umfeld.....	48
3.5.4 Nachweis der Bemühungen	49

3.6	Sonderfälle.....	51
3.6.1	zivilrechtlich unwirksame Mietvereinbarung	51
3.6.2	Kostensenkung durch Untervermietung	52
3.7	Umsetzung der Kostensenkung/ Änderung der Bewilligung	53
3.8	Wann endet die Übernahme angemessener Kosten?	54
4	HEIZUNG	55
4.1	Begriff der Angemessenheit	55
4.1.1	Rechtsgrundlage.....	55
5	WARMWASSER	56
5.1	Zentrale Warmwasserversorgung	56
5.2	dezentrale Warmwassererzeugung	58
6	NEBENKOSTENABRECHNUNGEN (NACHZAHLUNGEN + GUTHABEN)	59
6.1	Allgemeines	59
6.2	Nachzahlungen	60
6.3	Guthaben.....	62
6.4	Pfändungen und Aufrechnungen	63
7	UMZUG / WOHNUNGSWECHSEL.....	65
7.1	Anerkennung der laufenden Aufwendungen für die neue Unterkunft	65
7.1.1	Besonderheiten SGB II	65
7.1.2	Zuzug aus dem Bereich eines anderen Trägers in das Kreisgebiet.....	66
7.1.3	Wegzug aus dem Kreisgebiet.....	66
7.1.4	Umzug innerhalb des Kreisgebietes.....	66
7.1.5	Wesentliche Änderungen / Dynamisierung	67
7.1.6	Besonderheiten SGB XII	68
7.1.7	Sonderregelung für Personen mit Wohnsitzauflage	68
7.1.8	Sonderregelung U25	68
7.2	Kosten in Zusammenhang mit einem Umzug.....	68
7.2.1	Allgemeine Voraussetzungen	68
7.2.2	Umzugskosten.....	71
7.2.3	Wohnungsbeschaffungskosten	72
7.2.4	Mietkautionen.....	73
7.2.5	Genossenschaftsanteile	76
7.2.6	Mieterdarlehen	77
8	SONDERREGELUNG U 25	78
8.1	Anwendbarkeit § 22 Abs. 5 SGB II	78
8.2	Verpflichtung zur Zusicherung	78
8.3	Voraussetzung „angemessene Kosten der Unterkunft“	79
8.4	Missbrauchsklausel.....	79
8.5	Verfahren.....	80
8.5.1	Zuständigkeit/ Rechtsnatur der Zusicherung	80
8.5.2	Rechtsfolgen einer fehlenden Zusicherung	80
8.5.3	Hinweis im Bescheid	80
9	ZAHLUNGEN AN DRITTE	81

10	SCHULDEN/ MITTEILUNGEN DER AMTSGERICHTE	82
10.1	Voraussetzungen der Hilfestellung	82
10.2	Soll-Regelung bzw. Kann-Vorschrift	83
10.3	Form der Hilfestellung	84
10.4	Pfändung in Genossenschaftsanteile.....	85
10.5	Mitteilungen der Amtsgerichte.....	86
11	VERSCHIEDENES	87
11.1	Renovierungen/ Schönheitsreparaturen	87
11.1.1	Grundsatz.....	87
11.1.2	Kleinreparaturen	87
11.1.3	Schönheitsreparaturen lt. Vereinbarung im Mietvertrag.....	87
11.1.4	Auszugsrenovierung	89
11.1.5	Einzugsrenovierung	90
11.1.6	Umfang der Kosten.....	91
11.2	Untermieteinnahmen	92
11.3	Zweifel an der Hilfebedürftigkeit	92
11.4	Buchung der Aufwendungen (gestrichen)	93
11.5	Inhaftierung	93
11.5.1	Ausschluss SGB II-Anspruch	93
11.5.2	Inhaftierte ohne zugehörige Bedarfsgemeinschaft i.S.d. SGB II	93
11.5.3	Inhaftierte mit zugehöriger Bedarfsgemeinschaft i.S.d. SGB II.....	94

1 Leistungsumfang

1.1 Mietwohnung

1.1.1 Anzuerkennende Kosten

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

1.1
Betriebskosten-
Verordnung

Nach bestehenden Erfahrungen gibt es Vermieter, die, auch nach Absprache mit dem Mietbewerber/Mieter, in einem Mietangebot oder neu geschlossenem Mietvertrag **Betriebskostenvorauszahlungen** bewusst niedrig halten, um trotz eines (zu) hohen Mietzinses (= Netto-Kaltmiete) unter den Richtwerten für eine sozialrechtliche angemessene Unterkunft (= basierend auf der Brutto-Kaltmiete) zu bleiben. In solchen Fällen entstehen regelmäßig erhebliche Nachforderungen. Sichergestellt werden muss daher, dass ungerechtfertigt niedrige Betriebskostenvorauszahlungen nicht zur Anerkennung einer eigentlich zu hohen Brutto-Kaltmiete führen. Nur dann kann ausgeschlossen werden, dass aufgrund von Jahresabrechnungen letztlich erhebliche Nachzahlungen für Betriebskosten anzuerkennen sind. Nach § 556 Abs. 2 BGB dürfen Betriebskosten nur in angemessener Höhe vereinbart werden. Dieser Bestimmung widerspricht es daher, Betriebskostenvorauszahlungen zu niedrig oder zu hoch zu vereinbaren. Deshalb sind bei der Beurteilung der Angemessenheit der Kosten der Unterkunft Betriebskostenvorauszahlungen auch in angemessener Höhe einzubeziehen.

Als Richtwert ist hierbei von mindestens 1,30 € pro qm auszugehen.

Wird dieser Wert -ohne Angabe einer schlüssigen Darlegung, warum in Einzelfall dennoch eine angemessene Betriebskostenvorauszahlung vorliegt (z.B. durch Vorlage des dies bestätigende Betriebskostenabrechnungsergebnis des Vorjahres)- unterschritten, ist im Falle

- bei Leistungsbeginn bereits bestehender Mietverträge **umgehend** (mind.) deshalb die Einleitung eines Kostensenkungsverfahrens vorzunehmen, wenn die Unterkunfts-kosten (mind.) unter Berücksichtigung des o.g. Richtwertes oberhalb der angemessenen Unterkunfts-kosten liegen würden
⇒ siehe auch „[Kostensenkungsverfahren](#)“
- der Vorlage von Mietwohnraumangeboten eine Zustimmung/Zusicherung **abzulehnen**, wenn die Unterkunfts-kosten (mind.) unter Berücksichtigung des o.g. Richtwertes oberhalb der angemessenen Unterkunfts-kosten liegen würden
⇒ siehe auch „[Notwendigkeit des Einzuges](#)“

⇒ [Sonderfall zivilrechtlich unwirksame Mietvereinbarung](#)

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

Aufzug (siehe § 2 Nr. 7 BetrKV)

1.2
Aufzug

Beleuchtung (siehe § 2 Nr. 11 BetrKV)

1.3
Beleuchtung

Betreutes Wohnen/ Servicepauschalen/ Hausnotruf

1.4
Betreutes Wohnen

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

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

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

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

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

Einlagerung persönlicher Gegenstände

1.5
Einlagerungskosten

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

Die Voraussetzungen für eine Kostenübernahme sind jedoch streng zu prüfen:

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

5. Das Lager dient nicht dazu, ungeschützte Vermögensgegenstände, Sammlerobjekte oder dergleichen zu lagern.

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

In der Regel kommt dabei eine dauerhafte Übernahme nicht in Betracht und ist daher -je nach Einzelfallgestaltung- für einen längeren oder kürzeren Zeitraum berücksichtigungsfähig

Die Übernahme von Einlagerungskosten kommt auch bei Inhaftierung und stationärem Aufenthalt in Betracht (siehe hierzu auch [11.5. Inhaftierung](#))

Entwässerung (siehe § 2 Nr. 3 BetrKV)

**1.6
Entwässerung**

Garage / Stellplatz (nicht Bestandteil der BetrKV)

**1.7
Garage**

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

Die Kosten einer Garage bzw. eines Stellplatzes können nach Rechtsprechung des BSG, im Rahmen der Unterkunftskosten ausnahmsweise übernommen werden, wenn die Wohnung ohne Garage oder Stellplatz nicht vermietet wird und der Mietpreis sich trotz der Kosten für Garage/Stellplatz noch innerhalb der Angemessenheitsgrenzen bewegt. Kommt eine Anmietung der Wohnung ohne Garage/Stellplatz nicht in Betracht, hat sich der Mieter um eine Untervermietung der Garage/des Stellplatzes zu bemühen; hierfür ist ein Nachweis zu erbringen. Scheitern diese Bemühungen entsprechend nachweislich (z.B. bei einem Stellplatz/Garage auf eingefriedigtem Einzelgrundstück), sind die Kosten (auch) dafür weiterhin zu berücksichtigen.

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

Gartenpflege (siehe § 2 Nr. 10 BetrKV)

**1.8
Gartenpflege**

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

**1.9
Kabelanschluss**

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

 BSG, Urteil vom 19.2.2009, B AS 48/08 R

Geschäftsräume (nicht Bestandteil der BetrKV)

1.10 Geschäftsräume

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

- Künstleratelier
 📖 BSG, Urteil vom 23.11.2006 – B 11 b AS 3/05 R
- Räume für die Kindertagespflege
- eigene, gewerbliche/freiberufliche/usw. Selbständigkeit

Dies gilt auch dann, wenn der entsprechend genutzte Raum(anteil) gar nicht im Rahmen einer gewerblichen/freiberuflichen/usw. Selbständigkeit geltend gemacht wird oder die abweichend von Wohnzwecken dort ausgeübte Nutzung gar nicht erwerbswirtschaftlichen Zwecken zugeordnet werden kann.

Dies gilt erst recht, wenn der entsprechend genutzte Raum(anteil) im Rahmen einer gewerblichen/freiberuflichen/usw. Selbständigkeit/Tätigkeit als Aufwand geltend gemacht wird, sei es in einer Gewinn- und Verlustrechnung, Einnahmenüberschussrechnung, oder vergleichbaren Abrechnungen, auch wenn wegen eines dort ausgewiesenen Verlust kein vollständiger oder teilweiser realer „Ausgleich“ (= verminderte Einkommensanrechnung) erfolgt.

In diesen Fällen ist daher der Teil der Unterkunft, der insoweit keine Unterkunft zu Wohnzwecken darstellt, daher auch nicht bei der KdU zu berücksichtigen und i.d.R. anteilig zu den abweichend zweckverwendeten-m² im Verhältnis zu den Gesamt-m² aus den sozialhilferechtlichen Unterkunfts-kosten herauszurechnen (Beispiel: Wenn 20 m² einer 100m² großen Wohnung gewerblich genutzt werden, sind 20 % der für die Gesamtwohnung geltend gemachten Unterkunfts-kosten nicht als Unterkunfts-kosten i.S.d. § 22 SGB II / § 35 SGB XII zu berücksichtigen).

Grundsteuer (siehe § 2 Nr. 1 BetrKV)

1.11 Grundsteuer

Hausreinigung (siehe § 2 Nr. 9 BetrKV)

1.12 Hausreinigung

Hausnotruf

(sofern die Kosten Bestandteil der Unterkunfts-kosten sind)

1.13 Hausnotruf

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

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

1.14 Hausverwaltungskosten

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

Heizungsbetrieb (siehe § 2 Nr. 4 BetrKV)

1.15 Heizungsbetrieb

➔ **Sozialrechtlich stellen diese Kosten allerdings „Heizkosten“ und nicht „Unterkunfts-kosten“ dar.**

Mietervereine: Beiträge/Kosten für Mieterberatungen, Mietervereine oder Mietrechtsschutzversicherungen können in der Regel nicht übernommen werden. Nur wenn der **Sozialleistungsträger ein berechtigtes Interesse an der Durchsetzung privatrechtlicher Forderungen aus dem Mietvertrag hat** (z.B. bei Mängeln und Mietminderung, fehlerhaften Betriebs- und Heizkostenabrechnungen, unzulässigen Mieterhöhungen), können im Einzelfall die Kosten für die Mitgliedschaft (i.d.R.) im Rahmen von einmaligen Unterkunftskosten übernommen werden.

1.16
Mietervereine

Müllabfuhr (siehe § 2 Nr. 8 BetrKV)

1.17
Müllabfuhr

Nebenwohnsitze

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

1.18
Nebenwohnsitz

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

Renovierungen

1.19 Renovierungen

⇒ siehe [Renovierungen/ Schönheitsreparaturen](#).

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

1.20
Haftpflicht

Schönheitsreparaturen, Mietzuschlag für (nicht Bestandteil der BetrKV)

1.21
Mietzuschlag für
Schönheitsreparaturen

Ein wirksam zwischen Vermieter und Mieter vereinbarter Zuschlag zur (Kalt)Miete für die Übernahme der Schönheitsreparaturen durch den Vermieter ist Bestandteil des Mietzinses und gehört damit zu den Kosten der Unterkunft im Sinne von § 22 Abs. 1 SGB II. Wenn der Zuschlag dazu führt, dass die Miete insgesamt als nicht mehr angemessen anzusehen ist, kommt ggf. eine Aufforderung zur Senkung der Unterkunftskosten in Betracht. Im Regelbedarf enthalten sind nur die dem Mieter obliegenden so genannten Kleinreparaturen.

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

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

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

Schönheitsreparaturen

⇒ siehe [Renovierungen/ Schönheitsreparaturen](#).

Schornsteinreinigung (siehe § 2 Nr. 12 BetrKV)

Service-Pauschale betreutes Wohnen

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

Straßenreinigung (siehe § 2 Nr. 8 BetrKV)

1.22
Schönheitsreparaturen

1.23
Schornstein

1.24 Service-Pauschale
betreutes Wohnen

1.25
Straßenreinigung

Strom

Beinhaltet die vertraglich vereinbarte Miete auch **gesonderte Abschlagszahlungen** für (Haushalts-)Strom, sind diese Kosten nicht als Unterkunftskosten zu berücksichtigen, da diese bereits über den Regelbedarf erbracht werden. Sofern und soweit die Unterkunftskosten direkt an den Vermieter gezahlt werden (vergl. § 22 Abs. 7 SGB II // § 35 Abs. 1 Satz 2 - 4 SGB XII) und die bewilligten Leistungen dafür ausreichen, sind gesonderte Abschlagszahlungen für (Haushalts-)Strom dann als Teil des Regelbedarfes ebenfalls direkt an den Vermieter zu zahlen (= Sachleistung aus dem Regelbedarf) und nur der danach verbleibende Anteil (i.d.R.) als Geldleistung an den Leistungsberechtigten auszuführen.

Beinhaltet die vertraglich vereinbarte Miete zwar auch die Kosten für den (Haushalts-)Strom, ist aber dort nicht gesondert ausgewiesen, sondern **nur Teil eines „Sammelabschlages“** (oder Betriebskostenpauschale oder Teil einer ausnahmsweise zulässigen pauschalen Bruttowarmmiete) und auch (ggf. in Folge von entsprechenden Ermittlungsversuchen) nicht herausrechenbar, sind derartige (Haushalts-)Stromkosten **nicht** von den KdU abzuziehen.

Nur im Bereich des SGB XII kommt jedoch auch dann ein Abzug vom Regelbedarf in Betracht (vergl. § 27a Abs. 4 SGB XII).

Abweichend davon gilt für ordnungsrechtlich Untergebrachte: Schließt die zugrundeliegende Zahlungsverpflichtung (i.d.R. Gebührensatzung) auch „pauschal“ die Kosten für (Haushalts-)Strom mit ein, ist der dafür im jew. maßgebenden Regelbedarf enthaltene Anteile für (Haushalts-)Strom vom Regelbedarf abzuziehen (vergl. § 65 Abs. 1 SGB II // § 27a Abs. 4 SGB XII).

→ siehe auch [Randziffer 1.70](#)

1.26
Strom

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

▷ SGB II

Ein zwischen Vermieter und Mieter vereinbarter Möblierungszuschlag ist Bestandteil des Mietzinses und gehört damit zu den Kosten der Unterkunft im Sinne von § 22 Abs. 1 SGB II. Ein Abzug von den Kosten der Unterkunft ist aufgrund der Pauschalierung der Regelleistung im SGB II nicht zulässig.

1.27
Möblierung,
Kühlschränke,
Waschmaschinen

Wenn der Möblierungszuschlag dazu führt, dass die Miete insgesamt als nicht mehr angemessen anzusehen ist, kommt ggf. eine Aufforderung zur Senkung der Unterkunftskosten in Betracht.

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

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

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

▷ SGB XII

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

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

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

⇒ siehe [Kap. 6 „Warmwasser“](#)

**1.28
Warmwasser**

Wasserversorgung (siehe § 2 Nr. 2 BetrKV)

**1.29
Wasserversorgung**

1.1.2 Nachweis der Aufwendungen

I.d.R. reichen als Nachweis für die Miete der Mietvertrag ggf. zuzüglich ergänzender Unterlagen (z.B. Schreiben wg. Mieterhöhung; Kontoauszug).

**1.30
Nachweis**

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

Beispiele:

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

1.1.3 Mietverträge/-verhältnisse zwischen Angehörigen

1.1.3.1 SGB II / 3. Kapitel SGB XII

Grundsätzlich ergibt sich die tatsächliche Miete aus dem Mietvertrag. Dies gilt auch für Leistungsberechtigte, die Wohnraum von Angehörigen mieten. Bürgerlich-rechtlich wirksam geschlossene Mietverträge sind für den Leistungsträger nur bindend, sofern diese nicht als Scheingeschäft (§ 117 BGB) zu bewerten sind. Dies setzt zumindest voraus, dass die Hauptpflichten der Vertragsparteien wie das Überlassen einer bestimmten Mietsache zur Nutzung und die Höhe der zu entrichtenden Miete, schriftlich oder mündlich, klar und eindeutig vereinbart worden sind und ent-

**1.40
Wirksamer Mietvertrag**

sprechend dem Vereinbarten durchgeführt werden. Es ist zu belegen, dass die Mietzahlungen tatsächlich geleistet worden sind. **Anhaltspunkte** für einen unwirksamen Mietvertrag können auch sein:

- Mietbeginn zeitgleich mit der Antragstellung
- keine Mietzahlungen vor Antragstellung
- entgegenstehendes (kostenfreies oder kostenreduziertes) Wohnrecht

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

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

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

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

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

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

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

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

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

📖 LSG Baden-Württemberg, Urteil vom 15.9.2006, L 8 AS 5071/05

Verbleiben auch nach ergänzenden Auskünften des Antragstellers und ggf. des Vermieters Zweifel an der Wirksamkeit eines Mietvertrages, kann eine Nachfrage beim Finanzamt gem. § 21 Abs. 4 SGB X bzw. 31 a Abgabenordnung (AO) erfolgen. § 116 AO sieht vor, dass Gerichte und die Behörden von Bund, Ländern und kommunalen Trägern der öffentlichen Verwaltung Tatsachen, die sie dienstlich erfahren und die den Verdacht einer Steuerstraftat begründen, der Finanzbehörde mitzuteilen haben.

1.41 Nachfrage Finanzamt

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

1.42 Angemessene Kosten

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

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

1.1.3.2 Sonderregelung für Leistungsberechtigte nach Kapitel 4 SGB XII

Vorbemerkung: Die Regelungen des § 42a SGB XII enthalten für das Bewohnen von [Wohnungen](#) keine Regelungen zu bloßen **Wohngemeinschaften** mit Dritten oder bloßen **Wohngemeinschaften** mit engen Angehörigen **ohne** bestehende vertragliche Verpflichtungen zur Tragung von Unterkunft- und Heizkostenzahlungen. In diesen Fällen sind dementsprechend grundsätzlich auch keine Unterkunft- und Heizkosten als Bedarf festzustellen.

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

1.43
Zusammenleben mit
engen Angehörigen
ohne Mietvertrag

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

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

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

Wenn die unter Punkt 2 genannte Person zugleich Mieter/-in oder Eigentümer/-in der Wohnung ist und außerdem im laufenden Leistungsbezug nach dem SGB II, SGB XII oder dem AsylbLG (= **Mischfälle**) steht, dann ist aufgrund der für diese Person gesetzlich bestehenden Verpflichtungen der vorherigen Ausschöpfung der Selbsthilfemöglichkeiten i.S.d. § 2 Abs. 1 SGB II // § 2 Abs. 1 SGB XII // §§ 1 ff. AsylbLG von einer damit ebenfalls bestehenden Verpflichtung der Personen, die Leistungen nach dem 4. Kapitel SGB XII erhalten, zur Tragung des „Kopfanteils“ für Unterkunft und Heizung auszugehen. In diesen Fällen kommt daher dann die vorstehende Sonderregelung –auch bei Vorliegen der übrigen, o.g. Voraussetzungen– **nicht** zur Anwendung. Vielmehr gelten für derartige Mischfälle dann –wie vor dem 01.07.2017– die „üblichen“ Regelungen zur Feststellung und Bemessung des Bedarfes für Unterkunft und Heizung nach Maßgabe dieses Leitfadens !

Höhe der Leistungen:

1.43a
Pauschalierter Bedarf

Die Aufwendungen werden pauschaliert in Höhe eines „Unterschiedsbetrages“ berücksichtigt, d.h. grundsätzlich unabhängig davon, ob und in welcher Höhe der Leistungsberechtigte tatsächlich Kosten trägt oder ob ein rechnerischer „Kopfanteil“ (ausnahmsweise sogar) geringer wäre.

Der zu berücksichtigende Betrag ist aber höchstens begrenzt auf die insgesamt tatsächlich entstehenden Kosten für Unterkunft (dieser Fall kann insb. bei sehr preiswerten Mietwohnungen oder bei bereits voll oder weitgehend abbezahlem Wohneigentum eintreten).

Sprich: Es ist bei den einschlägigen Fallgestaltungen beim Vergleich zwischen den Kosten des „Unterschiedsbetrages“ und den Gesamtunterkunftskosten immer der nur der geringere von beiden Beträgen als KdU zu berücksichtigen

Beispiel:

Nach den Maßgaben des Beispiels der Rz. 1.43b würde sich eine pauschaliert zu berücksichtigende KdU i.H.v. 145,00 € (= „Unterschiedsbetrag“) errechnen. Abweichend von den Maßgaben des Beispiels der Rz. 1.43b fallen für die tatsächlich zu zahlenden KdU -in und für dieses Beispiel- jedoch nur insgesamt 120,00 € mtl. an.

- Es kann hier maximal ein Betrag in Höhe von 120,00 € anerkannt werden
(da hier gilt: tatsächliche Gesamt-KdU < „Unterschiedsbetrag“).

Siehe auch:



20170801 Hinweise
örtliche Träger § 42a

Unterkunftskosten:

☞ § 42a Abs. 3 S. 2 SGB XII

**1.43b
Höhe der Unterkunftskosten**

Differenz aus:

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

Beispiel:

Eine volljährige Leistungsberechtigte nach dem 4. Kapitel SGB XII lebt mit ihren Eltern und ihrem Bruder in einem Haus in Pinneberg, das die Eltern gemietet haben; Bruttokaltmiete: 825,00 €
angemessene Unterkunftskosten für vier Personen: 763,00 € (lt. aktuellen Richtwerten für die Stadt Pinneberg)
angemessene Unterkunftskosten für drei Personen: 618,00 € (lt. aktuellen Richtwerten für die Stadt Pinneberg)
zu berücksichtigende Unterkunftskosten: 763,00 € - 618,00€ = 145,00 €

Heizungskosten:

☞ § 42a Abs. 3 S. 3 SGB XII

**1.43c
Höhe der Heizkosten**

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

Beispiel („Fortsetzung des Beispiels aus Randziffer 1.43b):

Vier Personen-Haushalt; tatsächliche Heizungskosten:	200,00 €
tatsächliche Unterkunftskosten für vier Personen:	825,00 €
zu berücksichtigende Unterkunftskosten (s.o.):	145,00 € = 18 % (aufgerundet auf volle Prozent)
zu berücksichtigende Heizungskosten:	200,00 € x 18 % = <u>36,00 €</u>

Ergebnisse von Betriebs- und Heizkosten-Abrechnungen in Form von Guthaben oder Nachzahlungen für Personen, die Unterkunftskosten und Heizkosten im Sinne der vorstehenden „Pauschalregelung“ erhalten, sind nicht gesondert zu berücksichtigen, da der Bedarf in Form einer Pauschale anerkannt wird.

Ändern sich (z.B. in Folge einer Betriebs- und Heizkosten-Abrechnung) der zu zahlende Mietzins, Betriebskosten oder/und Heizkostenabschläge, ist die zu berücksichtigende „Heizkostenpauschale“ ebenfalls entsprechend der vorstehenden Berechnung neu anzupassen.

**1.43d
Betriebs- und Heizkostenabrechnungen**

Beispiel („Fortsetzung des Beispiels aus Randziffer 1.43c):

Der Vermieter nimmt die aktuelle Betriebs- und Heizkostenabrechnung (berechtigt) zum Anlass die Bruttokaltmiete um 30,00 €/mtl. und den Heizkostenabschlag um 10,00 €/mtl. zu erhöhen:

Vier Personen-Haushalt; tatsächliche Heizungskosten: 210,00 €
tatsächliche Unterkunftskosten für vier Personen: 855,00 €
zu berücksichtigende Unterkunftskosten (s.o.): 145,00 € = 17 % (aufgerundet auf volle Prozent)
zu berücksichtigende Heizungskosten: 210,00 € x 17 % = 35,70 €

Ausnahme:

☞ § 42a Abs. 3 S. 5 SGB XII

1.43e

Ausnahmeregelung

Wenn die mit der leistungsberechtigten Person zusammenlebenden Haushaltsmitglieder ihren Lebensunterhalt und die nicht gedeckten angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nachweislich nicht decken können (also diese bei Anwendung der vorstehenden „Unterschiedsbetragsregelung“ und Berücksichtigung „nur“ der angemessenen Unterkunfts- und Heizungsbedarfe rechnerisch hilfebedürftig nach dem SGB II // SGB XII // AsylbLG werden würden), sind die anteiligen angemessenen Kosten für eine Person (ohne dafür vorher erforderliches Kostensenkungsverfahren !) zu berücksichtigen. Der Anteil errechnet sich aus den angemessenen Aufwendungen für den Gesamthaushalt („Kopfanteil“).

Beispiel:

Eine volljährige Leistungsberechtigte nach dem 4. Kapitel SGB XII lebt mit ihren Eltern und ihrem Bruder in einem Haus in Pinneberg, das die Eltern gemietet haben;

Bruttokaltmiete: 825,00 €
tatsächliche Heizkosten: 200,00 €
angemessene Unterkunftskosten für vier Personen: 763,00 € (lt. aktuellen Richtwerten für die Stadt Pinneberg),
angemessene Heizkosten für 4 Personen: 180,00 € (gegriffener Wert zur Beispielsverdeutlichung → im „Echtfall“ aus den Regelungen des Heizkostenleitfadens abzuleiten !)

anteilige angemessene Unterkunftskosten à Person: 763,00 € : 4 Personen = 190,75 €
zu berücksichtigen sind daher als Unterkunftskosten dann: 190,75 €

anteilige angemessene Heizkosten à Person: 180,00 € : 4 Personen = 45,00 €
zu berücksichtigen sind daher als Heizkosten dann: 45,00 €

=

Gesamt: 190,75 € + 45,00 € = 235,75 €

Es sind in den vorstehenden Fallgestaltungen des § 42a **Abs. 3** SGB XII **von Anfang an** nur die gem. vorstehenden Ausführungen als **angemessen** zuzuordnenden Kosten für Unterkunft und Heizung als Bedarf zu berücksichtigen, **ohne** das es eines **Kostensenkungsverfahrens** hierfür bedarf !

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

☞ § 42 a Abs. 4 SGB XII (gültig seit 01.07.2017)

1.44

Zusammenleben mit engen Angehörigen mit Mietvertrag

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

1.44a

Grundsatz: vertraglich vereinbarte Höhe

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

☞ § 42a Abs. 4 S. 1 SGB XII

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

1.44b
Ermittlung der **angemessenen** Aufwendungen

Beispiel:

Drei-Personen-Haushaltsgemeinschaft (Eltern + 1 volljähriges Kind) in Elmshorn. Die Gesamtmiete ohne Heizung beträgt 590,00 €, die Heizkosten betragen 100,00 €. Es besteht ein gemeinsamer Mietvertrag aller Haushaltsmitglieder mit dem Vermieter.

- a) Der Leistungsberechtigte beteiligt sich mit 200,00 € an den Unterkunftskosten und Heizkosten
- b) Der Leistungsberechtigte beteiligt sich mit 230,00 € (= 1/3 = „Kopfanteil“) an den Unterkunftskosten und Heizkosten

Lösung zu a)

Die angemessenen Unterkunftskosten für einen Drei-Personen-Haushalt in Elmshorn betragen 579,00 €; der angemessene Anteil für eine Person beträgt daher 193,00 €. Die angemessenen Heizkosten betragen 90,00 € (gegriffener Wert zur Beispielsverdeutlichung → im „Echtfall“ aus den Regelungen des Heizkostenleitfadens abzuleiten!), der angemessene Anteil für eine Person beträgt daher 30,00 €. Maximal als angemessen anzusehen sind daher max. 223,00 € (193,00 € + 30,00 €). Die geschuldeten Aufwendungen (s.o.: 200,00 €) liegen darunter und können daher bei der Leistungsberechnung vollständig, mithin in Höhe von 200,00 €, berücksichtigt werden.

Lösung zu b)

Die angemessenen Unterkunftskosten für einen Drei-Personen-Haushalt in Elmshorn betragen 579,00 €; der angemessene Anteil für eine Person beträgt daher 193,00 €. Die angemessenen Heizkosten betragen 90,00 € (gegriffener Wert zur Beispielsverdeutlichung → im „Echtfall“ aus den Regelungen des Heizkostenleitfadens abzuleiten!), der angemessene Anteil für eine Person beträgt daher 30,00 €. Maximal als angemessen anzusehen sind daher max. 223,00 € (193,00 € + 30,00 €). Die geschuldeten Aufwendungen (s.o.: 230,00 €) liegen darüber und sind daher insoweit unangemessen und können daher bei der Leistungsberechnung nicht auf Dauer berücksichtigt werden (siehe unten: Randziffer 1.44e: Kostensenkungsverfahren), sondern sind grundsätzlich auf einen angemessenen Anteil abzusenken.

Ausnahme:

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

1.44c
Ausnahme:
KdU-Richtwert für 1 Person

Beispiel:

Drei-Personen-Haushaltsgemeinschaft (Eltern + 1 volljähriges Kind) in Elmshorn.

- a) Es existiert kein gemeinsamer Mietvertrag. Statt dessen hat die leistungsberechtigte Person eine gesonderte (wirksame) Mietvereinbarung, nach der 500 € an Unterkunftskosten ohne Heizkosten zu zahlen sind
- b) Es besteht ein gemeinsamer (wirksamer) Mietvertrag, nach dem insg. 1.800,00 € an Unterkunftskosten ohne Heizkosten zu zahlen sind. In diesem gemeinsamen Mietvertrag sind konkrete Zahlbeträge für die einzelnen Mieter festgelegt. Die leistungsberechtigte Person hat danach 500,00 € zu zahlen

Lösung zu a) und b)

Die angemessenen Unterkunftskosten für einen Ein-Personen-Haushalt in Elmshorn betragen max. 413,00 €. Die tatsächlichen Unterkunftskosten sind daher unangemessen und können daher bei der Leistungsberechnung nicht auf Dauer berücksichtigt werden (siehe unten: Randziffer 1.44e: Kostensenkungsverfahren), sondern sind grundsätzlich auf einen angemessenen Anteil abzusenken.

Rückausnahme zur Ausnahme:

Der KdU-Richtwert für 1 Person kann nur anerkannt werden, wenn die vertraglich vereinbarte Miete in einem **angemessenen Verhältnis** zur Gesamtmiete der Wohnung steht. Ist das nicht der Fall, gilt, dass bei der Ermittlung der anteiligen angemessenen Kosten wieder auf die Gesamtanzahl der in der Wohnung lebenden Personen abzustellen ist (siehe Randziffer **1.44b**.)

Ein **angemessenes Verhältnis** zwischen bewohntem Wohnungsanteil und zu zahlendem Mietanteil ist jedenfalls bei einem Schwankungsbereich von unterhalb von 10 % noch immer gewahrt (z.B. Wohnungsanteil: 33 % ↔ Mietkostenanteil 40 % = O.K. !)

Beispiel:

Drei-Personen-Haushalt in Elmshorn; die Gesamtmiete ohne Heizung beträgt 800,00 €. Lt. Vertrag zahlt die leistungsberechtigte Person eine Miete in Höhe von 600,00 € (= 75 %), obwohl die Wohnung von allen drei Personen zu gleichen Teilen genutzt wird. Angemessen sind lediglich Aufwendungen in Höhe von 193,00 € (= 579,00 € angemessene Kosten für einen 3-Personen-Haushalt : 3 Personen).

Die Ausführungen zu den Randziffern **1.44a - c** gelten entsprechend für die Heizkosten.

1.44d
Heizkosten

Für die Fallgestaltungen des § 42a **Abs. 4** SGB XII gilt:

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

1.44e
unangemessene Aufwendungen

Ein Kostensenkungsverfahren ist einzuleiten.

⇒ [Kap. 3 Kostensenkungsverfahren](#).

☞ § 42a Abs. 4 S. 3 SGB XII

Sowohl ohne als auch mit Mietvertrag gilt:

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

**1.47
Bestandsschutz**

Voraussetzung ist, dass die bisher anerkannten KdU:

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

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

☛ § 133b SGB XII

⇒ Zu bloßen „Wohngemeinschaften“ mit anderen Personen siehe [Kap. 2.4.1.2 "Wohngemeinschaften Kap. 4 SGB XII"](#)

**1.49
Sonstige Wohngemeinschaften**

1.2 Eigenheim

Auch Belastungen für ein Eigenheim oder eine Eigentumswohnung zählen zu den Kosten der Unterkunft. Sie werden grundsätzlich ebenso wie die von Mietwohnungen gehandhabt. **1.60 KdU Eigenheim**

Sofern ein angemessenes Eigenheim oder eine Eigentumswohnung selbst bewohnt wird, gehören zu den Kosten der Unterkunft auch die damit verbundenen Belastungen. Zur Ermittlung der Belastungen kann auf die Regelung der § 7 Abs. 2 Satz 1 der Verordnung zur Durchführung des § 82 SGB XII zurückgegriffen werden. Dazu gehören insbesondere: **1.61 VO zu § 82 SGB XII**

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

📖 BSG, Urteil vom 7.7.2011, B 14 AS 51/10 R

Zu den Kosten der Unterkunft gehört im Falle von Wohneigentum in einer Eigentümergemeinschaft grundsätzlich auch das monatliche Hausgeld (oder auch als „Wohngeld“ bezeichnet) inklusive einer Instandhaltungsrücklage/-pauschale. Denn gemäß § 21 Abs. 5 Nr. 4 Wohnungseigentumsgesetz -WEG- steht (auch) die Bildung der Instandhaltungsrücklage nicht zur Disposition des einzelnen Eigentümers, da die Wohnungseigentümerversammlung für sämtliche Mitglieder bindend über die zu bildenden Rücklagen für die ordnungsgemäße Instandhaltung und -setzung des Gemeinschaftseigentums beschließt. Zudem wären bei Einzeleigentümer vergleichbare „einmalige Kosten“ nach Maßgabe des § 22 Abs. 2 SGB II grundsätzlich ebenso berücksichtigungsfähig (siehe auch „**Erhaltungsaufwand**“, Randziffer 1.65) **1.62 Eigentümergemeinschaft/Hausgeld**

📖 LSG BW vom 26.01.2007, L 12 AS 3932/06

📖 LSG RP vom 23.07.2009, L 5 AS 111/09

📖 LSG Sachsen vom 26.11.2009, L 7 AS 219/08

📖 BSG vom 18.09.2014, B 14 AS 48/13 R

Tilgungsleistungen gehören grds. nicht zu den Aufwendungen für die Unterkunft, da die Leistungen nach SGB II/ SGB XII nicht der Vermögensbildung dienen sollen. Ausnahmen kommen nur in besonders gelagerten Ausnahmefällen in Betracht, wenn ohne die Übernahme der Tilgungsleistungen sonst der Verlust des Wohnraums droht und wenn das Eigentum bereits weitgehend finanziert ist. In derartigen Fällen ist der Schutz der Wohnung vorrangig. **1.63 Tilgung**

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

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

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

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

Voraussetzungen für eine Übernahme der Tilgungsleistungen in Form eines Zuschusses:

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

Die Gesamtkosten der Unterkunft übersteigen die Richtwerte für angemessene KdU:

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

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

Leibrentenvertrag

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

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

1.63a

Leibrenten

Einnahmen aus Untervermietung

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

1.64

Untervermietung

Erhaltungsaufwand

1.65

Erhaltungsaufwand

▷ SGB II

☞ § 22 Abs. 2 SGB II

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

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

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

- undichtes Dach
- kaputte Heizungsanlage.

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

Beträge für Instandhaltungsrücklagen können nur berücksichtigt werden, wenn eine zivilrechtliche Verpflichtung zur Zahlung besteht (z.B. Beschluss der Eigentümergemeinschaft).

📖 BSG, Urteil vom 22.8.2012, B 14 AS 1/12 R

Liegen die Aufwendungen für die Unterkunft bereits ohne den Erhaltungsaufwand über dem Richtwert für angemessene Kosten, kann die Leistung nicht als Zuschuss erbracht werden. Es kommt allenfalls ein Darlehen gem. § 22 Abs. 2 Satz 2 SGB II in Betracht.

In den übrigen Fällen ist zu ermitteln, ob die Kosten der Unterkunft inklusive der Aufwendungen für Instandhaltungen und Reparaturen noch angemessen sind. Dazu sind die Aufwendungen auf zwölf Monate umzulegen. Bis zur Höhe der Angemessenheitsgrenze sind die Aufwendungen als Zuschuss zu gewähren, darüber hinaus kann ein Darlehen gewährt werden.

In diesem Zusammenhang bedarf es **keines** gesonderten Kostensenkungsverfahrens. Vielmehr ist die **zuschussweise** Berücksichtigungsfähigkeit in soweit „sofort“ auf die angemessenen Unterkunftskosten begrenzt. Die Vorschrift des § 22 Abs. 2 SGB II ist in sofern als speziellere Regelung gegenüber der des § 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II (= Übergangszeitraum, Kostensenkungsverfahren) anzusehen.

Bei der Entscheidung über die Gewährung von Darlehen gem. § 22 Abs. 2 SGB II sind die Voraussetzungen des § 42a SGB II zu prüfen. Darlehen sind dinglich zu sichern.

Zu diesem Zwecke ist in der Regel -mit Ausnahme geringerer Beträge bis zu 2.500,00 €- eine Grundschuld (vergl. §§ 1191 BGB) über den übersteigenden Betrag in das zugehörige Grundbuch eintragen zu lassen und als Nebenbestimmung (Bedingung) in der entsprechenden Bewilligung festzulegen. Für die Tätigkeit des Grundbuchamtes bzw. des Notars ist auf die Kostenfreiheit nach § 64 Abs. 2 Satz 3 Nr. 2 SGB X bzw. Anlage 1 zu § 3 Absatz 2, Teil 2, Vorbemerkung 2 Abs. 2 des Gesetzes über Kosten der freiwilligen Gerichtsbarkeit für Gerichte und Notare (Gerichts- und Notarkostengesetz - GNotKG) hinzuweisen.

Zur Ermittlung der Aufwendungen sind i.d.R. mindestens drei Kostenvoranschläge von Firmen vorzulegen. Die Kosten des günstigsten Kostenvoranschlags sind auf zwölf Monate aufzuteilen.

Als Kosten der Unterkunft für Eigenheime sind diejenigen Aufwendungen anzuerkennen, die tatsächlich und untrennbar mit der Nutzung des Eigentums verbunden sind. Dazu können auch Anschlusskosten und Anliegerbeiträge gehören. Im Übrigen gelten die Ausführungen zu Erhaltungsaufwand entsprechend.

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

1.66
Anschlusskosten

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

1.67
Kein lfd. Leistungsbezug

▷ **SGB XII**

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

1.68
Entsprechende Anwendung im SGB XII

1.3 Obdachlosenunterkunft

Nach Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG) sind Nutzungsentgelte für Wohnraum, den die Ordnungsbehörden zur Beseitigung von Obdachlosigkeit zuweisen, Unterkunftskosten i.S. des Sozialrechts und müssen daher – bei Vorliegen der übrigen Voraussetzungen – auch im Rahmen des SGB II / SGB XII in voller Höhe übernommen werden.

→ Allerdings haben die Sozialleistungsträger nach dem SGB II und SGB XII regelmäßig die Notwendigkeit des weiteren Verbleibs des Leistungsberechtigten in diesen Unterkunftsarten (auch) gegenüber den örtlichen Ordnungsbehörden zu prüfen

Zusammenfassend gilt:

Bei ordnungsrechtlich untergebrachten Personen, die existenzsichernde Sozialleistungen beziehen, ist hinsichtlich der Kosten für Unterkunft und Heizung wie folgt zu verfahren:

- Tatsächliche Kosten für Unterkunft und Heizung für ordnungsrechtlich untergebrachte Personen sind oberhalb der gültigen KdU-Richtwerte nur noch maximal für zwei Monate sozialleistungsrechtlich zu berücksichtigen
- Spätestens **nach Ablauf von 2 Monaten** sind sozialleistungsrechtlich nur noch Kosten für Unterkunft und Heizung zu berücksichtigen, die entweder in Grundlage einer dafür maßgeblichen gemeindlichen Gebührensatzung erhoben werden (dürfen) oder -wenn diese nicht existiert oder nicht anwendbar ist- maximal den Richtwerten des Schlüssigen Konzeptes für den Kreis Pinneberg -entsprechend der jew. zu berücksichtigenden Personenanzahl- entsprechen (also nur alleinstehende Personen anhand des Richtwertes für einen 1-Personen-Haushalt und Bedarfs-/Einstandsgemeinschaften, die aus mehr als einer Person bestehen, entsprechend des maßgeblichen Richtwertes für den entsprechenden Mehrpersonenhaushalt)
- Darüber hinaus gilt, dass lt. Erlass des Innenministeriums vom 07.02.2014 eine **hotel- und pensionsähnliche Form der Unterbringung** nur für einen kurzfristigen Zeitraum als „akzeptabel“ erscheint. In diesem Sinne findet die o.g. **zeitliche „Befristung“ von 2 Monaten** auch nach Inkrafttreten einer rechtsstaatlichen Gebührensatzung für die Obdachlosenunterbringung in Grundlage dieser -sich auch an die Ordnungsbehörden richtenden- Erlasslage des Innenministeriums weiterhin Gültigkeit, so dass im Falle der **dennoch fortgesetzten dortigen oder entsprechenden Unterbringung**, dann -ggf. auch **trotz entgegenstehender Satzungsregelung**- nur noch Kosten für Unterkunft und Heizung zu berücksichtigen sind, die **maximal den Richtwerten des Schlüssigen Konzeptes für den Kreis Pinneberg** -entsprechend der jew. zu berücksichtigenden Personenanzahl- entsprechen (also nur alleinstehende Personen anhand des Richtwertes für einen 1-Personen-Haushalt und Bedarfs-/Einstandsgemeinschaften, die aus mehr als einer Person bestehen, entsprechend des maßgeblichen Richtwertes für den entsprechenden Mehrpersonenhaushalt)

1.70
Obdachlosenunterkunft

In diesem Zusammenhang ist dabei ferner zu beachten:

- Die o.g. „zwei Monate“ der tatsächlichen KdU-Berücksichtigung finden nur einmalig Anwendung und gelten nicht in jedem existenzsichernden Leistungssystem „aufs Neue“, so dass nicht immer wieder „neue“ 2 Monate beginnen. Entsprechend sind, wenn dem Leistungsbezug nach dem SGB II ein Leistungsbezug nach dem AsylbLG vorausgeht, i.d.R. die „2-Monate des tatsächlichen KdU-Anspruches“ bereits im Bezug von Leistungen nach dem AsylbLG vollständig „verbraucht“ worden. Hierzu sind ggf. dann entsprechende Informationen vom Sozialamt einzuholen und zu berücksichtigen
- Soweit keine oder keine abweichende Gebührensatzung besteht, sind geltend gemachte Kosten innerhalb bzw. bis zur Höhe der Richtwerte (s.o.) jedoch nicht dahingehend zu hinterfragen bzw. von den Kommunen dahingehend belegen zu lassen, dass auch tatsächlich Kosten in mindestens dieser Höhe entstehen. Denn es ist davon auszugehen, dass neben den reinen Anmietungskosten noch weitere Kostenanteile auf die Kommunen zukommen, die dann das Erreichen derartiger Gesamtkosten erwarten lassen (z.B. Heizkosten, Erstausrüstung, erhöhte Renovierungskosten, usw.). Vielmehr sind daher die so geltend gemachten Kosten innerhalb dieses Rahmens -derzeit- so zu akzeptieren (mit den o.g. Einschränkungen: Alleinstehende Personen anhand des Richtwertes für einen 1-Personen-Haushalt und Bedarfs-/Einstandsgemeinschaften, die aus mehr als einer Person bestehen, entsprechend des maßgeblichen Richtwertes für den entsprechenden Mehrpersonenhaushalt)
- Zudem bestehen zu einigen Kommunen noch ergänzende „Sonderregelungen“, um „Übergangszeiten“ bis zum Satzungserlass oder -änderung zu „kompensieren“, die die Kommunen dann aber auch nachweisen können und müssen, um auch diese KdU-Bestandteile zu erhalten (ggf. können diese auch dann noch vom Kreis als „noch aktuell“ bestätigt werden)
- Sofern auch die Kosten für die Stromversorgung Gegenstand der Gebühren/Kostenerstattung sind, sind die Leistungen hierfür nicht zu kürzen, sondern grundsätzlich vom Regelbedarf in Höhe des dort berücksichtigten Regelbedarfsanteils „abzuziehen“ und die Gebühren/Kostenerstattung somit grundsätzlich voll an die Kommune zur Auszahlung zu bringen (= es ist bei ordnungsrechtlicher Unterbringung grundsätzlich vom Vorliegen einer Situation i.S.d. § 22 Abs. 7 SGB II // § 35 Abs. 1 Satz 2 und 3 SGB XII auszugehen) → siehe auch [Randziffer 1.26](#)
- Lediglich bei erkennbaren Verstößen gegen eine ordnungsgemäße Unterbringung bzw. fehlendem Nachweis der Berechtigung zur Gebührenerhebung/Kostenerstattung, kommt eine Nichtberücksichtigung in Betracht. In diesem Zusammenhaag kann daher auch die Vorlage eines zugrundeliegenden Gebührenbescheides oder Kostenerstattungsbescheides als Zahlungsbegründende Unterlage seitens des Jobcenters eingefordert werden oder auch eine Inaugenscheinnahme erfolgen

1.4 Atypische Wohnverhältnisse

Das SGB II/SGB XII (und auch das AsylbLG) verwenden nicht den Begriff „Wohnung“, sondern den weiter gefassten Begriff „Unterkunft“. Dieser umfasst alle baulichen Anlagen oder Teile hiervon, die geeignet sind, Schutz vor Witterung zu bieten und eine gewisse Privatsphäre zu gewährleisten. Vorausgesetzt die Räumlich-

1.80
Atypische Wohnverhältnisse

keiten dienen der Verwirklichung privater Wohnbedürfnisse und werden nicht zu geschäftlichen Zwecken genutzt, sind daher auch Aufwendungen für atypische Wohnverhältnissen als Kosten der Unterkunft anzuerkennen, z.B. für Hotel- oder Pensionszimmer, Wohnwagen, Wohnmobile oder Hausboote.

- 📖 BSG, Urteil vom 17.6.2010, B 14 AS 79/09 R
- 📖 Beschluss LSG Rheinland-Pfalz vom 07.03.2013, L 3 AS 69/13 B ER (VW-Bus ≠ Unterkunft)

Bei Übernahme der Mietkosten ist -insbesondere bei gleichzeitigem Hinweis auf dortige Mängel- zu beachten, dass die Wohnung erhaltenswert ist. Insoweit ist zu prüfen, ob die Wohnung aufgrund ihrer Beschaffenheit oder Lage und Ausstattung ein menschenwürdiges Wohnen gewährleistet, denn mit Steuergeldern darf der Sozialhilfe-/Grundsicherungsträger keine menschenunwürdigen Verhältnisse konsolidieren. Unterkunftskosten für baurechtswidrige Wohnungen sind in der Regel aus Mitteln des SGB II/SGB XII nicht zu übernehmen, da staatliche Stellen rechtswidrige Zustände im Hinblick auf die Einheit der Rechtsordnung nicht fördern dürfen. Bei berechtigten Zweifeln sind entsprechende Ermittlungen anzustellen. Umgekehrt ist aber dann, wenn feststeht, dass die eigentlich ordnungsrechtlich zuständige Behörde nicht tätig werden wird bzw. den rechtswidrigen Zustand duldet (z.B. „Schwarzbau“ oder ordnungswidrig abgestellter Wohnwagen, usw.) nicht über das Sozialrecht die eigentlich zu treffende fachrechtliche Entscheidung (indirekt) zu ersetzen und sich so in die Rolle einer „Sonderordnungsbehörde“ zu begeben.

- 📖 Urteil Bundessozialgericht vom 17.06.2010, B 14 AS 79/09 R

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

- (+) Kfz-Steuer
- (+) Kfz-Haftpflicht
- (-) Pauschale für Pflege und Wartung des Wohnmobils
- (-) Benzinkosten

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

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

⇒ [Angemessenheit der Kosten sonstiger Unterkünfte](#)

**1.81
Unzulässige Nutzung**

**1.82
Zu berücksichtigende
Kosten**

2 Angemessenheit

2.1 Begriff der Angemessenheit

☞ § 22 Abs. 1 SGB II

☞ § 35 Abs. 1 und 2 SGB XII

2.1

Angemessenheit

Bedarfe für Unterkunft werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit diese angemessen sind.

Um zu beurteilen, ob Kosten angemessen sind, ist zunächst festzustellen, ob die im konkreten Fall anfallenden Aufwendungen über den maßgeblichen örtlichen Richtwerten für angemessene Kosten der Unterkunft liegen (abstrakte Angemessenheit). Sofern dies der Fall ist, ist zu prüfen, ob die Aufwendungen „den der Besonderheit des Einzelfalls angemessenen Umfang“ übersteigen (konkrete Angemessenheit).

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

2.2 Richtwerte für angemessene KdU (abstrakte Angemessenheit)

2.2.1 Grundsätzliches

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

2.10

Richtwert ≠ Mietobergrenze

⇒ siehe [„Prüfung im Einzelfall“](#)

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

2.11

Produkttheorie

$$\begin{array}{c} \text{Richtwert} \\ = \\ \text{abstrakt angemessene Quadratmeterzahl} \\ \times \\ \text{abstrakt angemessener Quadratmeterpreis} \end{array}$$

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

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

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

Bei Leistungen in einer **stationären oder teilstationären Einrichtung** nach dem 4. Kapitel SGB XII – Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung - sind als Kosten für Unterkunft und Heizung Beträge in Höhe der durchschnittlichen angemessenen Aufwendungen für die Warmmiete (= inkl. Heizung) eines Einpersonenhaushaltes im Bereich des zuständigen Trägers zugrunde zu legen. Im Kreis Pinneberg ist ein Betrag in Höhe von 332,16 € und ab dem 01.01.2013 ein Betrag in Höhe von 370,00 € anzusetzen sowie ab 01.07.2014 ein Betrag in Höhe von 377,50 € und **ab 01.07.2017** ein Betrag in Höhe von **485,47 €** .

2.12 stationäre Einrichtungen

2.2.2 Wohnungsgröße

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

2.20 Angemessene Wohnungsgröße

1-Personen-Haushalt	bis zu 50 m ² ,
2-Personen-Haushalt	bis zu 60 m ² ,
3-Personen-Haushalt	bis zu 75 m ² ,
4-Personen-Haushalt	bis zu 85 m ² ,
5-Personen-Haushalt	bis zu 95 m ² ,
Mehrbedarf für jede weitere Person	bis zu 10 m ² .

(basierend auf den Verwaltungsbestimmungen zum Schleswig-Holsteinischen Wohnraumförderungsgesetz (VB-SHWoFG)- Punkt 3.3.2 ; Fundstelle: Amtsbl. Schl.-H. 2012 S. 790; ber. S. 970 . Geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 16.06.2014 (Amtsbl. Schl.-H. 2014, S. 500)

➔ Dies gilt unabhängig von der Wohnform und umfasst daher neben Miet- bzw. Genossenschaftswohnraum auch gleichermaßen [Wohn- und Hauseigentum](#) (vergl. auch  BSG, Urteil vom 02.07.2009 – B 14 AS 32/07 R).

Danach gilt:

Es gibt keine Privilegierung von Wohnungs- und Hauseigentum gegenüber der Mietwohnform. Die Angemessenheit eines Hauses i.S.d. § 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 SGB II/§ 90 Abs. 2 Nr. 8 SGB XII indiziert nicht die Angemessenheit der Unterkunftskosten einer derartigen Wohnung/Hauses i.S.d. § 22 SGB II/§ 35 SGB XII. Vielmehr gelten für Miete und Eigentum einheitliche Angemessenheitskriterien.

Daher sind auch bei Eigentum die für Mietwohnungen geltenden Wohnflächengrenzen bei der Angemessenheitsbetrachtung heranzuziehen.

Ein Wertungswiderspruch zwischen den betroffenen beiden Vorschriften (s.o.) ergibt sich daraus nicht, vielmehr dienen beide Regelungen dem Schutz der Wohnung im Sinne der Erfüllung des Grundbedürfnisses „Wohnen“ und als räumlicher Lebensmittelpunkt. Diesem Schutzzweck sind jedoch im direkten Leistungsanspruch (§ 22 SGB II/§ 35 SGB XII) Grenzen durch die „Angemessenheit“ gesetzt

Für die Ermittlung der angemessenen KdU ist grundsätzlich auf die Summe aller Personen in einer (echten) Haushaltsgemeinschaft (= Wohn- und Wirtschaftsgemeinschaften) abzustellen, auch wenn diese nicht zu einer Bedarfsgemeinschaft nach SGB II noch einer Einsatzgemeinschaft nach dem SGB XII noch einer sog. gemischten Bedarfsgemeinschaft (SGB II/SGB XII) angehören. Der Begriff und die Anforderungen an den Nachweis einer Haushaltsgemeinschaft sind jedoch im SGB II und SGB XII unterschiedlich definiert (vergl. § 9 Abs. 5 SGB II bzw. § 39 SGB XII), so dass das Vorliegen einer Haushaltsgemeinschaft entsprechend vorab

2.21 Personen in Haushaltsgemeinschaft

auch nach der jew. einschlägigen Norm zu prüfen ist. Zur Vermeidung einer sonst drohenden „Aufspaltung“ einer derartigen „Großgemeinschaft“ im Falle eines sonst unmittelbar in Aussicht stehenden Umzuges in mehrere Unterkünfte und damit insgesamt einer Kostenmehrung, kann dann auch bei der Ermittlung der angemessenen KdU anstelle des Abstellens auf alle haushaltsangehörigen Personen eine getrennte Betrachtung nur der jew. Personen die jew. zu einer Bedarfsgemeinschaft bzw. Einsatzgemeinschaft zählen, erfolgen (siehe auch Randziffer [2.71 Unwirtschaftlichkeit](#)).

Auch dann sind die tatsächlich entstehenden Kosten grundsätzlich nach dem Kopfteilprinzip zu aufzuteilen, sofern nichts anderes vereinbart wurde.

⇒ siehe auch „[Kopfteilprinzip](#)“

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

Bei „bloßen“ Wohngemeinschaften ist bei der Ermittlung der angemessenen KdU nicht auf alle Personen im gemeinsamen Haushalt, sondern nur auf die Personen abzustellen, die zur Bedarfsgemeinschaft bzw. Einsatzgemeinschaft zählen.

Beispiel: Wohnen zwei Personen in einer Wohngemeinschaft zusammen, ist für jede der beiden Personen der Richtwert für einen 1-Person-Haushalt zugrunde zu legen.

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

Siehe hierzu auch [Randziffer 2.4.10](#) sowie abweichende Regelung zu Leistungsberechtigten nach dem 4. Kapitel des SGB XII unter [Randziffer 2.4.11](#) .

Steht nachweislich fest, dass weitere Personen hinzukommen werden, kann dies schon im Vorfeld berücksichtigt werden, z.B. bei einer fortgeschrittenen Schwangerschaft (= ca. 3 Monate vor dem berechneten Geburtstermin).

**2.22
Personen in Wohngemeinschaft**

**2.23
Zukünftiger Bedarf**

2.2.3 Schlüssiges Konzept

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

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

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

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

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

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

**2.30
schlüssiges Konzept**

**2.31
§ 12 WoGG**

**2.32
Fehlen eines schlüssigen Konzepts**

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

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

2.33 Bestehen eines schlüssigen Konzepts

Auch nach Auffassung des LSG Schleswig verfügt der Kreis Pinneberg tatsächlich über ein „Schlüssiges KdU-Konzept“. Ausdrücklich entschieden ist dies bereits für das zum 01.01.2011 erstmalig erstellte und bis zum 31.12.2012 angewendete „Schlüssige KdU-Konzept“ sowie dessen für den Zeitraum vom 01.01.2013 - 31.12.2014 gültigen (Index-)Fortschreibung.

📖 LSG Schleswig, Urteil vom 31.01.2017, L 6 AS 43/15 (und andere)

Für das ab dem 01.01.2015 - 31.12.2016 gültige, anzuwendende und neu erstellte Schlüssige KdU-Konzept sowie dessen für den Zeitraum 01.01.2017 - 31.12.2018 gültige, „erweiterte“ (Index-)Fortschreibung, liegen dem LSG Schleswig bereits ebenfalls diverse Klageverfahren im Rahmen von Berufungen vor. Mit einer abschließenden Entscheidung wird noch in 2017 gerechnet. Da keine wesentlichen Unterschiede zwischen diesem Konzept und dem bereits bestätigten Ausgangskonzept (s.o.) bestehen, ist davon auszugehen, dass das LSG Schleswig auch dieses Konzept und dessen Fortschreibung als „schlüssig“ anerkennen wird.

Mithin kann unterstellt werden, dass für den Kreis Pinneberg durchgehend seit 2011 ein „Schlüssiges KdU-Konzept“ besteht und daher die entsprechenden Anforderungen des BSG (s.o.) als erfüllt angesehen werden können und damit die Bestimmung der angemessenen Kosten für Unterkunft innerhalb des Kreises Pinneberg allein auf Basis dieses Konzeptes vorzunehmen sind und allein die sich daraus ergebenden Richtwerte den Ausgangspunkt (nicht jedoch zwingend auch das Endergebnis!) der Angemessenheitsbeurteilung bilden.

2.2.4 Wohnstandard

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

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

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

2.40 Wohnungsstandard

2.2.5 Maßgebliche Richtwerte

In der Anlage „KdU Richtwerte“ zu diesem Leitfaden sind die jew. aktuellen Richtwerte für den Kreis Pinneberg enthalten, an die an dieser Stelle vollinhaltlich verwiesen wird.

Dabei ist zu beachten, dass diese keine Richtwerte für die Wohnungsnahme in Helgoland beinhalten. Dort sind grundsätzlich die tatsächlichen Kosten berücksichtigungsfähig, sofern die Wohnungsnahme nicht im hotelähnlichem Wohnraum erfolgt und der der Personenzahl angemessenen Wohnungsgröße entspricht oder zumindest nahekommt (vergl. [2.2.2 Wohnungsgröße](#)).

2.50 Maßgebliche Richtwerte

2.2.6 Gesamtangemessenheitsgrenze

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

Der Kreis Pinneberg wird von dieser Möglichkeit zunächst keinen Gebrauch machen, insbesondere auch deshalb, weil eine Parallelregelung dazu im SGB XII noch fehlt und ein „Gleichklang“ beider, existenzsichernder Rechtssysteme aufrechterhalten werden soll. Zudem soll zunächst die Rechtsprechung zu dieser Neuregelung abgewartet werden.

Daher sind zumindest noch derzeit die Angemessenheit der Unterkunftskosten sowie der Heizkosten -nach wie vor- getrennt zu beurteilen bzw. sind nur im Rahmen der „Wirtschaftlichkeitsbetrachtung“ i.S.d. § 22 Abs. 1 Satz 4 SGB II zusammenzuführen.

2.55
Gesamtangemessenheitsgrenze

2.3 Prüfung im Einzelfall (konkrete Angemessenheit)

2.3.1 Vergleich der tatsächlichen KdU mit den Richtwerten

Keine Unterscheidung von Miete und Eigentum

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

2.60
Eigentum

📖 BSG, Urteil vom 07.11.2006, Az.: B 7b AS 2/05 R

📖 BSG, Urteil vom 15.04.2008, Az.: B 14/7b AS 34/06 R

📖 BSG, Urteil vom 02.07.2009, Az.: B 14 AS 32/07 R

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

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

2.3.2 Besonderheiten im Einzelfall

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

2.70
Einzelfallprüfung

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

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

Beispiele für besondere Umstände im Einzelfall:

(keine abschließende Aufzählung!)

! Vertiefende Ausführungen -auch zu den daraus resultierenden weiteren Anforderungen- finden sich in der „**Arbeitshilfe MOG_Verfahren**“ !

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>ausnahmsweise (nur besondere, seltene Fallgestaltungen !) Schwerbehinderte oder Pflegebedürftige</u>, wenn aufgrund dessen ein abweichender Wohnbedarf besteht <p>📖 BSG, Urteil vom 16.4.2013, B 14 AS 28/12 R</p> | <p>2.70a
Schwerbehinderung/ Pflegebedürftigkeit</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>ausnahmsweise (nur besondere, seltene Fallgestaltungen !) Alleinerziehung</u>, wenn aufgrund dessen ein abweichender Wohnbedarf besteht <p>📖 BSG, Urteil vom 22.8.2012, B 14 AS 13/12 R
 📖 BSG, Urteil vom 11.12.2012, B 4 AS 44/12 R
 📖 BSG, Urteil vom 16.4.2013, B 14 AS 28/12 R</p> | <p>2.70b
Alleinerziehung</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>nachweislich weiterer Wohnbedarf in absehbarer Zeit</u>, z.B. wegen der Geburt eines Kindes oder der Rückkehr eines Kindes aus Heimerziehung oder Familienpflege oder Nachzug von Familienangehörigen | <p>2.70c
weiterer Wohnbedarf</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Scheidung, Trennung oder Heimaufnahme</u> | <p>2.70d
Scheidung, Trennung, Heimaufnahme</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Tod eines Familienmitgliedes</u> | <p>2.70e
Tod</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>schwere Erkrankungen</u>, z.B. Krebserkrankung | <p>2.70f
schwere Erkrankungen</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Besonderheiten des Sozialen Umfelds</u> <p>Beispiele:</p> <ul style="list-style-type: none"> - pflegebedürftiges Elternteil in Wohnungsnähe - Pflegeperson in besonderem Vertrauensverhältnis zum Leistungsberechtigten in Wohnungsnähe - Kinderbetreuung wird durch Personen im Umfeld sichergestellt - Notwendige Einrichtungen oder Kontakte im Umfeld, z.B. bei akuter, schwerer Krankheit, Schwerbehinderung, Suchterkrankung - (Soziale) Belange von Kindern sollen nicht beeinträchtigt werden, insbesondere durch Vermeiden eines unterjährigen Schulwechsels <p>Hinweis:
 Besonderheiten des sozialen Umfelds müssen nicht immer dazu führen, dass ein Umzug dauerhaft oder vorübergehend gar nicht zumutbar ist. Es kann auch der Bereich eingeschränkt sein, in dem sich Leistungsberechtigte um günstigeren Wohnraum bemühen müssen.
 ⇒ siehe "Unzumutbarkeit/ soziales Umfeld"</p> | <p>2.70g
Besonderheiten des sozialen Umfelds</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Ausübung des <u>Umgangsrechts</u> <p>In die Entscheidungsfindung sollten folgende Aspekte einfließen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Alter, Anzahl, Geschlecht der Kinder – Wohnungssituation des Elternteils – Regelmäßigkeit/ Intensität der Aufenthalte <p>📖 SG Duisburg, Urteil vom 31.3.2009, S 5 AS 93/08
 📖 SG Fulda, Urteil vom 27.1.2019, S 10 AS 53/09 mit weiteren Rechtsprechungshinweisen</p> | <p>2.70h
Umgangsrecht</p> |

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

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

Hinweise zu weiteren besonderen Konstellationen

▪ Unwirtschaftlichkeit des Umzugs

(siehe auch „Arbeitshilfe MOG_Verfahren“)

➔ § 22 Abs. 1 Satz 4 SGB II

2.71

Unwirtschaftlichkeit

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

- Die Kosten für einen Wohnungswechsel (Umzugskosten, Renovierung, Mietsicherheiten, doppelte Mietzahlung, ggf. Wohnungserstausstattung u.Ä.) übersteigen die Kosten, die bei weiterer Berücksichtigung des unangemessenen KdU-Anteils für weitere 3 Jahre entstehen würden.
→ Dabei ist -ohne Berücksichtigung des Hinzutretens von Besonderheiten im Einzelfall- grundsätzlich mit durchschnittlichen (Netto-)Kosten für einen Wohnungswechsel (s.o.) von rechnerisch ca. 1.200,00 € -2.000,00 € -je nach Anzahl der umziehenden Personen- auszugehen
- Es besteht aller Wahrscheinlichkeit nach nur eine kurze Zeit der Hilfebedürftigkeit, da diese voraussichtlich innerhalb der nächsten 12 Monate beendet wird (z.B. wegen Arbeitsaufnahme, Eheschließung, bedarfsdeckender Rente, usw.).
- Es handelt sich um eine Vielzahl von Leistungsberechtigten (z.B. eine „Großsiedlung“ mit mehreren Einsatzgemeinschaften/ Bedarfsgemeinschaften in einem Haushalt), so dass bei einem Umzug eine „Aufspaltung“ in mehrere Unterkünfte und damit eine Kostenmehrung nicht ausgeschlossen werden kann.
- Der Richtwert für angemessene Kosten wird zwar geringfügig überschritten, dies wird aber durch verhältnismäßig geringe Heizkosten „ausgeglichen“, z.B. nach einer abgeschlossenen Modernisierung/ Sanierung zur Energieeinsparung.

▪ Zwei Wohnungen/ getrennte Hauptwohnungen

2.72

Zwei Wohnungen

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

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

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

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

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

▪ Erwachsenes Kind, das auswärts studiert und wohnt

2.73
Auswärts studierendes
Kind

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

📖 BVerwG, Urteil vom 22.8.1985, FEVS 35/93

▪ Staffelmiete

2.74
Staffelmiete

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

Unwirksame Mieterhöhungen können also vorliegen, wenn

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

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

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

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

Umzug in eine Wohnung mit Staffelmiete:

Ist erkennbar, dass die festgelegte Staffelmiete die KdU-Richtwerte innerhalb von **zwei Jahren** übersteigen wird, ist **keine** Zusicherung/Zustimmung zu erteilen/auszusprechen. Gleiches gilt, wenn der Mietvertrag nicht den mietrechtlichen Anforderungen an eine Staffelmiete entspricht.

Für bereits laufende Staffelmietverträge gilt:

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

⇒ Siehe [„Prüfung in Einzelfall“](#) und [„Kostensenkungsverfahren“](#)

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

▪ Umzug

2.75
Umzug

Zur Anerkennung höherer Kosten in Zusammenhang mit einem Umzug siehe ⇒ Kapitel 7 [„Umzug“](#).

▪ Leistungsberechtigte im SGB II mit Wohnsitzauflage

2.76
Wohnsitzauflage

☉ § 22 Abs. 1a SGB II

☉ § 12a Abs. 2 und 3 des Aufenthaltsgesetzes (AufenthG)

Besteht eine Wohnsitzauflage, sind bei der Bestimmung der angemessenen KdU die am Ort der Wohnsitzauflage geltenden Richtwerte maßgeblich. Dies gilt nur, wenn eine Wohnsitzauflage auf ein Kreisgebiet oder eine Kommune begrenzt ist.

⇒ [Siehe auch Fachliche Weisungen für die Bearbeitung von Anträgen auf Leistungen nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch \(Loseblattsammlung\)](#)

2.3.3 Verfügbarkeit einer angemessenen Wohnung im Einzelfall

Zur abschließenden Beurteilung, ob die Kosten für die Unterkunft angemessen sind, ist zu prüfen, ob tatsächlich anderer Wohnraum innerhalb des Richtwerts verfügbar ist. Es muss tatsächlich eine konkrete Möglichkeit bestehen, im Vergleichsgebiet eine angemessene Wohnung auf dem Wohnungsmarkt anmieten zu können.

2.80
Verfügbarkeit angemessenen Wohnraums

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

⇒ siehe [Kostensenkungsverfahren](#)

2.4 Angemessenheit der KdU bei besonderen Mietverhältnissen

2.4.1 Wohngemeinschaften

2.4.1.1 SGB II/ Kap. 3 SGB XII

Für die Ermittlung der angemessenen KdU ist nicht auf alle Personen im Haushalt, sondern nur auf die Personen abzustellen, die zur Bedarfsgemeinschaft bzw. Entstehungsgemeinschaft oder -allerdings mit Ausnahmen, siehe hierzu auch [Randziffer 2.21](#)- zur Haushaltsgemeinschaft zählen.

2.4.10
Angemessene KdU
Wohngemeinschaft

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

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

2.4.1.2 Sonderregelung Kap. 4 SGB XII

Vorbemerkung: Die Regelungen des § 42a SGB XII enthalten für das Bewohnen von Wohnungen keine Regelungen zu bloßen Wohngemeinschaften mit Dritten oder bloßen Wohngemeinschaften mit engen Angehörigen **ohne** bestehende vertragliche Verpflichtungen zur Tragung von Unterkunft- und Heizkostenzahlungen. In diesen Fällen sind dementsprechend grundsätzlich auch keine Unterkunft- und Heizkosten als Bedarf festzustellen.

➡ § 42 a Abs. 4 SGB XII (gültig seit 01.07.2017)

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

⇒ Zu Mehrpersonenhaushalten (= Haushaltsgemeinschaften) mit engen Angehörigen siehe Mietverhältnisse zwischen Angehörigen, Sonderregelung zu Kap. 4 SGB XII

2.4.11
Grundsatz:
vertraglich vereinbarte
Höhe

Bei der Ermittlung der anteiligen **angemessenen** Kosten ist auf die Gesamtanzahl der in der Wohnung lebenden Personen abzustellen. Im Gegensatz zur bisherigen Rechtsprechung und Praxis (siehe Rz. **2.4.10**) werden für diesen Personenkreis bei der Ermittlung der Angemessenheit nicht mehr alle in der Wohnung lebenden Personen getrennt betrachtet.

2.4.12
Ermittlung der angemessenen Aufwendungen

Beispiel:

Drei-Personen-Wohngemeinschaft (Eltern + 1 volljähriges Kind oder 3 befreundete, nicht miteinander verwandte Personen) in Elmshorn. Die Gesamtmiete ohne Heizung beträgt 590,00 €, die Heizkosten betragen 100,00 €. Es besteht ein gemeinsamer Mietvertrag aller Wohngemeinschaftsmitglieder mit dem Vermieter.

a) Der Leistungsberechtigte beteiligt sich mit 200,00 € an den Unterkunft- und Heizkosten

b) Der Leistungsberechtigte beteiligt sich mit 230,00 € (= 1/3 = „Kopfanteilig“) an den Unterkunft- und Heizkosten

Lösung zu a)

Die angemessenen Unterkunftskosten für einen Drei-Personen-Haushalt in Elmshorn betragen 579,00 €; der angemessene Anteil für eine Person beträgt daher 193,00 €.

Die angemessenen Heizkosten betragen 90,00 € (gegriffener Wert zur Beispielsverdeutlichung → im „Echtfall“ aus den Regelungen des Heizkostenleitfadens abzuleiten!), der angemessene Anteil für eine Person beträgt daher 30,00 €.

Maximal als angemessen anzusehen sind daher max. 223,00 € (193,00 € + 30,00 €). Die geschuldeten Aufwendungen (s.o.: 200,00 €) liegen darunter und können daher bei der Leistungsberechnung vollständig, mithin in Höhe von 200,00 €, berücksichtigt werden.

Lösung zu b)

Die angemessenen Unterkunftskosten für einen Drei-Personen-Haushalt in Elmshorn betragen 579,00 €; der angemessene Anteil für eine Person beträgt daher 193,00 €.

Die angemessenen Heizkosten betragen 90,00 € (gegriffener Wert zur Beispielsverdeutlichung → im „Echtfall“ aus den Regelungen des Heizkostenleitfadens abzuleiten!), der angemessene Anteil für eine Person beträgt daher 30,00 €.

Maximal als angemessen anzusehen sind daher max. 223,00 € (193,00 € + 30,00 €). Die geschuldeten Aufwendungen (s.o.: 230,00 €) liegen darüber und sind daher insoweit unangemessen und können daher bei der Leistungsberechnung nicht auf Dauer berücksichtigt werden (siehe unten: Randziffer 1.44e: Kostensenkungsverfahren), sondern sind grundsätzlich auf einen angemessenen Anteil abzuskenen.

Ausnahme:

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

Beispiel:

Drei-Personen-Wohngemeinschaft (Eltern + 1 volljähriges Kind oder 3 befreundete, nicht miteinander verwandte Personen) in Elmshorn.

a) Es existiert kein gemeinsamer Mietvertrag. Statt dessen hat die leistungsberechtigte Person eine gesonderte (wirksame) Mietvereinbarung, nach der 500 € an Unterkunftskosten ohne Heizkosten zu zahlen sind

b) Es besteht ein gemeinsamer (wirksamer) Mietvertrag, nach dem insg. 1.800,00 € an Unterkunftskosten ohne Heizkosten zu zahlen sind. In diesem gemeinsamen Mietvertrag sind konkrete Zahlbeträge für die einzelnen Mieter festgelegt. Die leistungsberechtigte Person hat danach 500,00 € zu zahlen

Lösung zu a) und b)

Die angemessenen Unterkunftskosten für einen Ein-Personen-Haushalt in Elmshorn betragen max. 413,00 €. Die tatsächlichen Unterkunftskosten sind daher unangemessen und können daher bei der Leistungsberechnung nicht auf Dauer berücksichtigt werden (siehe unten: Randziffer **2.4.16. Kostensenkungsverfahren**), sondern sind grundsätzlich auf einen angemessenen Anteil abzuskenen.

Rückausnahme zur Ausnahme:

Der KdU-Richtwert für 1 Person kann nur anerkannt werden, wenn die vertraglich vereinbarte Miete in einem **angemessenen Verhältnis** zur Gesamtmiete der Wohnung steht. Ist das nicht der Fall, gilt, dass bei der Ermittlung der anteiligen angemessenen Kosten wieder auf die Gesamtanzahl der in der Wohnung lebenden Personen abzustellen ist (siehe Randziffer **2.4.12.**)

Ein **angemessenes Verhältnis** zwischen bewohntem Wohnungsanteil und zu zahlendem Mietanteil ist jedenfalls bei einem Schwankungsbereich von unterhalb von 10 % noch immer gewahrt (z.B. Wohnungsanteil: 33 % ↔ Mietkostenanteil 40 % = O.K. !)

Beispiel:

Drei-Personen-Wohngemeinschaft in Elmshorn; die Gesamtmiete ohne Heizung beträgt 800,00 €. Lt. Vertrag zahlt die leistungsberechtigte Person eine Miete in Höhe von 600,00 € (= 75 %), obwohl die Wohnung von allen drei Personen zu gleichen Teilen genutzt wird. Angemessen sind lediglich Aufwendungen in Höhe von 193,00 € (= 579,00 € angemessene Kosten für einen 3-Personen-Haushalt : 3 Personen).

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

2.4.13

Ausnahme:

KdU-Richtwert für 1 Person

2.4.14

Heizkosten

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

☞ § 42 a Abs. 2 S. 2 SGB XII

2.4.15
Definition „**Wohnung**“

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

2.4.16
unangemessene Aufwendungen

Ein Kostensenkungsverfahren ist einzuleiten.

⇒ [Kap. 3 Kostensenkungsverfahren](#).

☞ § 42a Abs. 4 S. 3 SGB XII

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

2.4.17
Bestandsschutz

Voraussetzung ist, dass die bisher anerkannten KdU:

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

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

☞ § 133b SGB XII

2.4.2 Kopfteilprinzip

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

2.4.20
Kopfteilprinzip

📖 BSG, Urteil vom 27.2.2008, B 14/11b AS 55/06 R
(HH-Gemeinschaft mit Kind, das BAföG bezieht)

📖 BSG, Urteil vom 18.02.2010 – B 14 AS 73/08 R
(Ü25 im Haushalt der Eltern)

Ausnahmen vom Kopfteilprinzip:

- **ausnahmsweise** (sehr selten !) aufgrund eines Vertrages

📖 BSG, Urteil vom 29.11.2012, B 14 AS 36/12 R,

📖 BSG, Urteil vom 22.8.2013, B 14 AS 85/12 R

2.4.21
Ausnahmen vom Kopfteilprinzip

- **ausnahmsweise** (sehr selten !) aufgrund dinglicher Rechte
z.B. kostenloses oder beschränkt auf die Verbrauchskosten bestehendes,
grundbuchlich gesichertes/eingetragenes Wohnrecht
- wenn ein Mitglied der Bedarfsgemeinschaft die Wohnung über einen längeren
Zeitraum nicht nutzt und Leistungen an dieses Mitglied ausgeschlossen sind

 - 📖 BSG, Urteil vom 16.04.2013, B 14 AS 71/12 R
(Ehegatte im Pflegeheim)
 - 📖 BSG, Urteil vom 19.10.2010, B 14 AS 50/10 R
(längerfristige Abwesenheit, z.B. Auslandsaufenthalt, Inhaftierung)
- wenn bei einer Sanktion die KdU für ein Mitglied der Bedarfsgemeinschaft ent-
zogen wird, soweit dieses Mitglied über kein Einkommen oder Vermögen ver-
fügt, um seinen Kopfteil ganz oder teilweise zu bezahlen

 - 📖 BSG, Urteil vom 23.05.2013, B 4 AS 67/12 R,
 - 📖 BSG, Urteil vom 02.12.2014, B 14 AS 50/13 R
- bei Leistungsberechtigten nach dem 4. Kapitel SGB XII, die in Mehrperson-
haushalten oder Wohngemeinschaften im Sinne von § 42 a SGB XII leben

⇒ [siehe auch Mietverhältnisse zwischen Angehörigen](#)

2.4.3 Untermietvertrag

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

Im Einzelfall kann hierzu auch die Vorlage des Hauptmietvertrages angefordert werden, insbesondere wenn die Sittenwidrigkeit (§ 138 BGB) oder das Vorliegen einer Ordnungswidrigkeit i.S.d. § 5 Wirtschaftsstrafgesetz in Rede steht. Da dies die Mitwirkung eines Dritten voraussetzt, stellt die Nichtvorlage aber keine Verletzung eigener Rechtspflichten des Untermieters dar. Verbleiben danach Zweifel an der Wirksamkeit eines Untermietvertrages, kann neben einer Inaugenscheinnahme zur Prüfung der tatsächlichen Verhältnisse auch eine Nachfrage beim Finanzamt gem. § 21 Abs. 4 SGB X bzw. 31 a Abgabenordnung (AO) erfolgen. Die danach vorliegenden Erkenntnisse/Indizien sind entsprechend auszuwerten und zu bewerten.

Vergleichbares gilt für die Vorlage der (gem. § 540 Abs. 1 BGB) grundsätzlich notwendigen Zustimmung des Vermieters zur Untervermietung selbst.

Die KdU sind nicht um fiktive Mieteinnahmen zu mindern.

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

⇒ [siehe auch Mietverhältnisse zwischen Angehörigen](#)

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

2.4.30 Untermietverträge

2.5 Angemessenheit der Kosten „Sonstiger“ Unterkünfte

☞ §§ 35 Abs. 5 und 42a Abs. 5 SGB XII (gültig seit 01.07.2017)

2.5.1
Rechtsgrundlage

§ 42a Abs. 5 SGB XII trifft eine Sonderregelung für die Anerkennung von Kosten „Sonstiger“ Unterkünfte im 4. Kapitel SGB XII. Gemäß § 35 Abs. 5 SGB XII ist die Regelung jedoch auch bei den Hilfen zum Lebensunterhalt nach dem 3. Kapitel SGB XII anzuwenden.

⇒ [Kap. 1.4 atypische Wohnverhältnisse](#)

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

2.5.2
Definition „sonstige Unterkünfte“

Beispiele:

- Zimmer in Pensionen/Hotels
- Gartenlaube in Kleingartenkolonie
- Ferienwohnungen
- Wohnwagen
- Notquartiere/Gemeinschaftsunterkünfte

Keine „Sonstige“ Unterkunft ist die Unterbringung in einer teilstationären oder stationären Einrichtung.

Sofern die leistungsberechtigte Person **allein** in einer „Sonstigen“ Unterkunft lebt (hier = wohnt !), werden bei der Berechnung der Leistungen höchstens die durchschnittlichen angemessenen tatsächlichen Aufwendungen für die Warmmiete eines Einpersonenhaushaltes des jeweils örtlich zuständigen Trägers (§ 42 Nr. 4b SGB XII) als Bedarf anerkannt (siehe hierzu auch [Randziffer 2.12](#)).

2.5.3
Allein lebende Person =
§ 42 Nr. 4b SGB XII

Eines vorherigen Kostensenkungsverfahrens bedarf es sowohl für die Unterkunfts-kosten, als auch die Heizkosten, nicht !

Lebt die leistungsberechtigte Person **mit mindestens einer weiteren Person** in einer „Sonstigen Unterkunft“ zusammen (hier = zusammenwohnen !), sind als Kosten der Unterkunft höchstens die kopfteiligen angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung zu berücksichtigen. Maßgebend für die Ermittlung der angemessenen Aufwendungen ist die Gesamtzahl der zusammenlebenden (hier = zusammenwohnenden !) Personen.

2.5.4
mehrere Personen =
Kopfteil

Eines vorherigen Kostensenkungsverfahrens bedarf es sowohl für die Unterkunfts-kosten, als auch die Heizkosten, nicht !

Beispiel:

Nach Verlust der Wohnung wegen Mietschulden und Durchführung der Räumungsvollstreckung kommen zwei befreundete Personen in einem von einem weiteren Freund zur Verfügung gestellten Wohnwagen auf einem Privatgrundstück des weiteren Freundes in Pinneberg unter und müssen diesem dafür eine „Nutzungsentschädigung“/„Miete“ zahlen und die Beheizung des Wohnwagens und des (winterfesten) Vorzeltes selbst -auf eigene Kosten- sicherstellen. Eine der Personen ist in der Lage, die dafür entstehenden Kosten aus eigenen Mitteln zu tragen, die andere Person ist dem Grunde nach leistungsberechtigt nach dem 3. oder 4. Kapitel des SGB XII und stellt einen entsprechenden Antrag (auch) auf Übernahme der Unterkunfts- und Heizkosten.

→ Die angemessenen Kosten der Unterkunft für einen Zwei-Personen-Haushalt in Pinneberg betragen 465,00 €. Der Heizkosten-Richtwert beläuft sich bei dem genutzten Energieträger für zwei Personen auf 85,00 € (gegriffener Wert zur Beispielsverdeutlichung → im „Echtfall“ aus den Regelungen des Heizkostenleitfadens abzuleiten!). Insgesamt sind also 550,00 € angemessen. Es können somit maximal 275,00 € als Unterkunfts- und Heizkosten bei der leistungsberechtigten Person berücksichtigt werden.

Ausnahmen:

Unter folgenden Voraussetzungen **können** (= Ermessen!) höhere als die wie vorstehend benannten Kosten -sowohl bei einer allein oder mind. mit einer weiteren Person in einer „**Sonstigen**“ **Unterkunft** lebenden (hier = wohnenden!) Person- anerkannt werden:

1. Eine Unterbringung in einer angemessenen Wohnung kann voraussichtlich innerhalb von sechs Monaten erreicht werden oder
2. Eine Unterbringung in einer angemessenen **Wohnung** erscheint aussichtslos und es ist auch keine hinsichtlich Ausstattung und Größe sowie der Höhe der Aufwendungen angemessene Unterbringung in einer „**Sonstigen**“ **Unterkunft** verfügbar oder
3. Mit den Kosten für die „**Sonstige**“ **Unterkunft** sind auch Bestandteile des Regelbedarfs abgedeckt (z.B.: „Komplettmiete“ mit Bestandteilen für etwa die Haushaltsenergie sowie Gebühren für Kabelfernsehen oder Unterbringung mit (Teil-)Verpflegung, usw.)

Soweit eine derartige Ausnahmesituation vorliegt und im Rahmen der folgenden Ermessensentscheidung höhere angemessene Kosten für Unterkunft und Heizung als Bedarf anerkannt werden, die jedoch auch dann noch unterhalb der tatsächlich entstehenden Kosten für Unterkunft und Heizung liegen, bedarf es auch dann dafür keines vorherigen Kostensenkungsverfahrens.

Im Kreis Pinneberg ist bei der Ausübung von entsprechendem Ermessen zudem Folgendes zu beachten:

- Soweit eine Unterkunftsnahme in Form einer Unterbringung in einer kommunalen Obdachlosen-/Notunterkunft erfolgt, hat die Kostenübernahme stets nur entsprechend den Ausführungen zu [Randziffer 1.70](#) zu erfolgen und ist entsprechend in diesen Fällen grundsätzlich immer von der Ausnahmeregelung des § 42a Abs. 5 Satz 3 SGB XII Gebrauch zu machen
- Soweit eine (freiwillige) Unterkunftsnahme in einer Pension oder Hotel erfolgt, können die dortigen Kosten i.d.R. maximal für 1 Woche übernommen werden, damit diese Zeit durch den Betroffenen genutzt werden kann, sich entweder selbst eine anderweitige Unterkunft zu suchen oder sich ordnungsrechtlich unterbringen zu lassen. Es handelt sich dabei nicht um eine Frist innerhalb derer lediglich eine Entscheidung durch die betroffene(n) Person(en) zu treffen ist, sondern innerhalb derer von Anfang an/vom ersten Tage an entsprechend zielgerichtete Tätigkeit des/der Betroffenen zu entfalten und der Leistungsstelle gegenüber sofort nachzuweisen sind, da auch Ordnungsämter eine Vorlaufzeit benötigen, um eine mögliche anschließende ordnungsrechtliche Unterbringung prüfen und ggf. verwirklichen zu können

2.5.5

Ausnahmen

2.5.6

Kein Kostensenkungsverfahren auch bei Ausnahmeregelung

2.5.7

Ergänzende Ermessensmaßgaben

- Wenn die Kosten für die „*Sonstige*“ *Unterkunft* auch bereits untrennbar Bestandteile abdecken, die vom Regelbedarf bereits abgedeckt sind, kommt eine positive Ermessensentscheidung zur Übernahme höherer Unterkunftskosten nur insoweit in Betracht, als dass unter Abzug derartiger Anteile in Höhe des in dem jew. Regelbedarf dafür enthaltenen Anteils sich Unterkunftskosten errechnen würden, die um maximal 10 % von den sonst als angemessen zuzuordnenden Unterkunftskosten nach oben abweichen würden
- Wenn die Kosten für die „*Sonstige*“ *Unterkunft* auch bereits untrennbar Bestandteile abdecken, die vom Regelbedarf bereits abgedeckt sind, ist immer eine entsprechende Anpassung des Regelbedarfes i.S.d. § 27a Abs. 4 SGB XII vorzunehmen
- Wenn eine Unterkunftsnahme erkennbar gegen gesetzliche Bestimmungen verstoßen kann (z.B.: Unterkunftsnahme in einem Wohnwagen auf/an öffentlicher Straße, dauerhaftes Bewohnen einer Gartenlaube im Kleingartenverein) ist stets auch das örtliche Ordnungsamt hierüber zu informieren und Rückantwort über Umfang, Inhalt, Zeitpunkt oder auch Verzicht (Duldung) ordnungsrechtlicher Maßnahmen zu erbitten und je nach ordnungsrechtlichem Vorgehen zu entscheiden, ob insoweit noch erhaltenswerter Wohnraum vorliegt, der mit öff. Mitteln finanziert werden kann (siehe auch [Randziffer 1.81](#)).
- Die Prognoseentscheidung, ob innerhalb von 6 Monaten ein Bezug einer (angemessenen) *Wohnung* erfolgen kann oder nicht bzw. ob dies auf absehbare Zeit insgesamt ausgeschlossen werden kann, kann auch über Hilfestellungen über die Einschaltung des Sozialpsychiatrischer Dienstes des Fachdienst Gesundheit der Kreisverwaltung Pinneberg bzw. Austausch mit den Mitarbeitern des Fachdienst Soziales der Kreisverwaltung Pinneberg, die für den Bereich der „Hilfe zur Überwindung besonderer sozialer Schwierigkeiten“ i.S.d. §§ 67 ff. SGB XII zuständig sind, erfolgen.

3 Kostensenkungsverfahren

3.1 Rechtsgrundlage

☞ § 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II

☞ § 35 Abs. 2 SGB XII

3.1

Rechtsgrundlage Kosten-
senkung

Unangemessen hohe Kosten der Unterkunft sind so lange anzuerkennen, als es den Leistungsberechtigten nicht möglich oder nicht zuzumuten ist, durch einen Wohnungswechsel, durch Vermieten oder auf andere Weise die Aufwendungen zu senken, in der Regel jedoch längstens für 6 Monate.

Es handelt sich um eine Schutzvorschrift für diejenigen Personen, die bereits vor Eintritt der Hilfebedürftigkeit unangemessen hohe Unterkunfts-kosten hatten. Ihnen muss die Möglichkeit gegeben werden, sich der neuen Situation anzupassen und insbesondere unter Einhaltung der Kündigungsfristen preiswerteren Wohnraum zu suchen.

Zu einem Kostensenkungsverfahren kommt es nur, wenn

- die tatsächlichen KdU die Richtwerte überschreiten oder
- die KdU im Falle eines Mietobjektes unter Berücksichtigung realistischer Betriebskostenabschläge (siehe „[1.1.1 Anzuerkennende Kosten](#)“, Randziffer 1.1) oberhalb der Richtwerte liegen würde und

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

⇒ siehe [Besonderheiten im Einzelfall](#)

3.2 Anhörung gem. § 24 SGB X

Eine Aufforderung zur Senkung der Kosten der Unterkunft greift tief in die individuellen Bedürfnisse und Interessen der Hilfesuchenden ein und erfordert daher ein sensibles Vorgehen. Sind Besonderheiten des Einzelfalls nicht bereits von vornherein bekannt, ist daher vor einer schriftlichen Aufforderung zur Senkung der Kosten eine Anhörung (vergl. § 24 SGB X) durchzuführen. Um die individuelle Situation umfassend zu klären und die erforderliche Einzelfallentscheidung treffen zu können, ist diese Anhörung entweder schriftlich oder im Rahmen eines persönlichen Gesprächs durchzuführen. Soweit ein persönliches Gespräch durchgeführt wird, ist das Ergebnis des Gesprächs in Form einer Verhandlungsniederschrift zu dokumentieren und von den Gesprächsteilnehmern zu unterschreiben.

3.20

Persönliches
Gespräch

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

- Besteht ein besonderer Wohnbedarf? (z.B. bei Schwangerschaft, Schwerbehinderung, dauerhafter Pflegebedürftigkeit)
- Gibt es andere Gründe, von den Richtwerten für angemessene KdU abzuweichen?
- Gibt es Gründe, die einen Umzug vorübergehend oder auf Dauer unzumutbar erscheinen lassen?
- Ist eine Senkung der Unterkunfts-kosten anders als durch Umzug, z.B. durch Untervermietung (o.Ä.), möglich?

3.21

Checkliste Anhörung

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

☞ siehe auch Musterschreiben „Senkung der Unterkunftskosten“ als Anlage zu diesem Leitfaden

3.22
Musterschreiben Senkung der KdU

3.3 Möglichkeiten der Kostensenkung

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

3.30
Keine Aufforderung zum Umzug

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

- Senkung der Verbrauchskosten
- Vereinbarung einer Mietsenkung mit dem Vermieter / Vereinbarung einer Kreditratsenkung oder -aussetzung mit dem Kreditgeber
- Untervermietung, sowohl bei Mietwohnungen als auch bei Eigenheimen
- Umzug

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

3.4 Aufforderung zur Kostensenkung

3.4.1 Aufforderungsschreiben

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

3.40
Schriftliche Aufforderung

☞ siehe auch Musterschreiben „Senkung der Unterkunftskosten“ als Anlage zu diesem Leitfaden

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

3.41
Inhalt der Aufforderung

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

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

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

3.42
Aufforderung ≠ Verwaltungsakt

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

3.4.2 Frist zur Kostensenkung

Als Frist für die Senkung der KdU sind in der Regel zunächst 3 Monate einzuräumen. Es ist jedoch bereits auf die Möglichkeit hinzuweisen, dass die Frist auf 6 Monate verlängert werden kann, wenn die Bemühungen zur Senkung der Kosten in den ersten 3 Monaten erfolglos bleiben.

**3.50
3 Monate mit Option auf
Verlängerung**

Weisen die Leistungsberechtigten in den ersten 3 Monaten keinerlei ernsthafte Bemühungen nach, erfolgt die Kostensenkung bereits nach Ablauf von 3 Monaten. Es ist dann davon auszugehen, dass die Leistungsberechtigten generell nicht zu einer Kostensenkung bereit sind.

**3.51
Absenkung nach 3 Monaten**

Lehnen Leistungsberechtigte trotz Hinweis auf die Rechtsfolgen mögliche und zumutbare Maßnahmen zur Kostensenkung unmissverständlich ab, können die Leistungen für die Unterkunft auf das angemessene Maß reduziert werden, auch ohne den Ablauf der Kostensenkungsfrist abzuwarten.

**3.52
Verweigerung einer Kostensenkung**

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

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

**3.53
Verkürzte Frist**

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

**3.54
Fristbeginn**

Auch wenn eine unangemessen teure Wohnung erst kurz vor Leistungsbezug in Kenntnis der voraussichtlichen Hilfsbedürftigkeit angemietet wird, können die KdU im Regelfall nicht von vornherein auf die angemessenen Kosten reduziert werden. Dies ist nur möglich, wenn der Antragsteller „bösgläubig“ war. Der Antragsteller muss Kenntnis sowohl von den (un-)angemessenen Kosten der Unterkunft als auch von dem zu erwartenden Leistungsbezug gehabt haben. Ob ein Antragsteller „bösgläubig“ war, ist im jeweiligen Einzelfall festzustellen.

**3.55
Anmietung kurz vor Leistungsbeginn**

Liegt Bösgläubigkeit nicht vor, ist das normale Kostensenkungsverfahren durchzuführen.

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

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

**3.56
Unterbrechung der Leistungsgewährung**

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

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

3.4.3 Änderung der Verhältnisse

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

3.57
Änderung der Verhältnisse

3.5 Anerkennung der tatsächlichen KdU über 6 Monate hinaus

3.5.1 Ausnahme

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

3.60
Regel und Ausnahme

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

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

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

3.5.2 Unmöglichkeit des Umzugs

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

3.61
Verlängerung der Frist

An die Feststellung, dass eine Kostensenkung während der gesetzten Frist „unmöglich“ war, sind **strenge Maßstäbe** anzulegen. Voraussetzung ist, dass die Leistungsberechtigten ausreichende Bemühungen zur Kostensenkung nachweisen.
⇒ siehe [„Nachweis der Bemühungen“](#)

3.62
Darlegungslast

3.5.3 Unzumutbarkeit/ Soziales Umfeld

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

3.63
Definition unzumutbar

⇒ Zu den Umständen, die eine Kostensenkung ganz oder zumindest zeitweise unzumutbar machen können, siehe [Besonderheiten im Einzelfall](#)

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

Welcher Vergleichsraum für einen Umzug zur Senkung der KdU normalerweise zugrunde zu legen ist, ergibt sich aus der Zusammenstellung „Zuordnung des sozialen Umfeldes“ in der Anlage zu diesem Leitfadens.

3.63a
Soziales Umfeld

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

Beispiele:

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

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

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

3.64
Kündigungsfristen

⇒ siehe „[Doppelte Mieten](#)“

Wird entschieden, dass den Leistungsberechtigten eine Kostensenkung vorübergehend nicht bzw. nur eingeschränkt zugemutet werden kann, ist regelmäßig zu prüfen, ob die Unzumutbarkeit weiterhin vorliegt.

3.65
Regelmäßige Überprüfung

Beispiele: Gesundung nach Krankheit; keine Pflege des Elternteils mehr, weil Heimaufnahme erfolgt ist, Zeitablauf nach Todesfall, usw..

Rechtsprechungshinweise:

3.66
Rechtsprechungshinweise

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

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

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

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

3.5.4 Nachweis der Bemühungen

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

3.67
Darlegungslast

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

Als Nachweis können zum Beispiel dienen:

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

3.68
Art der Nachweise

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

3.69
Umfang der Nachweise

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

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

⇒ siehe [„Wohnungsgröße“](#)

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

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

3.70
Beobachtung und Auswertung des Wohnungsmarktes

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

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

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

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

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

Das BSG hat zu schlüssigen KdU-Konzepten in Form von Mietspiegeln ausgeführt:

„Bei zutreffender Ermittlung eines abstrakt angemessenen Wertes für die Unterkunftskosten kann zwar davon ausgegangen werden, dass es in ausreichendem Maße Wohnungen zu dieser abstrakt angemessenen Bruttokaltmiete im örtlichen Vergleichsraum gibt...“

Vergleichbares muss daher auch für alle anderen Varianten von „Schlüssigen KdU-Konzepten“ gelten, da einerseits die Methodenfreiheit gilt und andererseits keine unterschiedliche Wertigkeit für die Basis von „Schlüssigen-KdU-Konzepten“ existiert (sprich: Ein schlüssiges Konzept auf Basis eines Mietwertgutachtens ist genauso „gut“, wie ein solches auf Basis eines Mietspiegels). Mithin gilt dies auch für das vom Kreis Pinneberg angewendete „Schlüssige Konzept“ auf Basis eines Mietwertgutachtens, das bereits vom LSG SH als „Schlüssiges KdU-Konzept“ bestätigt wurde (vergl. z.B.: L 6 AS 43/15), so dass es grundsätzlich zunächst Aufgabe des Leistungsberechtigten ist, die damit einhergehende Vermutung der tatsächlichen Verfügbarkeit von angemessenem Wohnraum wieder (durch eigene, gegenteilige Nachweise) zu erschüttern.

 BSG, Urteil vom 12.06.2013, B 14 AS 60/12 R, Randnummer 33

 BSG, Urteil vom 10.09.2013, B 4 AS 77/12 R Randnummer 38

3.6 Sonderfälle

3.6.1 zivilrechtlich unwirksame Mietvereinbarung

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

3.80
Zivilrechtlich unwirksame
Regelungen

Beispiele:

- zivilrechtlich unwirksame Mieterhöhungen, insbesondere bei Staffelmieten
- die Miete enthält Bestandteile, die nicht auf den Mieter umgelegt werden dürfen
- fehlerhafte Nebenkosten-Abrechnung
- Vermieter fordert nach Mietrecht (individuell) unzulässig eine Auszugsrenovierung (siehe hierzu auch [Randziffer 11.1.9](#))

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

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

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

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

3.6.2 Kostensenkung durch Untervermietung

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

3.86
Kostensenkung durch
Untervermietung

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

3.7 Umsetzung der Kostensenkung/ Änderung der Bewilligung

Damit eine Absenkung auf die angemessenen Kosten der Unterkunft erfolgen kann, ohne den Bewilligungsbescheid gem. § 48 SGB X aufheben zu müssen, sind die Frist für die Kostensenkung und der Bewilligungszeitraum für die laufenden Leistungen aufeinander abzustimmen:

3.90
Absenkung der KdU

Erstmalige Bewilligungen

Übersteigen die KdU bereits bei erstmaliger Antragstellung den maßgeblichen KdU-Richtwert, **ist** (bei Bewilligungen, die grundsätzlich für mehr als einem Monat zu bewilligen sind) der Erst-Bewilligungszeitraum -parallel zum Kostensenkungsverfahren- **auf drei Monate zu verkürzen**.

- ⇒ Sofern der Leistungsberechtigte seinen Mitwirkungsverpflichtungen in dieser Zeit nicht (ernsthaft) nachkommt (vergl. Nr. [3.4.2](#)) und keine weiteren abweichenden Erkenntnisse ermittelt werden konnten oder bekannt sind, ist eine Kostenabsenkungsentscheidung spätestens (vergl. Rz. [3.52](#)) zum Ablauf dieses Zeitraumes zu treffen und sind im Folgebewilligungsabschnitt nur noch die angemessenen Kosten zu berücksichtigen. Einer von der Regelbewilligungsfrist abweichenden Befristung bedarf es -zumindest deswegen- dann nicht mehr
- ⇒ Sofern der Leistungsberechtigte seinen Mitwirkungsverpflichtungen in dieser Zeit (ernsthaft) nachkommt (vergl. Nr. [3.4.2](#)), jedoch diesbezüglich noch keine abschließende Entscheidung möglich ist, sind Leistungen (unter Berücksichtigung der tatsächlichen KdU) dann für weitere drei Monate zu bewilligen. Erst für den dann anschließenden Folgezeitraum (also insg. 6 Monate nach Erstbewilligung) ist eine Bewilligung entsprechend der zuvor getroffenen Entscheidung über die Angemessenheit der KdU -verbunden mit einer entsprechend angepassten Bewilligungsdauer- zu erteilen
- ⇒ Sofern der Leistungsberechtigte seinen Mitwirkungsverpflichtungen in dieser Zeit (ernsthaft) nachkommt (vergl. Nr. [3.4.2](#)) und diesbezüglich bereits eine abschließende Entscheidung möglich ist, sind bei Leistungen im Falle einer Absenkungsentscheidung grundsätzlich für bis zu 3 weitere Monate die tatsächlichen KdU zu berücksichtigen und erst danach auf die angemessene KdU reduziert zu bewilligen. Im Falle einer (zumindest zeitweisen) weiteren Anerkennung der tatsächlichen Unterkunftskosten als angemessen, ist eine Bewilligung entsprechend der zuvor getroffenen Entscheidung über die Angemessenheit der KdU -verbunden mit einer entsprechend angepassten Bewilligungsdauer- zu erteilen

Laufende Bewilligungen

Übersteigen die KdU -ohne das insbesondere ein Umzug vorliegt, eine vorwerfbare Handlung des Leistungsberechtigten dem zu Grunde liegt oder die Erhöhung aus einem Staffelmietvertrag folgt- erst im Laufe eines bereits zuvor bewilligten Zeitabschnitts den maßgeblichen KdU-Richtwert -z.B. Mieterhöhung in Folge einer Nebenkostenabrechnung-, **sind** (bei Bewilligungen, die grundsätzlich für mehr als einem Monat zu bewilligen sind) die tatsächlichen KdU -parallel zum Kostensenkungsverfahren- zunächst **nur für drei Monate** zu bewilligen (= Änderung zu Gunsten des Leistungsberechtigten).

Im Übrigen gelten die unter „**Erstmalige Bewilligungen**“ gemachten Ausführungen entsprechend.

Folgebewilligungen

Liegen Zeiträume in den wie vor benannten Fallgestaltungen für „**Laufende Bewilligungen**“ zumindest teilweise auch außerhalb des dortigen Bewilligungszeitraumes (also zeitlich noch nachfolgend), sind in einem dann ggf. unmittelbar anschließenden Folgebewilligungszeitraum die zeitlichen Maßgaben, wie diese unter „**Erstmalige Bewilligungen**“ aufgeführt sind, sinngemäß fortzuführen, so dass im Ergebnis Bewilligungen zunächst nur für max. drei Monate bzw. bis zu 2 x 3 Monate erteilt werden.

Im Übrigen gelten die unter „**Erstmalige Bewilligungen**“ gemachten Ausführungen entsprechend.

Die aus obigen Ausführungen ggf. von einer gesetzlich vorgesehenen Regelbewilligungsdauer abweichende Festlegung des Bewilligungszeitraums ist im Bewilligungsbescheid (entsprechend) zu begründen.

☞ § 41 Absatz 3 Satz 2 Ziff. 2 SGB II

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

3.8 Wann endet die Übernahme angemessener Kosten?

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

**3.91
Keine zeitliche Beschränkung**

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

4 Heizung

4.1 Begriff der Angemessenheit

4.1.1 Rechtsgrundlage

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

4.1
Rechtsgrundlage

Leistungen für die Heizung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit diese angemessen sind.

Die Angemessenheit der Heizkosten ist grundsätzlich getrennt von der Angemessenheit der Unterkunftskosten zu prüfen.

4.2
Getrennte Prüfung

⇒ siehe „[Angemessenheit der KdU](#)“

 BSG Urteil vom 02.07.2009, B14 AS 36/08 R

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

⇒ siehe „[Gesamtangemessenheitsgrenze](#)“

Für die Leistungen für Heizung besteht ein eigenständiger Leitfaden. In soweit sind nähere Regelungen und Informationen diesem gesonderten Leitfaden zu entnehmen.

4.3
Eigenständiger Leitfaden

5 Warmwasser

5.1 Zentrale Warmwasserversorgung

- ☞ § 20 Abs. 1 Satz 1 SGB II / § 22 Abs. 1 SGB II
- ☞ § 27 a Abs. 1 Satz 1 SGB XII / § 35 Abs. 4 SGB XII

5.1
eigenständiger
Bedarf

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

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

Bis zum 31.12.2010 waren unter Heizkosten unstrittig lediglich die „Kosten für die Erwärmung von Wohnraum“ zu verstehen, da die Kosten zur Warmwasserbereitung Bestandteil der Regelleistung waren (B 14/11b AS 15/07 R). Seit dem 01.01.2011 ist eine solche eindeutige Abgrenzung nicht mehr möglich.

Zweifelsfrei steht seit diesem Zeitpunkt lediglich fest, dass die Kosten der Warmwasserbereitung nicht mehr Bestandteil der Regelleistung/des Regelbedarfes sind. Diese sind somit zwingend den Leistungen i.S.d. § 22 SGB II bzw. § 35 SGB XII zuzuordnen. Dabei ist nicht eindeutig, ob diese seitdem den Unterkunfts-kosten oder den Heizkosten zuzuordnen sind oder ob diese einen dritten, „selbständigen“ Bestandteil der Kosten i.S.d. § 22 SGB II bzw. § 35 SGB XII darstellen, worauf die Regelung des § 35 Abs. 4 SGB XII hindeuten könnte, während das SGB II in dessen § 22 nur eine Unterscheidung zwischen Unterkunfts-kosten und Heizkosten vornimmt.

Bis einschließlich 2014 wurde seitens des Kreises Pinneberg vertreten, dass der Gesetzgeber mit der zum 01.01.2011 eingetretenen Gesetzesänderung den Begriff der „Heizkosten“ nicht von „Kosten für die Erwärmung von Wohnraum“ auf „Kosten der Heizungsanlage“ habe umdefinieren wollen, weshalb lediglich erstgenannte Kosten nicht dem sozialrechtlichen Begriff der „Unterkunfts-kosten“ unterfielen und deshalb die Kosten der (zentralen) Warmwasserbereitung demnach als „ganz normaler Betriebskostenbestandteil“ nunmehr -neu- den „Unterkunfts-kosten“ zuge-rechnet werden müsse.

Unabhängig von der rechtlichen Vertretbarkeit dieses Ansatzes, kann dieser nach der dem aktuell gültigen Schlüssigen Konzept für den Kreis Pinneberg zugrundeliegenden Mietwerterhebung der Fa. Analyse & Konzepte indessen für den davon betroffenen Gültigkeitszeitraum nicht mehr aufrechterhalten werden.

Denn im Rahmen der Mietwerterhebung hat die Fa. Analyse & Konzepte zur Ermittlung der angemessenen Kosten für Unterkunft in den dafür erhobenen Mietwerten lediglich die Kosten der Nettokaltmiete (= Mietzins) und der kalten Betriebskosten mit einfließen lassen, während die Kosten der Heizungsanlage hiervon getrennt sowie der Haushaltsstroms (der nicht zu den Betriebskosten i.S.d. Betriebskosten-verordnung zählt) hierbei nicht gesondert erfasst wurden. Anschließend wurde „lediglich“ aus den Kosten der Nettokaltmiete und den kalten Betriebskosten die angemessenen Unterkunfts-kosten abgeleitet und haben in der Folge zu den für das Schlüssige Konzept des Kreises Pinneberg zugrunde gelegten Richtwerten für Unterkunfts-kosten geführt. Entsprechend enthalten die so ermittelten Werte tatsächlich keine Kosten für die (zentrale) Warmwasserbereitung. Im Falle der Beibehaltung der ursprünglichen Abgrenzung von Unterkunfts-kosten zu Heizkosten (s.o.), müssten demnach zu den ausgewiesenen Richtwerten noch Anteile für die Warmwasserbereitung hinzugerechnet werden. Hiervon wird jedoch seitens des Kreises Pinneberg bereits aus Praktikabilitätsgründen kein Gebrauch gemacht. Demzufolge umfassen die seit 2015 verwendeten KdU-Richtwerte rein tatsächlich bereits ledig-

lich Unterkunftskosten ohne die Kosten der Heizungsanlage, mithin auch nicht die Kosten der (zentralen) Warmwasserbereitung.

Dafür, die Kosten der (zentralen) Warmwasserbereitung nunmehr als eigenständige dritte Kategorie neben Unterkunftskosten und (reinen) Heizkosten (zur Erwärmung von Wohnraum) zuzuordnen, sprechen nur sehr wenig rechtliche Gründe. Denn zum einen findet sich eine solche „Dreiteilung“ lediglich im SGB XII und dort auch nur in § 35 Abs. 4 SGB XII. Zum anderen ist den maßgeblichen [Gesetzesbegründungen](#) nicht zu entnehmen, dass eine solche (zwingende) Dreiteilung beabsichtigt gewesen sei. Vielmehr kann angenommen werden, dass der Gesetzgeber zu dem Zeitpunkt, an dem im Vermittlungsverfahren festgestellt wurde, dass im neuen Regelbedarf keine Bestandteile für die Kosten der Warmwasserbereitung (mehr) enthalten waren, lediglich zur Klarstellung die Warmwasserkosten gesondert in § 35 Abs. 4 SGB XII aufgenommen hat, damit der Verweis aus dem neuen § 30 Abs. 7 SGB XII (Mehrbedarf bei dezentraler Warmwasserbereitung) eindeutig wird. Denn bis zu diesem Zeitpunkt hatte die im Gesetzesentwurf zu § 35 Abs. 4 SGB XII dort lediglich enthaltene Formulierung zu „Heizkosten“ ursprünglich nur die Kosten zur Erwärmung von Wohnraum im Blick.

Überschrift des § 35 SGB XII sowie sonstige gesetzliche Regelungen innerhalb des SGB XII lassen jedoch darauf schließen, dass die „Leistungen für Unterkunft und Heizung“ damit umfassend die mit der Wohnnutzung unmittelbar verbundenen Kosten (Mietzins + kalte und warme Betriebskosten) einschließen wollte. Zudem findet sich eine „Dreiteilung“ im SGB II gar nicht. Insofern ist für eine Dreiteilung kein überzeugender Anlass gegeben.

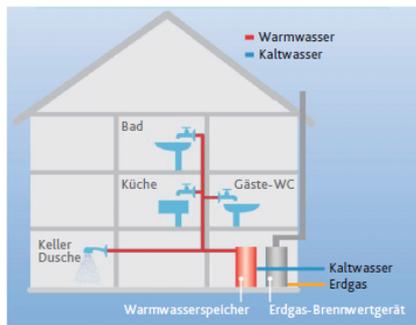
Daraus resultierend ist es im Kreis Pinneberg auch rein tatsächlich erforderlich, die **Kosten für Heizung ab dem Jahre 2015 nunmehr als „Kosten der zentralen Heiz- und Warmwasserversorgungsanlage“** zu definieren. Daraus folgt für die Zuordnung der Kosten für die Warmwasserbereitung:

- Soweit die Warmwasserbereitung **dezentral durch in der Unterkunft installierte Vorrichtungen** erfolgt, stellt diese **keine** Heizkosten dar, sondern ist über die Mehrbedarfsregelung des § 21 Abs. 7 SGB II bzw. § 30 Abs. 7 SGB XII zu berücksichtigen
- Soweit die Warmwasserbereitung über eine **zentrale Heizungsanlage** erfolgt, stellt diese Heizkosten i.S.d. § 22 SGB II bzw. § 35 SGB XII dar
- Soweit die Warmwasserbereitung über eine (separate) **zentrale Warmwasserversorgungsanlage** erfolgt, stellt diese Heizkosten i.S.d. § 22 SGB II bzw. § 35 SGB XII dar

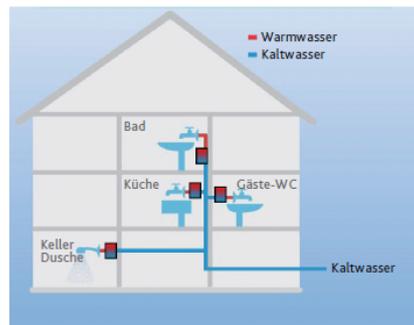
Zentral ist eine Heizungs- und/oder Warmwasserversorgungsanlage dann, wenn die Erwärmung von Warmwasser gebündelt an einer Stelle für mehrere Versorgungsstellen von Haushalten erfolgt und nicht an einzelnen Versorgungsstellen jew. separat.

Auch die Versorgung nur eines einzelnen Haushaltes ist insoweit „zentral“, wenn durch eine Anlage alle, jedenfalls aber mehrere Versorgungsstellen in einem Haushalt versorgt werden; siehe hierzu auch nachfolgende Prinzipskizze:

Zentrale Warmwasserbereitung



Dezentrale Warmwasserbereitung



In seltenen Fällen sind dabei auch Haushalte in „Mischformen“ möglich, in denen die Warmwasserbereitung sowohl dezentral als auch zentral erfolgt und daher eine Aufteilung dieser Kosten in anteilige Mehrbedarfe i.S.d. § 21 Abs. 7 SGB II/§ 30 Abs. 7 SGB XII und anteilige Heizkosten i.S.d. § 22 Abs. 1 SGB II/ § 35 Abs. 4 SGB XII erforderlich ist (Näheres hierzu siehe auch die entsprechenden Ausführungen im Heizkostenleitfaden des Kreises Pinneberg).

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

☞ § 35 Abs. 4 Satz 1 SGB XII

☞ § 22 Abs. 1 SGB II

Näheres hierzu siehe auch die entsprechenden Ausführungen im Heizkostenleitfaden des Kreises Pinneberg.

5.2 Angemessene Kosten

5.2 dezentrale Warmwassererzeugung

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

☞ § 30 Abs. 7 SGB XII

☞ § 21 Abs. 7 SGB II

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

5.10 Mehrbedarf

Der Mehrbedarf ist anzupassen, soweit im Einzelfall ein abweichender Bedarf besteht. Der Mehrbedarf ist jedoch nur dann zu erhöhen oder zu reduzieren, wenn der tatsächliche Verbrauch für die Warmwasserbereitung konkret ermittelt werden kann, nicht dagegen bei einer pauschalen Festsetzung. Bei der Erhöhung ist auf die Angemessenheit des Verbrauchs zu achten. Anhaltspunkt gibt der bundesdurchschnittliche Warmwasserverbrauch von 10-15 m³ pro Person / Jahr. Liegt der Verbrauch über diesem bundesdurchschnittlichen Warmwasserverbrauch, ist vom Leistungsberechtigten nachzuweisen, worin der Mehrverbrauch begründet ist.

5.11 abweichender Bedarf

Eine Anpassung des Mehrbedarfs ist auch vorgesehen, soweit bereits ein Teil des angemessenen Warmwasserbedarfs über die Kosten der Unterkunft abgedeckt ist. Dies kann „Mischfälle“ betreffen, in denen die Warmwasserbereitung z.B. sowohl über die Heizung als auch über einen dezentralen Boiler oder Durchlauferhitzer erfolgt. → Näheres hierzu siehe auch die entsprechenden Ausführungen im Heizkostenleitfaden des Kreises Pinneberg

5.12 Mischfälle

6 Nebenkostenabrechnungen (Nachzahlungen + Guthaben)

6.1 Allgemeines

☞ § 556 Abs. 3 BGB

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

Die Vorlage entsprechender Schlussabrechnungen (Betriebs- und Heizkostenabrechnungen) ist grundsätzlich vom Leistungsberechtigten im Rahmen seiner Mitwirkungspflicht (§§ 60, 66 SGB I) einzufordern, soweit diese nicht selbständig von diesem vorgelegt werden. Die Vorlage der Abrechnungen ist zu überwachen.

Ausnahmsweise kann auf eine entsprechende Vorlage verzichtet werden, wenn nur Nachzahlungsforderungen aus einer solchen Abrechnung zu erwarten sind (z.B. bei sehr niedrigen Vorauszahlungen).

Betriebs- und Heizkostenabrechnungen sind getrennt zu prüfen.

Zum konkreten Umgang mit Nachzahlungen und Guthaben in unterschiedlichen Fallvarianten wird auf die Rundschreiben Nr. 03/2013 und 08/2013 verwiesen.

Bindungswirkung von Mietverträgen

Nach Maßgabe des § 556 Abs. 2 Satz 2 BGB dürfen Vorauszahlungen für die Betriebskosten mietvertraglich nur in angemessener Höhe vereinbart werden. Die Vorauszahlungen dürfen die zu erwartenden Betriebskosten leicht übersteigen, weil die Möglichkeit künftiger Kostensteigerungen in Betracht gezogen werden muss. Dies dürfte regelmäßig bei Abschlägen, die oberhalb von 20 % gegenüber dem letzten Abrechnungsergebnis liegen, der Fall sein. Jedoch besteht auch bei vermierterseitigem Verstoß gegen diese Maßgaben i.d.R. kein einseitiges „Abschlagsenkungsrecht“ des Mieters, sondern wäre eine Absenkung i.S.d. § 560 Abs. 4 BGB gegenüber dem Vermieter -im Zweifelsfalle im Klageweg- durchzusetzen.

Soweit daher Seitens des (kommunalen) Trägers die Betriebskostenabschläge grundsätzlich zu berücksichtigen wären, da diese den vor- und nachstehenden Angemessenheitskriterien genügen, aber dennoch gegen § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB verstoßen, kann nicht ohne Weiteres (lediglich) eine Berücksichtigung der bürgerlich-rechtlich für zulässig erachteten Abschlagsanteile erfolgen. Vielmehr wäre der Sozialleistungsträger zunächst dem Leistungsberechtigten gegenüber verpflichtet, seinen Rechtsstandpunkt und das von ihm (fristgesetzte) befürwortete Vorgehen gegenüber dem Vermieter in einer Weise verdeutlichen, die den Leistungsberechtigten in die Lage versetzt, seine Rechte gegenüber dem Vermieter durchzusetzen

Hierzu zählt ggf. auch das Angebot der Kostenübernahme der Mitgliedschaft in einem örtlichen Mieterschutzverein, um individuellen fachlich versierten Sachverstand und ggf. auch Rechtsvertretung zu Gunsten des Leistungsberechtigten zu verwirklichen (siehe auch [Randziffer 1.16](#)).

Erst wenn der Leistungsberechtigte danach seinen daraus resultierenden Mitwirkungspflichten nicht (fristgemäß) nachkommt, ist eine reduzierte Berücksichtigung gegenüber der mietvertraglich vereinbarten Abschlagszahlung möglich.

6.1
Jährliche Abrechnung

6.2
Abrechnungen anfordern

6.3
Getrennt prüfen

Ist z.B. ein Betriebskostenabschlag nur Teil eines gemeinsamen „Sammelabschlages“ und findet innerhalb dieses Abschlages eine nähere Differenzierung (Kostenanteil) der einzelnen Bestandteile nicht statt (z.B. umfasst ein „Sammelabschlag“ der Baugenossenschaft ADLERSHORST regelmäßig sowohl die Heizkosten, Warmwasserkosten und Kaltwasserkosten), kann sich ein Verstoß gegen die Angemessenheitskriterien i.S.d. § 556 Abs. 2 Satz 2 BGB nur ergeben, wenn alle Abschlagsbestandteile zusammen deutlich oberhalb der dafür jew. maßgeblichen Teilabrechnungsergebnisse liegen. Anderenfalls wäre (u.a.) „lediglich“ der Betriebskostenanteil anteilig -eben resultierend aus dem Abrechnungsergebnis- entsprechend bei den Unterkunftskosten zu berücksichtigen (wie auch die übrigen Abschlagsbestandteile anteilig entsprechend des Abrechnungsergebnisses bei den Unterkunftskosten bzw. Heizkosten, je nach „erforderlicher“ Zuordnung).

Bindungswirkung von Versorgungsverträgen

Soweit eine derartige, wie vor beschriebene Situation bei einem (direkten) Vertrag mit einem Versorgungsunternehmen überhaupt auftritt, hängt eine „Einflussnahmemöglichkeit/-zeitpunkt“ von der konkreten vertraglichen Ausgestaltung ab. Denn in diesem Bereich sind auch Festbetragsregelungen und Vorauszahlungsregelungen durchaus üblich. Soweit hingegen ein „normaler“ Abschlagsvereinbarungsvertrag existiert, gelten i.d.R. die vorstehenden Ausführungen zu „Mietverträgen“ entsprechend, da in den „Allgemeine Versorgungsbedingungen“ (z.B. zu Erdgas oder auch Strom) der BGB-Gesetzeslage zu Mietverträgen vergleichbare Regelungen enthalten sind.

Speziell gilt darüber hinaus:

6.2 Nachzahlungen

- ➔ § 22 Abs. 1 SGB II
- ➔ § 35 Abs. 1 und 4 SGB XII

Nachzahlungsbeträge aus einer Nebenkostenabrechnung stellen einen einmaligen Bedarf im Rahmen der KdU dar. Dieser ist im Monat der Fälligkeit zu berücksichtigen, also i.d.R. in dem Monat, in dem die Abrechnung erstellt und die Nachforderung geltend gemacht wurde.

Werden die tatsächlichen Kosten der Unterkunft bzw. Heizung anerkannt, ist in aller Regel auch eine Nachzahlung zu übernehmen. Etwas anderes kann in folgenden Fällen gelten:

Wurden im Rahmen der laufenden KdU die Vorauszahlungen für die Betriebs- und Heizkosten berücksichtigt und beruht die Nachforderung darauf, dass diese vom Leistungsberechtigten nicht oder nicht vollständig an den Vermieter bzw. das Versorgungsunternehmen weitergeleitet wurden, handelt es sich um Schulden. Die Hilfestellung richtet sich dann nach den Regelungen zur Übernahme von Schulden.

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

**6.10
Einmaliger Bedarf
im Fälligkeitsmonat**

**6.10
Regelfall Kosten-
übernahme**

**6.11
Schulden**

Die Nebenkostenabrechnung wurde zu spät oder fehlerhaft erstellt. Zum Vorgehen in derartigen Fällen siehe
⇒ „[Sonderfall zivilrechtlich unwirksame Mietvereinbarung](#)“

6.12
verspätete/ fehlerhafte Abrechnungen

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

6.13
Lfd. Kosten werden nur in angemessener Höhe anerkannt

Auch wenn die Nachforderung als Bedarf dem Monat der Fälligkeit zuzuordnen ist, ist für die Beurteilung, ob die Kosten angemessen waren, auf die Rechtslage im Abrechnungszeitraum abzustellen. Beispiel: Nebenkostenabrechnung für 2007. Seit Mai 2008 werden nach Abschluss des Kostensenkungsverfahrens nur noch angemessene KdU anerkannt. Die NK-Abrechnung wird vom Vermieter im Dezember 2008 erstellt. Die NK-Abrechnung ist anzuerkennen, da in 2007 noch die KdU in tatsächlicher Höhe berücksichtigt wurden.

- 📖 BSG, Urteil vom 6.4.2011, B 4 AS 12/10 R
- 📖 BSG, Urteil vom 20.12.2011, B 4 AS 9/11 R

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

6.14
kein gesonderter Antrag

Beispiel:

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

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

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

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

6.15
Überschreitung der Richtwerte infolge der Abrechnung

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

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

6.16
Kein laufender Leistungsbezug

Die örtliche Zuständigkeit richtet sich nach dem Zeitpunkt des Entstehens der Forderung.

6.17
Abrechnungen für nicht mehr bewohnte Wohnungen

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

6.3 Guthaben

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

6.20
Guthaben prüfen

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

6.21
Zu berücksichtigende Guthaben

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

▷ SGB II

6.22
Minderung der KdU
im SGB II

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

➔ § 22 Abs. 3 SGB II

Rechtsgrundlage für den Aufhebungs- und Erstattungsbescheid bilden:

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

Ist das anzurechnende Guthaben höher als die monatliche Leistung i.S.d. § 22 Abs. 1 SGB II, ist das Guthaben auf mehrere Monate zu verteilen, bis eine vollständige Anrechnung/Aufrechnung erfolgt ist. § 11 Abs. 3 Satz 4 SGB II ist nicht anzuwenden, da die Anrechnungsvorschrift des § 22 Abs. 3 SGB II eine Sonderregelung für entsprechende Guthaben hierfür darstellt.

Erfolgte (u.a.) die Leistung von Nebenkosten als Vorschuss (vergl. § 42 SGB I) oder vorläufige Leistung (vergl. § 41a Abs. 1 SGB II) ist ggf. eine abschließende Entscheidung zu treffen (vergl. § 42 Abs. 2 SGB I bzw. § 41a Abs. 3 - 6 SGB II) und die Überzahlung im bzw. ab dem Monat der Rückzahlung/Gutschrift folgenden Monat als Minderung der Kosten für Unterkunft und Heizung anzurechnen.

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

▷ SGB XII

6.23
Anrechnung als
Einkommen im
SGB XII

Wird die Hilfe als endgültige Leistung bewilligt, ist ein Guthaben als und wie einmaliges Einkommen im (bzw. ab dem) Monat des Zuflusses anzurechnen.

➔ § 82 Abs. 4 SGB XII

Ggf. kann das Guthaben auf mehrere Monate verteilt werden.

➔ § 82 Abs. 4 SGB XII

Im Regelfall werden Nebenkosten im Bereich des Kreises Pinneberg jedoch als Vorschuss i.S.d. § 42 SGB I geleistet, soweit diese (miet-)vertraglich als Abschlagsvorauszahlungen mit späterer (jährlicher) Endabrechnung vereinbart worden sind.

Erst nach Vorlage der Nebenkostenabrechnung bzw. im Falle des feststehenden Verzichts auf die Vorlage einer Nebenkostenabrechnung ist die endgültige Leistungsverpflichtung zu ermitteln und als solche durch (Änderungs-)Bescheid als abschließende Entscheidung zu treffen und die Überzahlung zur Erstattung zurückzufordern (vergl. § 42 SGB I i.V.m. § 50 SGB X) und ggf. eine Aufrechnung zu prüfen.

Im Falle von Nebenkosten, die dem Leistungsberechtigten in Form von Nebenkosten pauschalen (gem. entsprechenden vertraglichen Vereinbarungen zwischen Leistungsberechtigtem und Vermietern/Versorgern, vergl. § 556 Abs. 2 BGB) entstehen, sind diese grundsätzlich von vornherein als „endgültige“ Leistung zu erbringen.

▷ SGB II und SGB XII

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

6.24
Nur angemessene
Kosten anerkannt

<u>Beispiel:</u>			
Lfd. zu leistende Betriebskostenabschläge €/Jahr	100,00 €/mtl.	=	1.200,00
Berücksichtigte Betriebskostenabschläge	80,00 €/mtl.	=	960,00 €/Jahr
Differenz	20,00 €/mtl.	=	240,00 €/Jahr
Guthaben aus Jahresabrechnungsergebnis:	300,00 €		
Anzurechnendes Guthaben:	60,00 € (300,00 € ./ 240,00 €)		

6.4 Pfändungen und Aufrechnungen

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

6.30
Pfändung durch
Dritte

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

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

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

➡ § 394 BGB

6.31
Aufrechnung des
Vermieters mit an-
deren Forderungen
= Schulden

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

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

6.32
Aufrechnung des Vermieters mit einer aktuellen HK- bzw. NK-Nachzahlung = kein Schulden

Zum konkreten Umgang mit Nachzahlungen und Guthaben in unterschiedlichen Fallvarianten wird auf die Rundschreiben Nr. 03/2013 und 08/2013 verwiesen.

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

⇒ vergleichbar siehe [zivilrechtlich unwirksame Mietvereinbarung](#)

6.33
Unterstützung der Leistungsberechtigten

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

7 Umzug / Wohnungswechsel

7.1 Anerkennung der laufenden Aufwendungen für die neue Unterkunft

7.1.1 Besonderheiten SGB II

⇒ § 22 Abs. 4 SGB II

7.1 Vorherige Zusicherung

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

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

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

Möchte ein Leistungsberechtigter in den Bereich eines anderen Trägers umziehen, ist für die positive Erteilung einer Zusicherung lediglich Voraussetzung, dass die Aufwendungen für die neue Unterkunft (Bruttokaltmiete) angemessen sind. Es kommt nicht darauf an, ob der Umzug auch gleichzeitig notwendig/erforderlich ist (Rechtsänderung seit 01.08.2016).

7.2 Voraussetzungen

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

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

Sind die Voraussetzungen erfüllt, besteht ein Anspruch auf Erteilung der Zusicherung. Im Übrigen ist eine Ermessenentscheidung zu treffen, die nur in atypischen Fallgestaltungen dennoch eine positive Zusicherung zur Folge haben kann (z.B. bei einer zeitnah, aber eben erst nach dem Einzug feststehenden Vergrößerung der Bedarfsgemeinschaft, etwa bei bestehender, fortgeschrittener Schwangerschaft, Rückführung eines Kindes nach Abschluss von SGB VIII-Maßnahmen in den Haushalt der Eltern oder auch Ende der Inhaftierung eines Familienmitgliedes, u.Ä.).

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

→ siehe hierzu auch **Rundschreiben 08/2016**

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

7.3 Rechtscharakter der Zusicherung

📖 BSG, Urteil vom 06.04.2011, B 4 AS 5/10 R

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

Ein Anspruch auf Erteilung einer abstrakten Zusicherung (= Bestätigung, dass ein Auszug für erforderlich/notwendig erachtet wird) besteht mithin nicht. Jedoch bestehen seitens des Kreises Pinneberg keine Bedenken, derartige abstrakte Bestätigungen in geeigneten Fällen und bei Vorliegen der übrigen Voraussetzungen dennoch zu erteilen.

Zuständig für die Zusicherung ist der Träger am neuen Wohnort.

7.4
Zuständigkeit für Zusicherungen

7.1.2 Zuzug aus dem Bereich eines anderen Trägers in das Kreisgebiet

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

7.5.1
KdU angemessen

Auch wenn keine vorherige Zusicherung eingeholt wurde, sind nach einem Zuzug die KdU als Bedarf zu berücksichtigen, sofern und soweit sie angemessen sind.

Überschreiten die Aufwendungen für die neue Unterkunft die angemessenen Unterkunfts-kosten (i.d.R. die KdU-Richtwerte), besteht nur ein Anspruch auf Berücksichtigung der angemessenen KdU als Bedarf, es sei denn die Berücksichtigung höherer Aufwendungen wurde den Leistungsberechtigten (dennoch) vorher durch den zuständigen Leistungsträger zugesichert.

7.5.2
KdU nicht angemessen

7.1.3 Wegzug aus dem Kreisgebiet

Die Entscheidung, in welcher Höhe laufende KdU als Bedarf zu berücksichtigen sind, ist (allein) vom Träger am neuen Wohnort zu treffen.

7.6
Wegzug

7.1.4 Umzug innerhalb des Kreisgebietes

☞ § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II

7.7.1
Voraussetzung Erforderlichkeit des Umzugs

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

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

Sind die KdU für die neue Wohnung „dem Grunde nach“ **angemessen**, gilt Folgendes:

7.7.2
KdU angemessen

- Umzug erforderlich
Die *tatsächlichen KdU* sind anzuerkennen.
Dies gilt auch, wenn die KdU in der neuen Wohnung höher sind als bisher oder wenn keine vorherige Zusicherung eingeholt wurde.

- Umzug nicht erforderlich
 - Neue KdU **niedriger** als in der alten Wohnung
→ Die *tatsächlichen KdU* sind zu berücksichtigen.
 - Neue KdU **höher** als in der alten Wohnung
→ Es sind weiter die KdU für die alte Wohnung zugrunde zu legen, sofern nicht die Übernahme höherer Kosten im Einzelfall vorher zugesichert wurde.
(Sinn dieser Regelung ist es, einer Kostensteigerung durch Ausschöpfung der örtlichen Angemessenheitsgrenze ohne besonderen Umzugsgrund entgegen zu wirken)

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

7.7.3
KdU nicht angemessen

7.1.5 Wesentliche Änderungen / Dynamisierung

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

7.7.1
Keine dauerhafte Deckelung

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

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

7.8.1
Änderungen der Sach- und Rechtslage

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

7.8.2
Dynamisierung

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

Beispiel:

Der einschlägige KdU-Richtwert erhöht sich von 300,00 € auf 330,00 €, also um 10 %. Die bisherigen auf die Kosten der „alten KdU“ gedeckelten KdU der „neuen“ Unterkunft betragen 250,00 €.

→ Neu wären dann 10 % mehr, also insgesamt 275,00 €, für die „neue Unterkunft“ anzuerkennen („dynamisierte Deckelung“).

Zu Unterbrechungen der Leistungsgewährung

⇒ [Rz. 3.56](#)

7.8.3
Unterbrechungen

7.1.6 Besonderheiten SGB XII

☞ § 35 Abs. 2 Satz 3 und 4 SGB XII

7.9
SGB XII

Die vorstehenden Ausführungen zum SGB II gelten jeweils entsprechend.

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

7.1.7 Sonderregelung für Personen mit Wohnsitzauflage

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

7.10
Wohnsitzauflage

⇒ siehe [Personen mit Wohnsitzauflage](#)

7.1.8 Sonderregelung U25

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

7.11
U25

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

7.2 Kosten in Zusammenhang mit einem Umzug

7.2.1 Allgemeine Voraussetzungen

☞ § 22 Abs. 6 SGB II
☞ § 35 Abs. 2 Satz 5 und 7 SGB XII

7.20
Vorherige Zusicherung

Kosten in Zusammenhang mit einem Umzug können **nur** bei vorheriger Zusicherung (= obligatorisch) übernommen werden. Eine Zusicherung soll erteilt werden, wenn

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

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

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

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

7.21
Umzug vom Träger veranlasst

Diese Voraussetzung ist jedoch nicht erfüllt, wenn zwar der Auszug vom Träger veranlasst war, aber der Einzug in eine unangemessene Unterkunft erfolgt. Denn dann ist zwar ein Umzug durch den Träger veranlasst worden, aber **nicht dieser** Umzug!
(Auszug + Einzug = Umzug).

Ansonsten kann ein Umzug aus folgenden Gründen notwendig sein:

7.22
Notwendigkeit Auszug

- Bisherige Wohnung zu teuer, neue ist angemessen
- Wohnung deutlich zu groß und somit unangemessen teuer
- Familienzuwachs
- Scheidung/nachweislich nicht nur vorübergehende Trennung
- Aufnahme einer sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung, nachweisbar durch unterschriebenen Arbeitsvertrag und die entstehende Fahrtkosten wären zu hoch bzw. Fahrzeiten sind nicht zumutbar
- drohende Obdach-/Wohnungslosigkeit
- Beseitigung von Obdach- bzw. Wohnungslosigkeit
- Auszug aus einer (fremdgesteuerte) ordnungsrechtlichen Unterbringung in eine (eigengesteuerte) private Unterkunft
- gesundheitliche Gründe, wenn diese durch ein aktuelles aussagekräftiges ärztliches Attest nachgewiesen und in Zweifelsfällen durch die Einschaltung des Amtsarztes oder ärztlichen Dienstes bestätigt sind
- Beendigung Frauenhausaufenthalt
- besondere Gründe im Einzelfall.

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

Keine ausreichenden Umzugsgründe sind z. B.:

7.23
Unzureichende Umzugsgründe

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

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

7.24
Notwendigkeit Einzug/
Angemessenheit KdU

Neben der Notwendigkeit des Umzugs ist -zumindest für die gebundene Ermessensentscheidung („soll“)- Voraussetzung, dass ohne die Zusicherung eine Unterkunft in einem angemessenen Zeitraum nicht gefunden werden kann.

7.25
Ansonsten keine Wohnung zu finden

Z.B. bei einer Mietkaution kann diese Voraussetzung regelmäßig als erfüllt gelten. Dagegen wird die Übernahme einer Maklercourtage i.d.R. nicht erforderlich sein. Siehe hierzu auch die Hinweise zu den einzelnen Umzugs- und Wohnungsbeschaffungskosten.

Ohne vorherige Zusicherung ist eine Übernahme von Kosten grundsätzlich nicht möglich.

7.26
Umzug ohne Zusicherung

Ausnahmsweise kann auf eine vorherige Zusicherung verzichtet werden, wenn diese aufgrund einer besonderen Notlage, nachweisliche Nichterreichbarkeit oder Einsatzbereitschaft des zuständigen Trägers oder Unvorhersehbarkeit von entsprechenden Aufwendungen nicht zuvor eingeholt werden konnte. In diesen Ausnahmefällen, kann diese auch nachträglich bzw. konkludent durch dennoch erfolgende Berücksichtigung entsprechender Kosten als Bedarf (=Bewilligung) erfolgen.

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

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

Zuständiger Träger für die Zusicherung:

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

7.27
Zuständigkeit für die
Zusicherung im SGB II

Hinweise:

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

B) Sofern das **abgebende** Jobcenter im Rahmen einer von dort getroffenen eigenen Entscheidung i.S.d. § 22 Abs. 6 SGB II erkennen lässt, dass es auch den Auszug für erforderlich erachtet, dürfte dies auch „dem Grunde nach“ für die Erforderlichkeit der Übernahme einer Mietsicherheit bzw. Genossenschaftsanteilen durch das dafür zuständige **aufnehmende** Jobcenter sprechen und umgekehrt. Daher ist i.d.R. eine daran orientierte eigene Entscheidung des **aufnehmenden** Jobcenters hierzu zu treffen.

Ergeht eine Entscheidung i.S.d. § 22 Abs. 6 SGB II durch das **abgebende** Jobcenter nicht oder nicht rechtzeitig oder bestehen Zweifel an deren Rechtmäßigkeit, ist dennoch bzw. deswegen eine eigenständige Entscheidung, dann ohne Orientierung an einer solchen Entscheidung, durch das **aufnehmende** Jobcenter zu der Übernahme einer Mietsicherheit bzw. Genossenschaftsanteilen in eigener Zuständigkeit zu treffen.

→ siehe hierzu auch **Rundschreiben 08/2016**

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

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

7.28
SGB XII

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

7.29
Kein laufender Leistungsbezug

7.2.2 Umzugskosten

7.2.2.1 Durchführung des Umzugs

Es sind nur notwendige und angemessene Umzugskosten zu übernehmen. Dabei ist davon auszugehen, dass ein Umzug grundsätzlich im Rahmen der Selbsthilfe bzw. mit Hilfe von Freunden, Nachbarn, Verwandten oder Bekannten durchgeführt werden kann.

7.30
Notwendige Kosten

Zu den notwendigen Umzugskosten gehören insbesondere

- Aufwendungen für einen eventuell erforderlichen Mietwagen inkl. Benzinkosten,
- die Anmietung von Umzugskartons,
- die Kosten für Verpackungsmaterial
- die Kosten für Sperrmüllentsorgung und
- die üblichen Kosten für die Versorgung mithelfender Familienangehöriger und Bekannter (Bewirtungspauschale von bis zu 50,00 €).

Als Umzugskosten können regelmäßig die Aufwendungen für einen Mietwagen übernommen werden. I.d.R. sind 3 Kostenvoranschläge zu verlangen. In begründeten Fällen können auch Kosten für einen Fahrer anerkannt werden.

7.31
Mietwagen

Wird hierfür ein Privat-PKW zur Verfügung gestellt, kommt eine Berücksichtigung von Kosten orientiert an der Höhe der Wegstreckenentschädigung nach dem Bundesreisekostengesetz und somit bis 20 Cent je Kilometer zurückgelegter (notwendiger) Strecke in Betracht.

Sofern nachweislich

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

7.32
Umzugshelferunternehmen

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

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

7.33
Umzugsunternehmen

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

7.2.2.2 Doppelte Mieten

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

- wenn der Umzug vom Leistungsträger veranlasst wurde, z.B. wegen Überschreitung der angemessenen KdU
- bei einem durch auswärtige Arbeitsaufnahme bedingten notwendigen Wohnungswechsel
- wenn die Kündigung der Wohnung nicht ohne Zustimmung des Betreuungsgerichtes möglich ist

7.40
Voraussetzungen
doppelte Miete

Doppelte Mietkosten sind soweit wie möglich zu vermeiden. In das Kostensenkungsverfahren und in die Beratung anlässlich des Umzugs ist einzubeziehen, welche mietvertraglichen Verpflichtungen bestehen. Ggf. ist darauf hinzuweisen, dass intensive Bemühungen um einen Nachmieter erfolgen müssen.

7.41
Beratung der Leistungsberechtigten

Können bei einem notwendigen Wohnungswechsel die Mieträume wegen Kündigungsfristen oder notwendiger Renovierungsarbeiten nicht nahtlos aufeinander abgestimmt werden, kommt die Übernahme doppelter Mietaufwendungen in der Regel für einen Monat in Betracht.

7.42
Maximal 1 Monat

7.2.2.3 Kosten für die Ummeldung etc.

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

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

7.50
Ummeldekosten etc.

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

7.2.3 Wohnungsbeschaffungskosten

7.2.3.1 Maklergebühren/ Maklercourtage

➔ § 22 Abs. 6 SGB II

➔ § 35 Abs. 2 Satz 4 SGB XII

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

7.60
Voraussetzungen

In besonders gelagerten Ausnahmefällen können die Kosten für eine Beauftragung eines Maklers durch den Leistungsberechtigten als Mieter übernommen werden, wenn der Leistungsberechtigte wegen Behinderung/Krankheit oder Hilflosigkeit

nicht selbst in der Lage ist, eine Wohnung zu suchen und auch keine entsprechende Hilfe von Angehörigen, Verwandten oder Bekannten erhalten kann.

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

Sofern die Maklergebühren bzw. Courtagen in diesen Ausnahmefällen übernommen wurden, gehören diese zu den Wohnungsbeschaffungskosten. Eine vorherige Zusicherung ist erforderlich.

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

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

7.2.3.2 Gebühren für die Ausstellung von Mietverträgen

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

☛ § 3 Abs. 3 Wohnungsvermittlungsgesetz (WoVermittG)

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

7.70
Sonstige Maklergebühren

7.71
Mietvertragsabschlussgebühren

7.2.4 Mietkautionen

☛ § 22 Abs. 6 SGB II

☛ § 35 Abs. 2 Satz 4 SGB XII

☛ [§ 551 BGB](#)

Die Mietkaution darf nach BGB maximal 3 Monatsmieten betragen. Dabei ist von der Nettokaltmiete auszugehen.

Eine Mietkaution ist im Regelfall als Darlehen zu gewähren („soll“). Da die Mietkaution grundsätzlich vom Vermieter zurückzuzahlen ist, kommt es nur in ganz besonders gelagerten Einzelfällen in Betracht, von dieser Sollregelung abzuweichen.

7.80
Rechtsgrundlage

7.81
Darlehen

Die Darlehensgewährung soll von einer Abtretung der Rückzahlungsansprüche gegenüber dem Vermieter abhängig gemacht werden.

Sofern ein Mieter seinen zukünftigen Anspruch auf Rückzahlung der Mietkaution an den Sozialleistungsträger abgetreten hat, ist dieser (zukünftiger) Forderungsinhaber geworden (§ 398 BGB). Auf den Willen des Schuldners (Vermieters) kommt

7.82
Sicherung des Darlehens

es insoweit nicht an. Er kann die Abtretung nicht verhindern (etwas Anderes gilt nur, wenn lt. Vereinbarung zwischen Vermieter und Mieter die Abtretung ausgeschlossen ist, § 399 BGB).

Der Schuldner (Vermieter) ist dadurch ausreichend geschützt, dass er dem Sozialleistungsträger die Einwendungen entgegenhalten kann, die zum Zeitpunkt des Entstehens des Rückzahlungsanspruchs gegen den Mieter begründet waren. § 404 BGB spricht insoweit vom „Zeitpunkt der Abtretung der Forderung“. Dies ist bei künftigen Forderungen, wie dem Kautionsrückzahlungsanspruch, der Zeitpunkt von deren Entstehen.

Kündigt ein Vermieter an oder zahlt er die Kautionsrückzahlung später tatsächlich an den Mieter aus, wird er dadurch nicht von seiner Rückzahlungspflicht gegenüber dem Sozialleistungsträger befreit, wenn dieser zuvor die Abtretung gegenüber dem Schuldner (Vermieter) offenbart hat (vergl. §§ 362, 407 BGB) und kann diese Forderung dann entsprechend (zivilrechtlich) durchgesetzt werden.

In diesem Zusammenhang ist es daher wichtig, nachweisen zu können, dass der Vermieter von der Abtretung Kenntnis hatte. Daher sollte zusammen mit der Bekanntgabe/Übersendung der Abtretungserklärung gegenüber dem Vermieter entweder auch gleichzeitig eine Bestätigung des Vermieters darüber abgefordert werden, dass dieser Kenntnis von der Abtretung genommen hat oder die Abtretungserklärung dem Vermieter förmlich zugestellt werden (z.B. PZU), so dass zumindest ein Nachweis über den Zugang aktenkundig wird.

Es ist darauf zu achten, dass die Mietsicherheit vom Vermieter verzinst wird (§ 551 Abs. 3 BGB).

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

Sollte es bei Auszug des Hilfeberechtigten/Leistungsempfängers zu Schäden gekommen sein oder eine Zahlungsverpflichtung aufgrund der gemachten Erklärung eintreten, so besteht evtl. die Möglichkeit der Geltendmachung von Ersatzansprüchen nach § 34 SGB II oder § 103 SGB XII.

▷ SGB II

➡ § 42a SGB II

Bei der Entscheidung über die Gewährung einer Mietkaution als Darlehen sind die Voraussetzungen des § 42a Abs. 1 SGB II zu prüfen, d.h. eine vorrangige Vermögensverwertung (auch Schonvermögen) und eine Bedarfsdeckung auf andere Weise. Dabei ist zu berücksichtigen, dass nach § 551 Abs. 2 BGB die Mietkaution in drei gleichen monatlichen Raten gezahlt werden kann.

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

7.83
Einsatz vorheriger Mietkaution

7.84
§ 42 a SGB II

7.85
Mehrere Darlehensnehmer

An die Personen in einer Bedarfsgemeinschaft mit der Regelbedarfsstufe 2 ist ein Darlehen für eine Mietkaution dagegen im Regelfall gemeinsam zu vergeben.

Im Übrigen kommt es auf die Mietvertragsschließenden an, da nur diese konkret der Verpflichtung und dem Rückforderungsanspruch ausgesetzt sind bzw. innehaben.

Auch bei „Mischfällen“ (= sowohl SGB II- als auch SGB XII-Leistungsberechtigte in der Bedarfs-/Einsatz- oder Haushaltsgemeinschaft) ist daran festzuhalten, auch wenn eine zwingende Aufrechnung des Kautionsdarlehens nur bei SGB II-Leistungsberechtigten durchsetzbar ist (s.u.) und es daher „günstiger“ erscheinen könnte, dann nur oder zumindest auch SGB II-Leistungsberechtigte zu Darlehensnehmern werden zu lassen.

Mehrere Darlehensnehmer gelten als Gesamtschuldner im Sinne des BGB. Das bedeutet, dass jeder einzelne Darlehensnehmer bis zur vollständigen Tilgung des Darlehens grundsätzlich zur Rückzahlung des Darlehens in voller Höhe verpflichtet ist.

Während des Bezugs von Leistungen nach dem SGB II wird das Darlehen für die Mietkaution durch monatliche Aufrechnung in Höhe von 10 % der maßgeblichen Regelleistung getilgt. Darüber ist ein schriftlicher Bescheid zu erteilen (§ 42a Abs. 2 SGB II).

**7.86
Aufrechnung zur Tilgung**

Eine Aufrechnung ist nur bei demjenigen möglich, der auch Darlehensnehmer ist. Wenn das Darlehen an mehrere Personen vergeben wurde, bezieht sich der Aufrechnungsbetrag auf 10 % des maßgeblichen Regelbedarfes aller Darlehensnehmer.

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

**7.87
Fälligkeit der Rückzahlung**

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

**7.88
Zusammentreffen mehrerer Aufrechnungen**

Auch Personen, die nicht im laufenden Leistungsbezug sind, können allein wegen der Notwendigkeit einer Mietkautionszahlung zu deren Fälligkeitszeitpunkt(en) ausnahmsweise hilfebedürftig werden. In diesem Falle sind neben den diesen Personen naturgemäß umfangreicher als laufend leistungsberechtigten Personen bestehenden Selbsthilfemöglichkeiten und -soweit es dann noch darauf ankommen sollte- dann grundsätzlich das Vermögen über der Vermögensfreigrenze sowie ein Einkommensüberhang von 12 Monaten zu berücksichtigen.

**7.89
Kein lfd. Leistungsbezug**

▷ SGB XII

**7.90
Abweichungen SGB XII**

Nach schriftlicher Vereinbarung im Einvernehmen mit dem Darlehensnehmer kann eine (freiwillige) monatliche Tilgung erfolgen.

Höhe des Tilgungsbetrages: bis zu 10 % der an die gesamte Einstandsgemeinschaft zu zahlenden Regelleistung.

Widerspricht der Hilfeempfänger dieser Regelung (später), ist nach bisheriger Rechtsprechung eine Aufrechnung bzw. monatliche Einbehaltung zur Tilgung des Darlehens ab diesem Zeitpunkt nicht (mehr) möglich !

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

7.2.5 Genossenschaftsanteile

➔ § 22 Abs. 6 SGB II

➔ § 35 Abs. 2 Satz 4 SGB XII

7.91

wie Mietkaution

Für Genossenschaftsanteile gelten die Regelungen für Mietkautionen entsprechend.

⇒ siehe „[Mietkautionen](#)“

Im SGB II wurde dies klargestellt durch das 9. SGB II-Änderungsgesetz.

Im SGB XII erfolgt eine entsprechende Anwendung.

Zur Höhe der Genossenschaftsanteile gibt es keine gesetzliche Begrenzung.

Genossenschaftsanteile können übernommen werden, sofern diese nicht unverhältnismäßig hoch sind. Die Entscheidung, ob Genossenschaftsanteile, die höher als der Betrag von drei Monatskaltmieten sind, übernommen werden, stellt regelmäßig eine Einzelfallentscheidung dar, bei der Ermessen auszuüben ist. Dabei können allerdings diverse Faktoren Berücksichtigung finden; wie z.B. Dauer der bisherigen erfolglosen Wohnungssuche (wie viele Angebote wurden überhaupt und in welchem Zeitraum schon vorgelegt), Höhe der Mietkosten (oftmals sind Genossenschaftswohnungen erheblich günstiger als andere Mietwohnungen), Dringlichkeit der Wohnungssuche (z.B. wegen besonderer familiärer Situation), etc.. Die Ermessensabwägung ist in der Akte schriftlich und nachvollziehbar festzuhalten.

Gemäß einer Vereinbarung mit dem Arbeitskreis Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften dürfen im Sozialwohnungsbestand in Hamburg grundsätzlich nur Genossenschaftsanteile verlangt werden, die unter der Obergrenze von derzeit 51,13 € pro qm liegen. Bis zu dieser Höhe werden in Hamburg Genossenschaftsanteile grundsätzlich als sozialhilferechtlich angemessen angesehen. Bei der Frage der Angemessenheit könnte dies als Entscheidungsgrundlage mit herangezogen werden.

Bei besonders günstigem Wohnraum können auch höhere Genossenschaftsanteile anerkannt werden.

Sollte der Übernahme von Genossenschaftsanteilen zugestimmt werden, sind dafür keine Bürgschaften an die Genossenschaft abzugeben, sondern lediglich ein Kostenübernahmebescheid an den Hilfesuchenden unter Abtretung der Rückzahlungsansprüche zu fertigen.

7.92

Höhe der Leistung

Die Gewinnausschüttung (Dividende) erfolgt jährlich im Nachhinein. Die Dividende ist an den Leistungsträger abzutreten und vorrangig zur Tilgung des gewährten Darlehens für die Mietkaution einzusetzen (§ 42a Abs. 6 SGB II).

7.93

Dividenden

7.2.6 Mieterdarlehen

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

7.95 Mieterdarlehen

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

Die Regelungen zu Mietkautionen gelten entsprechend.

⇒ siehe „[Mietkautionen](#)“

8 Sonderregelung U 25

⇒ § 22 Abs. 5 SGB II

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

**8.1
Keine entsprechende
Regelung im SGB XII**

8.1 Anwendbarkeit § 22 Abs. 5 SGB II

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

**8.2
Erfordernis Zusiche-
rung vor Abschluss
Mietvertrag**

Eine Zusicherung ist nicht erforderlich

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

**8.3
Keine Zusicherung
erforderlich**

Achtung: Bei Auszug/Umzug ist eine Zusicherung nach § 22 Abs. 2 SGB II jedoch auch für diesen Personenkreis erforderlich.

8.2 Verpflichtung zur Zusicherung

Eine Zusicherung muss erteilt werden, wenn

- ein Verweis auf die elterliche Wohnung aus schwerwiegenden sozialen Gründen nicht angebracht ist,
- die angestrebte Unterkunft zur Eingliederung in den Arbeitsmarkt erforderlich ist oder
- ein sonstiger, ähnlich schwerwiegender Grund vorliegt.

(§ 22 Abs. 5 Satz 2 SGB II)

**8.4
Verpflichtung zur Zusi-
cherung**

Zur Auslegung der unbestimmten Rechtsbegriffe können die Empfehlungen des Deutschen Vereins (Empfehlungen des Deutschen Vereins zu § 22 Abs. 2 a SGB II vom 06.12.2006 (AF III DV 37/06):

**8.5
Empfehlungen Deut-
scher Verein**



DV_37-06_-_22_Abs
_2a_SGB_II.pdf

sowie die **Anlage 1** zu diesem Leitfaden herangezogen werden.

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

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

(§ 22 Abs. 5 Satz 3 SGB II)

Beispiel: schwerwiegende Straftaten, Misshandlungen

8.6 Absehen vom Erfordernis der Zusicherung

8.3 Voraussetzung „angemessene Kosten der Unterkunft“

Voraussetzung für die Erteilung der Zusicherung ist auch, dass die Kosten der Wohnung angemessen sind.

8.7 Angemessene KdU

Maßgebend für die Bestimmung der angemessenen Unterkunftskosten sind diejenigen Aufwendungen, die ein vergleichbarer Personenkreis, hier junge Volljährige, die nicht mehr bei ihren Eltern wohnen und sich noch in der beruflichen Orientierungsphase oder der Ausbildung befinden, für Wohnraum aufzubringen vermögen. Da diese Personen, Studenten, Auszubildende oder Praktikanten ganz überwiegend nur über ein geringes Einkommen verfügen, müssen sie sich auf preiswerte Unterkünfte beschränken, insbesondere kleine möblierte Wohnungen, einzelne Zimmer, auch in Wohnheimen oder Wohngemeinschaften. Grundsätzlich gilt nichts anderes bei jungen Erwachsenen, die Leistungen nach § 22 SGB II beanspruchen.

📖 LSG Schleswig, Beschluss vom 09.10.2009, L 11 B 465/09 AS ER

Abweichende Angemessenheits-Richtwerte für U 25 müssen sich aus dem jeweiligen schlüssigen Konzept ergeben. Dies ist innerhalb des Kreises Pinneberg nicht der Fall.

8.4 Missbrauchsklausel

➡ §§ 22 Abs. 5 Satz 4 SGB II

8.8 Missbrauchsklausel

Ziehen U 25 vor Beantragung von Leistungen nach dem SGB II in eine Unterkunft in der Absicht, die Voraussetzungen für die Gewährung der Leistungen herbeizuführen, entfällt der Anspruch auf Kosten für Unterkunft und Heizung

⇒ siehe hierzu ergänzend auch **Anlage 1** zu diesem Leitfadens.

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

8.5 Verfahren

8.5.1 Zuständigkeit/ Rechtsnatur der Zusicherung

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

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

8.9

Zuständigkeit

8.10

Rechtsnatur der Zusicherung

8.5.2 Rechtsfolgen einer fehlenden Zusicherung

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

8.11

Rechtsfolgen

8.5.3 Hinweis im Bescheid

Wird eine Zusicherung erteilt, ist im Bescheid folgender Hinweis aufzunehmen: "Die Zusicherung der Kostenübernahme gilt für die Wohnung (Adresse einfügen)."

8.12

Zusatz im Bescheid

9 Zahlungen an Dritte

➔ § 22 Abs. 7 SGB II

➔ § 35 Abs. 1 Satz 2 ff. SGB XII

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

9.1 Auf Antrag

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

> § 22 Abs. 7 Satz 3 SGB II

> § 35 Abs. 1 Satz 4 SGB XII

9.2 Soll-Regelung bei nicht zweckentsprechender Verwendung

Bei der schriftlichen Mitteilung, die Leistungen wegen nicht zweckentsprechender Verwendung durch die Leistungsberechtigten an einen Dritten auszuführen, handelt es sich um einen belastenden Verwaltungsakt, der (u.a.) regelmäßig auch eine (vorherige) Anhörung erfordert.

(§ 22 Abs. 7 Satz 4 SGB II / § 35 Abs. 1 Satz 5 SGB XII)

9.3 Belastender Verwaltungsakt

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

9.4 Zusatz im Bescheid

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

9.5 Keine eigenen Rechte der Zahlungsempfänger

10 Schulden/ Mitteilungen der Amtsgerichte

⇒ § 22 Abs. 8 SGB II

⇒ § 36 Abs. 1 SGB XII

Die Vorschrift des SGB II und des SGB XII sind bis auf die Regelungen zur Form der Leistungsgewährung und zum Vermögenseinsatz wortgleich.

Nachstehend erfolgt wegen des engen systematischen Zusammenhangs lediglich eine grobe Zusammenstellung der zu dieser Thematik relevanten Parameter. Detailliertere Ausführungen sind in der jew. aktuellen Fassung des **Leitfadens zur Übernahme von Miet- und Energieschulden** zu entnehmen.

10.1 Voraussetzungen der Hilfestellung

a) Leistungen für Unterkunft und Heizung

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

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

⇒ Hinweise der BA zu § 24 SGB II, Ziffer 24.2 und 24.3

b) Sicherung der Unterkunft/ Behebung einer vergleichbaren Notlage

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

c) Die Hilfe ist notwendig

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

d) Die Hilfe ist gerechtfertigt

In folgenden Fällen könnte eine Hilfe z. B. nicht gerechtfertigt sein:

- Missbrauchsfälle, z. B. wenn die Miete von vornherein im Vertrauen auf die Leistung bewusst nicht gezahlt wurde,

10.1 Abgrenzung SGBII/ SGB XII

10.2 Sicherung der Unter- kunft oder vergleichba- re Notlage

10.3 Hilfe notwendig

10.4 Hilfe gerechtfertigt

- Die Wohnung kann auch durch die Mietschuldenübernahme auf Dauer nicht erhalten werden,
- Die Beibehaltung der bisherigen Wohnung liegt nicht im Interesse des Mieters und des Jobcenters bzw. des SGB XII-Trägers, z.B. wenn die Wohnung zu teuer ist.
- Im SGB XII: Keine Bereitschaft zur Rückzahlung
Im SGB II: Keine freiwillige Bereitschaft bei fehlender Fähigkeit der Aufrechnung wegen bereits bestehender Ausschöpfung der Aufrechnungsmöglichkeiten i.S.d. §§ 42, 43 SGB II

e) Es ist kein vorrangig einzusetzendes Vermögen vorhanden

**10.5
Einsatz Vermögen**

▷ SGB II

Der Grundfreibetrag (= „Schonvermögen“) für volljährige Personen in der Bedarfsgemeinschaft gem. § 12 Abs. 2 Nr. 1 SGB II ist vorrangig einzusetzen (§ 22 Abs. 8 Satz 3 SGB II)

▷ SGB XII

Der vorrangige Einsatz auch des „Schonvermögens“ i.S.d. VO zu § 90 Abs. 2 Nr. 9 SGB XII ist zwar in § 36 SGB XII nicht ausdrücklich festgelegt, aber dennoch im Rahmen der Ermessensausübung bzw. bei der Prüfung, ob eine Hilfe notwendig ist, zu berücksichtigen.

10.2 Soll-Regelung bzw. Kann-Vorschrift

Sind die o.a. Voraussetzungen erfüllt, sollen die Schulden übernommen werden, wenn sonst Wohnungslosigkeit einzutreten droht „Soll“ bedeutet, dass bei Vorliegen der Voraussetzungen grundsätzlich eine Verpflichtung zur Hilfestellung besteht. Nur in besonders begründeten Ausnahmefällen scheidet ein Anspruch auf Hilfe aus (§ 22 Abs. 8 Satz 2 SGB II/ § 36 Abs. 1 Satz 2 SGB XII).

**10.6
Soll-Regelung**

Drohende Wohnungslosigkeit liegt vor, wenn

- bereits eine Räumungsklage anhängig ist
- oder nach einer fristlosen Kündigung eine Räumungsklage droht
- und auch ein Umzug in eine andere Wohnung nicht möglich oder nicht zumutbar ist.

**10.7
Drohende Wohnungslosigkeit**

- 📖 BSG, Urteil vom 17.06.2010, Az. B 14 AS 58/09 R
- 📖 Schleswig-Holsteinisches LSG, Beschluss vom 20.11.2012, Az. L 3 AS 201/12 B ER (nicht veröffentlicht)

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

**10.8
Fristgerechte Kündigung**

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

**10.9
Kann-Regelung**

- Folgen der Ablehnung der Hilfe
- Möglichkeit der Aufnahme eines Darlehens auf dem freien Kapitalmarkt
- Möglichkeit, Hilfe von Verwandten oder Bekannten zu erhalten
- Bereitschaft des Hilfesuchenden, nach seinen Kräften mitzuwirken, die Notlage zu überwinden und unabhängig von der Hilfe zu werden
- Ursachen der Notlage (ständige Lebensführung über den Einkommensverhältnissen? Wurden bereits vorher Hilfen in entsprechenden Notlagen gewährt, ggf. sogar wiederholt?)
- Gebot der familiengerechten Hilfe (besondere Bedürfnisse von Kindern oder Kranken im Haushalt?)
- Insbesondere bei Energieschulden: alternative Möglichkeiten, die existenziellen Grundbedürfnisse wie die Zubereitung der Mahlzeiten oder die das Beheizen der Wohnung sicherzustellen

Die Ausübung des pflichtgemäßen Ermessens setzt also eine sehr eingehende Sachverhaltsaufklärung voraus !

Bei der Entscheidung über die Übernahme der Mietschulden kommt dem Gesichtspunkt der Vermeidung von Obdachlosigkeit besondere Bedeutung zu.

Zu berücksichtigen sind bei der Ermessensabwägung aber auch die Gründe für das Entstehen der Notlage und die Bereitschaft der Hilfesuchenden an der Beseitigung der Notlage mitzuwirken.

Die Ermessensausübung ist zumindest in kurzer Form im Bescheid darzulegen.

10.3 Form der Hilfestellung

▷ SGB II

10.10 Darlehen nach SGB II

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

Die Ausführungen im Kapitel Mietkautionen zu § 42 a SGB II gelten entsprechend.

⇒ [Mietkautionen, § 42 a SGB II](#)

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

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

▷ SGB XII

10.11 Beihilfe oder Darlehen nach SGB XII

Geldleistungen können als Beihilfe oder als Darlehen erbracht werden (§ 36 Abs. 1 Satz 3 SGB XII). Auch hier ist jedoch im Rahmen der Ermessensausübung im Regelfall ein Darlehen zu gewähren. Die Ermessensausübung muss deutlich gemacht werden.

Rechtsgrundlage für eine Aufrechnung ist § 26 Abs. 3 SGB XII. Danach kann bei einer Darlehensvergabe wegen Mietschulden oder Energieschulden, für die bereits laufende Leistungen erbracht worden sind, der Rückzahlungsanspruch des Trägers der Sozialhilfe mit der laufenden Hilfe bis auf das unerlässliche Existenzminimum aufgerechnet werden (25 % der Regelbedarfsleistung).

10.4 Pfändung in Genossenschaftsanteile

⇒ [§§ 66, 66a und 67c Genossenschaftsgesetz \(GenG\)](#)
(Neuregelung seit dem 19.7.2013)

10.12
Pfändung in Genossenschaftsanteile

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

- Die Mitgliedschaft ist Voraussetzung für die Nutzung der Wohnung.
und
- Die Genossenschafts-/ Geschäftsanteile betragen höchstens das Vierfache des monatlichen Nettokalt-Nutzungsentgelts
oder
- Die Genossenschafts-/ Geschäftsanteile übersteigen zwar das Vierfache des monatlichen Nettokalt-Nutzungsentgelts, aber nicht den Betrag von 2000,00 €.
oder
- Die Genossenschafts-/Geschäftsanteile übersteigen einen der beiden vorstehenden und jew. einschlägigen Höchstbeträge, aber Beteiligung mit der entsprechenden Anzahl/Wert auch der darüber hinausgehenden Genossenschafts-/Geschäftsanteile ist zwingende Voraussetzung für die Inanspruchnahme der Genossenschaftswohnung (vergl. § 67b Absatz 1, letzter Satzteil GenG)

Doch selbst wenn keine dieser vorstehenden Voraussetzungen vorliegt, kommt dann lediglich eine Kündigung der oberhalb der jew. einschlägigen Mindestanzahl/Mindestwertgrenze liegenden Genossenschafts-/Geschäftsanteile durch den Gläubiger in Betracht, die dann wiederum (spiegelbildlich) die Genossenschaft selbst in einem solchen Falle **nicht** berechtigt, deswegen die Kündigung des Nutzungsverhältnisses (= Wohnungsüberlassung) auszusprechen, da jedenfalls die erforderliche „Mindesteinlage“ unangetastet verbleibt.

Somit ist mit dem Eintritt einer Wohnungslosigkeit oder einer vergleichbaren Notlage durch Pfändung von Genossenschafts-/Geschäftsanteilen durch Gläubiger **nicht** (mehr) zu rechnen.

⇒ [Insolvenzordnung \(InsO\)](#) i.V.m. [GenG](#)

Die vorstehenden Ausführungen zur Gesetzeslage seit dem 19.07.2013 zu Pfändung/Kündigung von Genossenschaftsanteilen durch den „einfachen Gläubiger“ gelten auch für solche durch den Insolvenzverwalter entsprechend (vergl. § 66a i.V.m. § 67c GenG). Insoweit wird an dieser Stelle hierzu vollinhaltlich auf die obigen Ausführungen verwiesen.

Somit ist mit dem Eintritt einer Wohnungslosigkeit oder einer vergleichbaren Notlage durch Pfändung von Genossenschafts-/Geschäftsanteilen durch Insolvenzverwalter nicht (mehr) zu rechnen.

10.5 Mitteilungen der Amtsgerichte

☞ § 22 Abs. 9 SGB II

☞ § 36 Abs. 2 SGB XII

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

**10.13
Mitteilung des Amtsgerichts**

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

**10.14
Aufklärungspflicht des Leistungsträgers**

BGB-Vorschriften

Regelungen zu Mietverträgen finden sich in den §§ 535 ff. BGB. Die Möglichkeit zur außerordentlichen Kündigung wegen Mierrückständen ergibt sich aus § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BGB in Verbindung mit § 569 Abs. 3 Nr. 1 BGB.

**10.15
BGB**

Übersichtliche Informationen zum Mietrecht sind im Internet z.B. unter den folgenden Links zusammengestellt:

<http://www.bmgev.de/mietrecht/tipps/index.html>

<http://www.internetratgeber-recht.de/MietrechtAllgemein/hauptseite.htm>

Vertiefende Informationen sind zudem dem gesonderten Leitfaden des Kreises Pinneberg zu „**Übernahme von Miet- und Energieschulden**“ zu entnehmen.

**10.16
Leitfaden „Übernahme von Miet- und Energieschulden“**

11 Verschiedenes

11.1 Renovierungen/ Schönheitsreparaturen

11.1.1 Grundsatz

Nach § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB ist grundsätzlich der Vermieter verpflichtet, die Mietsache in vertragsgemäßem Zustand zu halten. Er muss somit Verschlechterungen der Mietsache beseitigen, soweit diese nicht vom Mieter zu vertreten sind. Daher sind Reparaturen und Renovierungen (auch Schönheitsreparaturen) an sich vom Vermieter zu tragen.

11.1.1
Verpflichtung Vermieter

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

11.1.2
Verpflichtung Mieter

⇒ siehe „[wirksame Vereinbarung](#)“

11.1.2 Kleinreparaturen

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

11.1.3
Kleinreparatur

Kleinreparaturen sind aus dem Regelbedarf zu bestreiten.

11.1.3 Schönheitsreparaturen lt. Vereinbarung im Mietvertrag

Als Schönheitsreparaturen gelten Arbeiten, die aufgrund der Verschlechterung der Mietsache durch den vertragsgemäßen Gebrauch erforderlich werden (z. B. Ausbleichen von Decken- und Wandfarbe, Vergilben von Fenster und Türlacken).

11.1.4
Definition Schönheitsreparatur

Aufwendungen für Schönheitsreparaturen sind lt. BSG nicht in der Regelleistung enthalten. Es handelt sich vielmehr um einmalige Kosten der Unterkunft i.S.d. § 22 Abs. 1 SGB II bzw. § 35 Abs. 1 SGB XII, die zu übernehmen sind, sofern die KdU insgesamt angemessen sind.

11.1.5
Rechtsgrundlage

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

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

Voraussetzungen für eine Kostenübernahme:

11.1.6
Angemessene KdU

- Die Kosten der Unterkunft sind angemessen

Sofern die Kosten der Unterkunft unangemessen sind und der Mieter bereits aufgefordert wurde, sich um die Absenkung der Kosten zu bemühen bzw. bereits lediglich die angemessenen Kosten berücksichtigt werden, ist die Übernahme der Kosten für Schönheitsreparaturen nicht möglich.

Liegen die Kosten der Unterkunft unter dem jeweiligen Wert für angemessenen Wohnraum ist davon auszugehen, dass die Kosten durch die in größeren Abständen und mit begrenztem Aufwand durchzuführenden Schönheitsreparaturen nicht unangemessen werden.

- Die Vereinbarung im Mietvertrag ist wirksam

11.1.7 Wirksame Vereinbarung

Eine Übernahme der Kosten für Schönheitsreparaturen kommt grundsätzlich nur in Betracht, wenn diese vom Mieter auch tatsächlich geschuldet werden. Diese Verpflichtung muss sich aus dem Mietvertrag ergeben.

- unwirksame Klauseln in Mietverträgen:

11.1.8 Unwirksame Klauseln

Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes (BGH) sind viele Klauseln in Mietverträgen zu Schönheitsreparaturen unzulässig und unwirksam mit der Folge, dass der Mieter nicht verpflichtet ist, die Arbeiten durchzuführen.

Lt. Rechtsprechung des BGH müssen mietvertragliche Regelungen folgende Voraussetzungen erfüllen:

- a) wirksame Einbeziehung in den Vertrag:
die Klausel darf nicht an ungewöhnlicher Stelle platziert sein bzw. nach dem äußeren Erscheinungsbild des Vertrages muss nicht mit einer solchen Klausel gerechnet werden
- b) inhaltliche Wirksamkeit:
die Klausel darf den Mieter nicht unangemessen benachteiligen
- c) Bestimmtheit:
die Regelung muss so formuliert sein, dass der Umfang der Pflichten ohne Weiteres erfasst werden kann
- d) Abweichung vom gesetzlichen Grundgedanken
der Inhalt der Klauseln darf nicht mit dem wesentlichen Inhalt der Regelung, von der abgewichen wird, unvereinbar sei
- e) übermäßiger Umfang von Pflichten
die Klausel darf keinen Gegenstand zum Inhalt haben, der nicht unter den Begriff der Schönheitsreparatur fällt

Vor diesem Hintergrund sind nachstehende Regelungen unzulässig und daher unwirksam:

- Starre Fristen, die die Renovierung von einem festen Zeitplan, nicht aber vom tatsächlichen Renovierungsbedarf abhängig machen (z. B. drei Jahre für Küche und Bad, fünf Jahre für andere Räume). Zulässig ist die Formulierung, wenn der Zeitplan durch Begriffe wie „in der Regel“, „üblicherweise“ o.Ä. relativiert wird.
- Unterschreitung der üblichen Renovierungsfristen (ca. drei Jahre für Küche, Bad, Dusche; ca. fünf Jahre für Wohn- und Schlafräume, Flure, Dielen und Toiletten; ca. sieben Jahre für sonstige Nebenräume)
- „Handwerkerklausel“: der Mieter ist nicht verpflichtet, einen Handwerker für die Schönheitsreparaturen zu beauftragen, sondern kann diese auch selbst fachmännisch ausführen
- Regelungen, die während der Mietzeit zu einer Dekoration in einer bestimmten Farbwahl verpflichten

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

Diese Aufzählung ist nicht abschließend.

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

⇒ siehe aber: [Sonderfall zivilrechtlich unwirksame Mietvereinbarung](#)

11.1.4 Auszugsrenovierung

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

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

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

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

11.1.9 Voraussetzungen Auszugsrenovierung

11.1.10 Unwirksame Klauseln bei Auszugsrenovierungen

- Wurde die Wohnung unrenoviert übergeben, dürfte eine starre Verpflichtung zur Durchführung einer Auszugsrenovierung unzulässig sein. Achtung: Die Beweislast, dass die Wohnung bei Einzug nicht renoviert war, trägt der Mieter! Soweit möglich, sollte daher darauf hingewirkt werden, dass ein Übergabeprotokoll gefertigt wird.
 BGH, Urteil vom 18.3.2015, Az. VIII ZR 185/14

Diese Aufzählung ist nicht abschließend.

⇒ siehe [Sonderfall zivilrechtlich unwirksame Mietvereinbarung](#)

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

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

**11.1.11
Rechtsgrundlage +
Zuständigkeit**

Weder im SGB II noch im SGB XII ist ausdrücklich festgelegt, welcher Träger für die Entscheidung über die Hilfestellung zuständig ist. Da der Bedarf für die Auszugsrenovierung am Ort der zu renovierenden Wohnung, also am bisherigen Wohnort, entsteht, ist die Entscheidung über die Leistungsgewährung von dem dortigen Träger zu treffen.

11.1.5 Einzugsrenovierung

Nach der Rechtsprechung des BSG sind die Kosten einer Einzugsrenovierung dann angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 Abs. 1 SGB II bzw. § 35 Abs. 1 SGB XII, wenn die Einzugsrenovierung ortsüblich und erforderlich zur Herstellung des Wohnstandards im unteren Wohnsegment ist.

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

**11.1.12
Voraussetzungen Ein-
zugsrenovierung**

Ortsüblichkeit:

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

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

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

**11.1.13
Ortsüblichkeit**

Es ist demnach zu ermitteln, ob es im räumlichen Vergleichsbereich üblich ist, Wohnungen im unteren Wohnsegment in unrenoviertem Zustand zu übergeben. Ist das nicht der Fall, weil in nennenswertem Umfang renovierte Wohnungen vorhanden sind, kann keine Kostenübernahme erfolgen.

Innerhalb des Kreises Pinneberg ist derzeit grundsätzlich davon auszugehen, dass es dem hier „vor-Ort-Üblichen“ entspricht, dass eine Wohnung bezugsfertig, also renoviert, übergeben wird.

Erforderlichkeit:

Ob eine Einzugsrenovierung erforderlich ist, richtet sich nach dem Ausstattungsstandard im unteren Wohnsegment. Es ist daher lediglich von einem einfachen Ausstattungsgrad auszugehen.

**11.1.14
Erforderlichkeit**

Nach Auffassung des BSG gehört hierzu insbesondere eine Ausstattung der Wohnung mit einem einfachen Wand- und Fußbodenbelag.

Weder im SGB II noch im SGB XII ist ausdrücklich festgelegt, welcher Träger für die Entscheidung über die Hilfestellung zuständig ist. Da der Bedarf für die Einzugsrenovierung am Ort der zu renovierenden Wohnung, also am neuen Wohnort, entsteht, ist die Entscheidung über die Leistungsgewährung von dem dortigen Träger zu treffen.

**11.1.15
Zuständigkeit**

11.1.6 Umfang der Kosten

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

**11.1.15
Angemessene Kosten**

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

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

Zur Ermittlung des erforderlichen Umfangs der Renovierungsarbeiten ist ggf. ein Hausbesuch durchzuführen.

Nach einer aktuellen Marktanalyse sind für in diesem Zusammenhang anfallende Materialien folgende Wertansätze zugrunde zu legen:

Material	Preise
Malerutensilien	11,00 €
Raufaser (Rolle 25 m x 0,53 m)	4,99 €/Rolle
Wand- und Deckenfarbe	0,31 €/m ²
Fenster-/Tür-/Heizkörperfarbe	1,69 €/m ²

Dabei sind die sich so ergebenden Berechnungsergebnisse ggf. auf wirtschaftlich marktgängige Einheiten aufzurunden.

Beispiel:

Rechnerisch werden aufgrund der zu streichenden Quadratmeter einer Wohnung und der in einem Baumarkt dazu erhältlichen Ergiebigkeit (= „reicht für m²“) einer bestimmten und erforderlichen Wandfarbe 4,5 Farbeimer benötigt. Dann sind die Kosten für 5 Farbeimer berücksichtigungsfähig.

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

**11.1.16
Keine Schadensbeseitigung**

11.2 Untermieteinnahmen

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

Abgrenzung zu Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung:

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

⇒ [Einnahmen Untervermietung bei Eigenheimen](#)

⇒ [Kostensenkungsverfahren](#)

11.3 Zweifel an der Hilfebedürftigkeit

Zweifel an der Hilfebedürftigkeit von antragstellenden/leistungsbeziehenden Personen können bestehen, wenn

- der Leistungsträger nur angemessene Kosten anerkennt
und
- die Hilfesuchenden den Differenzbetrag finanzieren bzw. die Übernahme von Mietschulden nicht beantragt wird
obwohl
- keine zusätzlichen Mittel, wie z.B. Mehrbedarfzuschläge oder nicht anrechenbare Einkünfte, vorhanden sind und es sich nicht nur um relativ geringfügige Beträge handelt.

Das Gleiche gilt, wenn bei Eigenheimen oder Eigentumswohnungen von den antragstellenden/leistungsbeziehenden Personen regelmäßig Kosten aufgebracht werden, für die keine (Sozial-)Leistungen bewilligt werden.

Es ist dann zu vermuten, dass unvollständige Angaben über die Einkommens- und Vermögensverhältnisse gemacht wurden. Eine Weitergewährung der existenzsichernden Sozialleistungen kommt nur in Betracht, wenn die von antragstellenden/leistungsbeziehenden Personen die Zweifel an der Hilfebedürftigkeit ausräumen können.

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

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

11.2.1 Untermieteinnahmen

11.2.2 Abgrenzung zu Vermietung und Verpachtung

11.3.1 Zweifel an der Hilfebedürftigkeit

11.4 Buchung der Aufwendungen (gestrichen)

11.5 Inhaftierung

11.5.1 Ausschluss SGB II-Anspruch

Mit jeder Art der (rechtsstaatlichen) Inhaftierung besteht für die inhaftierte Person automatisch ein (vollständiger) Leistungsausschluss nach dem SGB II vom ersten Tage an. Dies betrifft entsprechend auch die Kosten für Unterkunft und Heizung.
⇒ § 7 Abs. 4 Satz 1 und 2 SGB II

**11.5.1
Leistungsausschluss
SGB II**

Zuständig für den Regelbedarf für die inhaftierte Person bleiben in jedem Fall allein die mit der Durchführung des SGB XII beauftragten Stellen (soweit nicht die Voraussetzungen des § 7 Abs. 4 Satz 3 Nr. 2 SGB II vorliegen).

Frühestens bei Vorliegen der Voraussetzungen des § 7 Abs. 4 Satz 3 Nr. 2 SGB II (z.B. bei Freigängern in Beschäftigungsverhältnis auf dem allgemeinen Arbeitsmarkt mit mind. 15 Wochenstunden) kann wieder ein individueller Leistungsanspruch entstehen. Bei einem Zuständigkeitswechsel ist die getroffene Entscheidung des Sozialhilfeträgers in der Regel fortzuführen.

**11.5.2
Ausnahme Leistungs-
ausschluss SGB II**

Im Rahmen des SGB XII kommt eine individuelle Übernahme der Unterkunftskosten bei Inhaftierten nur als Ermessensleistung entweder zur Sicherung einer angemessenen Unterkunft und damit zur Vermeidung drohender Wohnungslosigkeit bei Haftentlassung in Betracht (§ 36 SGB XII) oder als Hilfe zur Überwindung besonderer sozialer Schwierigkeiten in Form der Erhaltung einer Wohnung (§§ 67 ff. SGB XII).

**11.5.3
Ermessensleistung
SGB XII**

Je nachdem, ob darüber hinaus noch weitere Personen einer Bedarfsgemeinschaft/ Einsatzgemeinschaft/ Haushaltsgemeinschaft angehören ergeben sich unterschiedliche und wechselnde Fallkonstellationen. Aus Gründen der Kundenfreundlichkeit und zur Verwaltungsvereinfachung sollte bei der Abgrenzung der jeweiligen Zuständigkeiten zur sinnvollen Aufgabenerfüllung wie folgt vorgegangen werden:

11.5.2 Inhaftierte ohne zugehörige Bedarfsgemeinschaft i.S.d. SGB II

Erfasst von der nachfolgenden Regelung sind bei Inhaftierung alleinstehende Personen und Personen bei denen nach der Inhaftierung von einer dauerhaften Trennung zur ehemaligen Bedarfsgemeinschaft nach dem SGB II auszugehen ist. Dies ist dann der Fall, wenn die Voraussetzungen für die Annahme der Beibehaltung der Bedarfsgemeinschaft (s.u.) nicht mehr vorliegen.

**11.5.4
Alleinstehende**

Bei derartigen Inhaftierten können die Kosten für Unterkunft (und Heizung) nach Maßgabe des § 36 SGB XII/§§ 67 ff. SGB XII nur übernommen werden, wenn es sich um erhaltenswerten Wohnraum handelt und die Inhaftierung nur von kurzer Dauer ist (max. für 6 Monate). Wenn die Wohnung ausgesprochen günstig ist und zu erwarten ist, dass der/die Betroffene nach Haftentlassung keine annähernd so günstige Wohnung wieder findet, können die Kosten für Unterkunft im Einzelfall auch für einen längeren Zeitraum übernommen werden; dies ist aktenkundig zu begründen. Auf die Möglichkeit der vorübergehenden Untervermietung der Wohnung zur Vermeidung eigener Unterkunftsaufwendungen ist hinzuweisen.

**11.5.5
§ 36 SGB XII**

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

**11.5.6
Unterbringung Möbel**

Zuständig sind allein die mit der Durchführung des **SGB XII** beauftragten Stellen.

**11.5.7
Zuständigkeit**

→ **Entsprechendes gilt für Inhaftierte ohne zugehörige Einsatzgemeinschaft i.S.d. SGB XII**

**11.5.8
Leistungsberechtigte nach SGB XII**

Soweit es darüber hinaus zu Fallkonstellationen kommt, bei denen (später) die Voraussetzungen i.S.d. § 7 Abs. 4 Satz 3 Nr. 2 SGB II vorliegen, soll die einmal getroffene Entscheidung durch die mit der Durchführung des **SGB II** beauftragten Stellen fortgeführt werden.

**11.5.9
Fortführung Entscheidungen SGB XII**

11.5.3 Inhaftierte mit zugehöriger Bedarfsgemeinschaft i.S.d. SGB II

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

**11.5.10
Bedarfsgemeinschaften**

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

**11.5.11
Aufteilung der KdU**

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

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

**11.5.12
Kostensenkungsverfahren**

Zuständig ist allein die mit der Durchführung des **SGB II** beauftragten Jobcenter.

→ Für den Fall, dass nicht erwerbsfähige Inhaftierte vor der Inhaftierung zusammen mit ebenfalls nicht erwerbsfähigen Personen zusammengelebt haben und nach Maßgabe des SGB XII dabei einander oder zumindest einseitig zum Einsatz von Einkommen und Vermögen verpflichtet waren (**Einsatzgemeinschaft i.S.d. SGB XII**), gilt das Vorstehende entsprechend.

**11.5.13
Einsatzgemeinschaften nach SGB XII**

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