



Landkreis Limburg-Weilburg

Praktische Arbeitshilfe

Kosten der Unterkunft und Heizung

nach § 35 und
§ 35a SGB XII im

Landkreis Limburg-Weilburg

Inhaltsverzeichnis

Inhalt

Inhaltsverzeichnis	II
1 Grundsatz.....	5
2 Kosten der Unterkunft.....	5
2.1 Rechtliche Grundlage.....	5
2.2 Begriff der Unterkunft	6
2.3 Kosten der Unterkunft	6
3 Begriff der Angemessenheit	7
3.1 Problemstellung	7
3.2 Die Einzelfallprüfung nach der Produkttheorie.....	8
3.3 Abstrakte und konkrete Angemessenheitsprüfung	9
3.4 „Schlüssiges Konzept“ des Landkreises Limburg-Weilburg	9
4 Ermessensentscheidungen im Rahmen der konkreten Angemessenheitsprüfung.....	10
4.1 Wohnungsgröße.....	11
4.1.1 Wohnflächenbedarf wegen besonderer Bedürfnisse	12
4.2 Mietpreise	19
4.3 KdU in besonderen Fällen.....	21
4.4 Gemeinsames Wohnen mit Angehörigen, Differenzmethode	24
4.5 Besondere Wohnformen:	26
Existenzsichernde Leistungen nach dem 3. und 4. Kapitel SGB XII in besonderen Wohnformen nach § 42 a Abs. 2 Nr. 2 SGB XII ab 1. Januar 2020	26
4.6 Wohngemeinschaften nach § 42 a Abs. 4 SGB XII	27
4.7 Sonderregelungen	28
5 Nebenkosten	31
5.1 Umlagefähige Betriebskosten.....	31
5.2 Umlagefähige Nebenkosten gem. Regelung im Mietvertrag	32

5.3	Nicht umlagefähige Betriebskosten	33
5.4	Nebenkosten außerhalb der Unterkunftskosten.....	35
5.5	Betriebs- und Nebenkostenabrechnung	36
5.6	Nachzahlungen	39
5.7	Guthaben und Rückzahlungen	39
5.8	Warmwasser	41
6	Heizkosten.....	42
6.1	Richtwerte	43
6.2	Übernahme von Kosten.....	46
6.3	Keine Übernahme von Kosten.....	48
6.4	Guthaben und Rückzahlungen	48
6.5	Hausbrandbeihilfe	48
7	Eigenheim	49
7.1	Angemessene Wohnflächen.....	49
7.2	Übernahme von Hauslasten	50
7.3	Nicht berücksichtigungsfähige Hauslasten	52
7.4	Heizkosten	54
7.5	Erhaltungsaufwand Rechtsänderung zum 01. Januar 2023	54
7.6	Schönheitsreparaturen (Renovierungskosten)	57
8	Wirtschaftlichkeit.....	57
8.1	Grundsatz	57
9	Karenzzeit.....	60
9.1	Leistungsunterbrechung, neue Karenzzeit § 35 Abs. 1 Satz 4 SGB XII:.....	61
9.2	Informationspflicht § 35 Abs. 2 Bedarfe für Unterkunft und Heizung.....	61
9.3	Karenzzeiten aus dem Leistungsbezug SGB II	62
9.4	Umzüge während der Karenzzeit	63
10	Kostensenkungsverfahren	64
10.1	Überschreitung der Mietobergrenze	64
10.2	Unmöglichkeit der Kostensenkung	64
10.3	Zumutbarkeit der Kostensenkung.....	65

10.4	Zeitlich befristete Übernahme unangemessener Unterkunftskosten	66
10.5	Verhinderung der Wohnungslosigkeit.....	66
10.6	Absenkungsverfahren	68
10.7	Tod eines Haushaltsmitgliedes.....	72
10.8	Überschreitung der individuell angemessenen Kosten für die Heizung	72
11	Wohnungswechsel / Umzug	73
11.1	Erforderlicher Umzug	73
11.2	Nicht erforderlicher Umzug.....	73
11.3	Wohnungswechsel.....	75
12	Schulden und Direktzahlung	84
12.1	Übernahme von Schulden.....	84
12.2	Direktzahlung an den Vermieter	85
13	Schwellenhaushalte (Mieter und Eigentümer)	87
	Anlage 1 Angemessenheitsgrenzen	88
	Anlage 2 Energieausweis	89
	Anlage 3 Schaubild	90
	Anlage 4a Informationsschreiben Karenzzeit.....	91
	Anlage 4b Anschreiben Angemessene Heizkosten	94
	Anlage 5 Hausbrandbeihilfe	96
	Anlage 6 Kostensenkungsaufforderung	99
	Anlage 7 J. Koch - Sonderdienst Revision – 24. November 2021	102
	Anlage 8 BSG-Urteile	105

1 Grundsatz

Bei der Anwendung der Arbeitshilfe stehen die Sicherung des angemessenen Wohnraums und der Verbleib von leistungsberechtigten Personen in ihrem bisherigen Wohnraum im Vordergrund.

Bei der Angemessenheitsprüfung ist immer den Besonderheiten des Einzelfalles Rechnung zu tragen, Abweichungen von den Richtwerten können damit gerechtfertigt sein (individuelle Angemessenheitsprüfung).

Bei Entscheidungen über Kostensenkungsverfahren sind im Rahmen der Einzelfallbetrachtung die Handlungsspielräume wohlwollend auszulegen, um die Wohnungsmarktsituation nicht zu verschärfen. Prinzipien der Wirtschaftlichkeit sind zu beachten.

2 Kosten der Unterkunft

2.1 Rechtliche Grundlage

„Das Recht auf angemessenen Wohnraum gehört zu den grundlegenden Menschenrechten“. Das BVerfG hat in seinem Urteil vom 9.2.2010 festgestellt, dass sowohl die Unterkunft als auch die Heizung zum physischen Existenzminimum gehören. Zentrale Bedeutung erlangen hierbei § 27 a Abs. 1 i. V. m. § 1 SGB XII der für die KdU grundlegenden Norm, § 35 SGB XII. Die Übernahme der angemessenen Kosten nach dem individuellen Bedarf im Bereich der KdU wird durch § 35 Abs. 1 S. 1 SGB XII sichergestellt. Durch die Norm wird der Verfassungsauftrag des Art. 1 Abs. 1 GG i. V. m. Art. 20 Abs. 1 GG umgesetzt, woraus sich ein Grundrecht auf die Gewährleistung eines menschenwürdigen Existenzminimums ergibt. Insofern trägt die gesetzliche Bestimmung zu den KdU dazu bei, die bestimmende Zielsetzung des SGB XII, eben die Führung eines menschenwürdigen Lebens, zu realisieren.

KdU und Heizung können nur als Bedarf anerkannt und übernommen werden, wenn diese tatsächlich anfallen. Bei unentgeltlich gewährter Unterkunft werden somit keine Unterkunfts-kosten übernommen (z.B. im Grundbuch eingetragenes Wohnrecht, Aufnahme bei Freunden ohne Untermietverhältnis).

Ein bestehendes Mietverhältnis muss nachgewiesen werden. In den weitaus meisten Fällen kann dies durch die Vorlage eines Mietvertrages erfolgen. Mietrechtlich ist aber auch der Abschluss eines mündlichen Mietvertrages möglich. Diese Mietverhältnisse sind durch die Vorlage einer vom Vermieter bestätigten Mietbescheinigung

nachzuweisen.

In der Regel sind in neueren Mietverträgen bei Ehepaaren und eheähnlichen Gemeinschaften beide Partner als Vertragspartner des Vermieters aufgeführt. Es ist aber völlig ausreichend, wenn nur einer Mietvertragspartner ist. Bei einer evtl. Trennung muss jedoch von dem in der Wohnung verbleibenden Partner die Umschreibung des Mietvertrages verlangt werden. In der Übergangszeit können die Unterkunftskosten aber übernommen werden.

KdU sind aber nur zu übernehmen, wenn die Unterkunft tatsächlich genutzt wird. Bleibt die Beweislage (nach Abschluss der Amtsermittlung, § 20 SGB X) offen, trägt der Antragsteller die Beweislast für die tatsächliche Nutzung. Unschädlich sind gelegentliche Abwesenheiten, ebenso mit Zustimmung des Sozialamtes auch längere Abwesenheitszeiten. Nicht ausreichend ist die nur gelegentliche Nutzung einer Unterkunft.

2.2 Begriff der Unterkunft

In § 35 Abs. 1 S. 1 SGB XII verwendet der Gesetzgeber den Begriff der „Unterkunft“. Dieser ist im Vergleich zum Begriff der „Wohnung“ weiter auszulegen. Er umfasst insofern grundsätzlich alle baulichen Teile, die dazu geeignet sind, Schutz vor den Unbilden der Witterung zu bieten und genügend Raum für Privatsphäre zu gewährleisten. Hierzu können neben Eigenheimen und Mietwohnungen auch andere Unterkunftsarten wie beispielsweise Bau- oder Wohnwagen, Wohnmobile, Gartenhäuser oder sogar Hausboote zählen. Hierbei ist es unerheblich, ob die Nutzung der Unterkunft aus ordnungsrechtlichen Gesichtspunkten zulässig ist. Es ist nicht Aufgabe der Grundsicherungsträger/Jobcenter respektive der Sozialgerichte, die Aufgaben der Ordnungsbehörden zu übernehmen. Vielmehr entscheidend ist, dass die Unterkunft zu privaten Zwecken genutzt wird und der Deckung des Unterkunftsbedarfes dient.

2.3 Kosten der Unterkunft

Die KdU setzen sich aus unterschiedlichen Komponenten zusammen. Hierunter fallen grundsätzlich alle Kosten, die für eine zu Wohnzwecken tatsächlich genutzte Unterkunft anfallen, d. h. alle sich aus dem Mietvertrag oder dem Immobilieneigentum ergebenden Zahlungsverpflichtungen, sofern diese nicht vermögensbildend wirken (ausgeschlossen sind daher regelmäßigen (Tilgungsraten bei Eigenheim).

Die KdU und Heizung aus atypischen Unterkunftsverhältnissen können ebenfalls übernommen werden. Dies sind zum Beispiel:

- Nutzungsentgelt nach beendetem Mietverhältnis
- Nutzungsentschädigung für eine Obdachlosenunterkunft
- Kosten für den Aufenthalt in einem Frauenhaus
- Stellplatzmiete für einen Wohnwagen
- Miete für Hotel und Pensionszimmer
- Gebühren für die Unterbringung in Gemeinschaftsunterkünften

Näheres über die atypischen Unterkunftsverhältnisse ist im Folgenden in der Praktischen Arbeitshilfe geregelt.

3 Begriff der Angemessenheit

3.1 Problemstellung

Die zentrale Problemstellung liegt in der Konkretisierung des unbestimmten Rechtsbegriffs der „Angemessenheit“ der KdU begründet.

Zur Bestimmung der Angemessenheit der KdU ist immer auf die Einzelfallprüfung abzustellen, d.h. es sind stets die Umstände des Einzelfalls zu bewerten. Entscheidungsgründe sind in der Akte zu dokumentieren.

Sofern der Hilfesuchende geringere als die konkret angemessenen Aufwendungen zu leisten hat, sind vom Grundsicherungsträger lediglich diese zu übernehmen (Unterschied zur Pauschale).

Bei der Bestimmung der Angemessenheit der Unterkunftskosten ist stets auf den räumlichen Vergleichsmaßstab abzustellen. In erster Linie geht es dabei um den Wohnort des Leistungsberechtigten. So kann bspw. vom Leistungsberechtigten nicht verlangt werden, in einen anderen Wohnort umzuziehen, wenn damit die Aufgabe des sozialen Umfeldes verbunden wäre. Bei der Bildung des räumlichen Vergleichsmaßstabes kann es – insbesondere im ländlichen Raum – geboten sein, größere Gebiete als Vergleichsgebiete zusammenzufassen. In größeren Städten kann andererseits eine Unterteilung in mehrere kleinere Vergleichsgebiete, die kommunalverfassungsrechtlich keine selbstständigen Einheiten darstellen, geboten sein (Urteil des BSG vom 07.11.2006, AZ B 7b AS 18/06 R).

Das Landessozialgericht Hessen hat ein Vergleichsgebiet von 12 – 15 Kilometer als zumutbar erklärt (AZ L 9 AS 91/06).

Das Bundessozialgericht hat in seinem Urteil vom 19.02.2009, B 4 AS 30/08, entschieden, dass zur Bestimmung des Vergleichsraums die Leistungsberechtigten teilweise mit erwerbstätigen Personen verglichen werden können. So habe der Leistungsberechtigte auch Anfahrtswege mit öffentlichen Verkehrsmitteln hinzunehmen, die erwerbstätigen Pendlern als selbstverständlich zugemutet werden. Nach den gesetzlichen Bestimmungen des § 140 Abs. 4 SGB III ist einem Pendler diene Dauer von täglich 2,5 Stunden für die Hin- und Rückfahrt zumutbar. Dies sollte bei der Bestimmung des Vergleichsraumes berücksichtigt werden.

3.2 Die Einzelfallprüfung nach der Produkttheorie

Leistungen für die KdU werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit diese angemessen sind. Bei dem Begriff der „Angemessenheit“ handelt es sich um einen unbestimmten Rechtsbegriff, der der vollen gerichtlichen Überprüfung unterliegt.

Es ist darzulegen nach welchen Kriterien die Entscheidung getroffen und nach welchen Daten der Maßstab ermittelt wurde.

Die Sozialgerichte bestimmen die Angemessenheit einer Mietwohnung anhand der Produkttheorie, wonach das Produkt aus Wohnfläche und Quadratmeterpreis die Angemessenheit definiert.

- **Wohnungsgröße:**

Als angemessen gelten Wohnflächen entsprechend landesrechtlicher Ausführungsbestimmungen zum sozialen Wohnungsbau. Ausnahmen bei den anzuerkennenden Wohnflächen sind zu ermöglichen.

- **Mietpreis pro Quadratmeter:**

Als angemessen gilt ein einfacher Wohnstandard.

Maßstab hierfür ist die Nettokaltmiete am Wohnort (Mietspiegel, örtliche Vergleichsmiete, etc.). Liegt ein Mietspiegel vor, ist auf die Beträge im unteren Spannwert des Mietspiegels abzustellen. Damit soll gewährleistet sein, dass Leistungsberechtigte im Rahmen der KdU angemessenen Wohnraum in ihrem Einzugsgebiet finden. Die pauschalierten Höchstbeträge des § 12 Wohngeldgesetz (WoGG) bilden keine belastbare Basis zur Ermittlung angemessener KdU (siehe auch Abschnitt „I.4 Mietpreis“).

Das Produkt aus Wohnfläche und Quadratmeterpreis definiert die Angemessenheit.

3.3 Abstrakte und konkrete Angemessenheitsprüfung

Um den Begriff der Angemessenheit konkretisieren zu können, untergliedert das BSG die Prüfung in mehrere Schritte und unterscheidet dabei zwischen einer abstrakten und konkreten Angemessenheitsprüfung. Im Rahmen der abstrakten Angemessenheitsprüfung sind drei Schritte vorzunehmen.

1. Festlegung der abstrakt angemessenen Wohnungsgröße und des abstrakt angemessenen Wohnungsstandards.
2. Bestimmung eines räumlichen Vergleichsmaßstabes (Vergleichsraum), in dem der Wohnungsmarkt betrachtet werden muss.
3. Bestimmung der Referenzmiete für eine Wohnung des einfachen Standards am maßgeblichen Wohnungsmarkt durch eine Datenerhebung und Datenauswertung.

Die im dritten Schritt ermittelte Referenzmiete wird dann im Sinne der Produkttheorie mit der abstrakt angemessenen Wohnungsgröße multipliziert. Das Produkt ergibt dann die abstrakt angemessene Miete.

Es muss der abstrakte Quadratmeterpreis für Wohnungen des einfachen Standards in Bezug auf den konkreten Wohnungsmarkt des Vergleichsraums ermittelt werden, um eine zeit- und realitätsgerechte Bestimmung des Existenzminimums vorzunehmen. Ein pauschaler bundeseinheitlicher Quadratmeterpreis scheidet hierbei aus, da auf die konkreten Verhältnisse abzustellen ist und diese in den Vergleichsräumen der Bundesrepublik sehr unterschiedlich sein können. Diesen Schritt bezeichnet das BSG als „schlüssiges Konzept“.

Im vierten und letzten Schritt ist zu prüfen, ob dem Leistungsempfänger eine bedarfsgerechte und kostengünstigere Wohnung konkret verfügbar und zugänglich ist (konkrete Angemessenheitsprüfung). Es ist inzident zu prüfen, ob eine Kostensenkung objektiv und subjektiv zumutbar und möglich ist. Praktische Relevanz erreicht dieser Schritt jedoch nur, wenn die KdU des Hilfeempfängers die Angemessenheitsgrenze übersteigen. In seinem Urteil vom 13. April 2011 (AZ: B 14 AS 106/10 R) greift das BSG diese quantitativen Gesichtspunkte jedoch auf der Ebene der abstrakten Prüfung auf.

3.4 „Schlüssiges Konzept“ des Landkreises Limburg-Weilburg

Seit dem 1. Juli 2021 kommt im Landkreis Limburg-Weilburg die in Zusammenarbeit mit dem Institut Empirica entwickelte Fortschreibung des grundsicherungsrelevanten Mietspiegels zur Anwendung. In diesem grundsicherungsrelevanten Mietspiegel werden die Angemessenheitsgrenzen für die im Landkreis Limburg-Weilburg lebenden

Transferleistungsbezieher/innen nach vorstehend genannten Vorgaben des Bundessozialgerichts festgelegt.

Die festgelegten Mietpreisobergrenzen für Leistungsbezieher/innen nach dem SGB II und SGB XII im Landkreis Limburg-Weilburg können der **Anlage 1** entnommen werden.

Grundsätzlich ist bei der Prüfung der Angemessenheit von der Bruttokaltmiete anzusetzen.

Der Wert der Bruttowarmmiete kann als Vergleichswert herangezogen werden, z. B. wenn bei einem Neubau zwar die Kaltmiete überschritten ist, aber so niedrige Heizkosten entstehen, dass eine Gesamtangemessenheit wiedergegeben wäre.

4 Ermessensentscheidungen im Rahmen der konkreten Angemessenheitsprüfung

Die im „schlüssigen Konzept“ festgelegten Angemessenheitsgrenzen stellen das Ergebnis der abstrakten Angemessenheitsprüfung dar. Die abstrakte Angemessenheitsgrenze gilt übergreifend für den ganzen Markt und dient letztlich der Vereinheitlichung und der Verwaltungsvereinfachung. Ihr Ziel ist es, in der Mehrzahl der Einzelfälle zu Grunde gelegt zu werden. Vorrangig ist dennoch die Prüfung der Einzelfallentscheidung.

Eine über die abstrakte Angemessenheitsgrenze hinausgehende Übernahme von KdU gilt es im Rahmen der konkreten Angemessenheitsprüfung zu prüfen. Hierbei können eine Reihe von Gründen bzw. Aspekten im Rahmen von Ermessensentscheidungen berücksichtigt werden. Ermessen ist hierbei grundsätzlich pflichtgemäß und nach Sinn und Zweck der Vorschrift auszuüben.

Die Auslegung des unbestimmten Rechtsbegriffes „Angemessenheit“ ist einzel-fallbezogen vorzunehmen und die Entscheidungsgründe sind in der Akte zu dokumentieren!

4.1 Wohnungsgröße

Nach Rechtsprechung des BSG ist auf die landesrechtlichen Ausführungsbestimmungen über die Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus (§ 10 WoFG) abzustellen.

Nach den Hessischen Richtlinien Soziale Wohnraumförderung sind folgende Wohnungsgrößen für Mietwohnungen als angemessen anzusehen:

Haushaltsgröße	Maximale Wohnfläche
1 Person	> 50m ²
2 Personen	> 50 bis ≤ 60m ²
3 Personen	> 60 bis ≤ 75m ²
4 Personen	> 75 bis ≤ 87m ²
5 Personen	> 87 bis ≤ 99m ²
Jede weitere Person	+12m ²

Tabelle 1: Fördergrenzen im öffentlich geförderten Wohnungsbau in Hessen

Die dargestellten Werte stellen zwar Obergrenzen dar, jedoch kann nicht jede Wohnung, die diese Grenzen unterschreitet, per se als unzumutbar oder als zu klein angesehen werden. Eine größere Wohnfläche kann in bestimmten Fällen ebenfalls akzeptiert werden. Als Maßstab gelten lediglich die Anzahl der Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft. Die vorhandenen Zimmer spielen indes keine Rolle. Weitere Bewohner, die nicht der Bedarfsgemeinschaft angehören, spielen ebenso keine Rolle. Sofern in den landesrechtlichen Bestimmungen Sondertatbestände enthalten sind (z.B. Pauschalen für Alleinerziehende oder behinderte Menschen), bleiben diese unberücksichtigt. Etwaige Sondertatbestände können dazu führen, dass ein erhöhter Wohnflächenbedarf berücksichtigt wird.

Bei der Prüfung der angemessenen Wohnfläche ist immer der Einzelfall zu betrachten und die Entscheidung zu dokumentieren.

4.1.1 Wohnflächenbedarf wegen besonderer Bedürfnisse

Besondere Bedürfnisse sind solche, die sich aus der Zusammensetzung des Haushaltes oder aus Behinderungen/dauerhaften Erkrankungen/Pflegebedürftigkeit des Wohnungssuchenden oder seiner Angehörigen ergeben.

- **Schwerbehinderte/pflegebedürftige Wohnungssuchende**

Menschen mit Behinderungen und Pflegebedürftige haben Anspruch auf zusätzliche Wohnfläche oder zusätzlichen Wohnraum nach Art und Schwere der Einschränkung. Die gesundheitliche Beeinträchtigung ist von den Wohnungssuchenden anzugeben und nachzuweisen. Bei schwerbehinderten Menschen, denen die Merkzeichen „AG“ (außergewöhnlich gehbehindert), „BL“ (blind) oder „H“ (hilflos) zuerkannt worden sind, gilt der Nachweis als erbracht. Über den Umfang ist im Einzelfall zu entscheiden. Für Rollstuhlfahrer wird von einem behinderungsbedingten Mehrbedarf i. H. v. 15m² ausgegangen, Abweichungen sind möglich. Weiterhin können gesundheitliche Einschränkungen im konkreten Einzelfall besonderen Wohnbedarf auslösen. Dieser kann jedoch zeitlichen Veränderungen unterliegen.

- **Eltern mit gemeinsamem Sorgerecht**

Das LSG Schleswig-Holstein ist der Auffassung, dass ein höherer Flächenbedarf nur in begründbaren Ausnahmefällen anzuerkennen ist, wenn ansonsten unzumutbare Verhältnisse entstünden.

Teilen sich die Eltern ein gemeinsames Sorgerecht, kann das Kind zwar i. S. d. § 7 Abs. 3 Nr. 4 SGB II zu zwei Bedarfsgemeinschaften gehören, so lässt sich dennoch der Lebensmittelpunkt des Kindes bestimmen. Der Lebensmittelpunkt des Kindes liegt in der Wohnung des Elternteils, bei dem es sich überwiegend aufhält. Dort können die KdU **nicht** für die Zeiten der Abwesenheit des Kindes reduziert werden.

Soweit dem umgangsberechtigten Elternteil, bei dem nicht der Lebensmittelpunkt des Kindes liegt, zusätzliche Wohnkosten entstehen, stellen diese einen zusätzlichen Bedarf dieses Elternteils dar und sind daher im Rahmen der konkreten Angemessenheit der Unterkunftskosten und Heizaufwendungen zu berücksichtigen.

Beispiel:

Karin und Stefan sind die leiblichen Eltern der 5-jährigen Tina. Beide Eltern beziehen Sozialgeld. Das Kindergeld für Tina geht an die Kindesmutter. Im Durchschnitt wird Tina wöchentlich vier Tage von Karin und drei Tage von Stefan betreut. Karin lebt in einer 60 qm großen Wohnung, für die sie 590,00 Euro für Miete und Heizung zahlt. Stefan zahlt für seine 52 qm große Wohnung 425,00 Euro. Beide Unterkunftskosten sind als angemessen zu anzusehen. Im Januar 2021 war Tina 18 Tage bei ihrer Mutter, 13 Tage

beim Vater.

Tinas Lebensmittelpunkt liegt bei der Mutter. Der dortige KdU – Bedarf bestimmt sich nach den Werten für eine 2 - Personen BG. Tina hat in der Wohnung ihrer Mutter einen KdU – Bedarf von 590,00 € / 2 Personen = 295,00 €.

Tina bekommt Leistungen nach der Formel:

$[(283,00 \text{ € (Regelbedarf)} / 30 \text{ Tage} \times 18 \text{ Tage}) - 219,00 \text{ € (Kindergeld)}] + 295,00 \text{ € (anteilige Unterkunfts-kosten)} = 245,80 \text{ €}.$

Karin bekommt 446,00 € (Regelbedarf) + 295,00 €.

Stefan bekommt 446,00 € Regelbedarf + seine volle KdU.

Für einzelne Tage kann es zumutbar sein, für die Übernachtung das Wohnzimmer oder andere Räume zu nutzen. Bei einer Übernachtung an einer Vielzahl an Tagen im Monat kann sich ein zusätzlicher Raum-bzw. Wohnflächen- bedarf ergeben. Das Sozialgericht Fulda hat am 27. Januar 2010 (Az. S 10 AS 5309) entschieden, dass bei einem zeitlichen Umfang von regelmäßig mind. 2 Wochenenden im Monat (4-5 Tage monatlich) für jedes Kind der hälftige zusätzliche Wohnflächenbedarf zu berücksichtigen ist.

Beispiele:

- 1 *Personenhaushalt (50 qm) + 1 Kind alle 2 Wochen (1/2 von 12 qm) = 56 m²*
- 2 *Personenhaushalt (60 qm) + 1 Kind alle 2 Wochen (1/2 von 12 qm) = 66 m²*

Hält sich das Kind in etwa gleich langen Zeiträumen jeweils bei dem einen und dem anderen Elternteil auf („Wechselmodell), kann das Kind in beiden Wohnungen, wenn beide Elternteile hilfebedürftig sind, einen regulären kopfteiligen KdU-Bedarf haben, da die Aufenthaltsdauer annähernd gleich verteilt ist. Gleiches gilt, wenn sich das Kind aus therapeutischen / erzieherischen Gründen teilweise außerhalb des Elternhauses aufhalten muss, aber seinen Lebensmittelpunkt bei den Eltern behält.

Sofern sich zwei Kinder an mehreren Tagen die Woche bei einem allein lebenden Leistungsberechtigten aufhalten, soll der Flächenbedarf für einen Zweipersonenhaushalt anerkannt werden. Das LSG Niedersachsen Bremen hat in einem Fall, in dem sich eine zehn- bis elfjährige Schülerin nahezu in gleichen Teilen im Haushalt der Mutter und des Vaters aufgehalten hat, einen zusätzlichen Bedarf von 5m² angenommen.

Abweichungen sind unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Einzelfalles möglich. Hierbei sind insbesondere folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- a) Häufigkeit und Dauer des Aufenthaltes,
- b) Zahl der Kinder,
- c) Alter der Kinder,
- d) Geschlecht der Kinder

- **Berufliche Bedürfnisse**

Ein Bedarf an zusätzlicher Wohnfläche kann auch anerkannt werden, wenn eine berufliche Tätigkeit / Ausbildung tatsächlich Raum erfordert und notwendigerweise in der Wohnung ausgeübt wird. (Rein) gewerblich genutzte Räume, Ateliers etc. stellen jedoch keine „Unterkunft“ i. S. d. § 35 SGB XII dar.

Auch hier sollte die Angemessenheit der Unterkunft geprüft werden und ggf. ein Kostensenkungsverfahren eingeleitet werden.

- **Nach der Lebenserfahrung absehbar zu erwartender Raumbedarf**

Wird nach der Lebenserfahrung in absehbarer Zeit ein Raumbedarf erwartet und nachgewiesen, kann im Einzelfall von der maßgeblichen Wohnungsgröße abgewichen werden. Dies ist z.B. der Fall, wenn die Geburt eines Kindes nach ärztlicher Bescheinigung zu erwarten ist.

Beispiel:

Rita bewohnt alleine eine 56 qm große 2-Zimmer Wohnung. Die tatsächlichen Miet- und Heizkosten betragen 520,00 Euro. Der Grundsicherungsträger hat die Unterkunfts- und Heizkosten auf 480,00 Euro gesenkt, da dieser Wert für eine 1-Personen- BG als abstrakt angemessen zugrunde gelegt wird. Als Rita erfährt, dass sie schwanger ist, macht sie neben dem Mehrbedarf nach § 30 Abs. 2 SGB XII auch geltend, dass die tatsächliche Miete als KdU- Bedarf anerkannt wird.

In diesem Fall ist ein Umzug nicht mehr zuzumuten, da die Wohnung nach der Geburt des Kindes angemessen ist. Bereits die Absicht, das Kind bekommen zu wollen, begründet den Anspruch auf Bedarfsanpassung.

Bei Schwangerschaft ist ab dem 4., jedenfalls ab dem 5. Schwangerschaftsmonat ein größerer Wohnflächenbedarf anzuerkennen (LSG Mecklenburg-Vorpommern vom 07.05.2009 – L 8 AS 87/08; LSG Baden-Württemberg vom 26.03.2014 – L 2 AS 3878/11; SG Dortmund vom 30.04.2015 – S 30 AS 3105/13), der die abstrakte Angemessenheitsgrenze für die Mietkosten erhöht. Damit ist nichts darüber ausgesagt, wann ein Wechsel in eine größere Wohnung erforderlich i.S.v. § 35 SGB XII ist oder ob unter welchen Bedingungen ein Verbleib in der bisherigen Wohnung zumutbar, praktisch möglich und ohne Verletzung der Menschenwürde noch hinnehmbar ist.

- **Abweichende Wohnungsgröße bei Wohngemeinschaften**

Bei der Berücksichtigung der (angemessenen) Bedarfe für Unterkunft und Heizung und damit der Aufteilung der Bedarfe nach den Personen, die in der Wohnung leben und keine Bedarfsgemeinschaft nach § 7 Abs. 3 SGB II sind und nur einen (Haupt-) Mietvertrag abgeschlossen haben, ergibt sich ein Problem bei der Ermittlung der zu berücksichtigenden Wohnungsgröße und damit der abstrakten Angemessenheit.

Unter einer **Wohngemeinschaft** ist das Zusammenleben mehrerer unabhängiger, meist nicht verwandter Personen in einer Wohnung zu verstehen. Von einer Wohngemeinschaft ist aber nach der Rechtsprechung des BSG auch dann auszugehen, wenn Verwandte, die keine Bedarfsgemeinschaft i. S. d. § 7 Abs. 3 SGB II bilden, eine Wohnung gemeinsam nutzen. Lebt eine erwerbsfähige leistungsberechtigte Person daher in einer bloßen Wohngemeinschaft, ist bei der Bestimmung der angemessenen Wohnungsgröße allein auf sie als Einzelperson abzustellen.

Das BSG hat in seinem Urteil vom 18.06.2008 (AZ: B 14/11b AS 61/06 R) festgestellt, dass wenn ein Leistungsberechtigter nicht in einer Bedarfsgemeinschaft lebt, sondern in einer bloßen Wohngemeinschaft, bei der Bestimmung der angemessenen KdU allein auf ihn als Einzelperson abzustellen ist. Der Grundsicherungsträger hat dabei immer zu prüfen, ob die Voraussetzungen einer Bedarfsgemeinschaft vorliegen. In der Regel gehen Personen eine Wohngemeinschaft ein, um Kosten zu sparen.

Nach dem BSG Urteil vom 18.06.2008 (B 14/11b AS 61/06 R) ist jede Bedarfsgemeinschaft separat mit dem jeweiligen Angemessenheitswert zu betrachten. Das BSG hat sich zuletzt mit Urteil vom 25. April 2018 - B 14 AS 14/17 R relativ eindeutig positioniert und diese Tendenz damit bekräftigt.

Alleinstehende Personen in einer Wohngemeinschaft sind daher wie ein 1 – Personen-Haushalt zu betrachten. Die gemeinsame Nutzung von Räumen rechtfertigt keinen Abschlag von der angemessenen Quadratmeterzahl. Die Bildung einer Wohngemeinschaft hat im Allgemeinen das Ziel, die Kosten zu senken. Beim Zusammenleben in einer reinen Wohngemeinschaft, die keine Bedarfsgemeinschaft nach § 7 Abs. 3 SGB II darstellt, stehen alleinstehenden Leistungsberechtigten von Wohngemeinschaften die üblichen Mietrichtwerte zu, die für Alleinstehende als angemessen gelten.

Die Angemessenheitsprüfung hat lediglich für die Mitglieder der einzelnen Bedarfsgemeinschaften zu erfolgen. Soweit Personen in einer Haushaltsgemeinschaft oder einer Wohngemeinschaft ohne Vorliegen einer Bedarfsgemeinschaft leben, bleiben diese - unabhängig davon, ob es sich dabei um Familienmitglieder handelt - bei der Angemessenheitsprüfung unberücksichtigt.

Dies gilt nicht für aufgrund des Bezugs von anderen staatlichen Hilfen (z. B. Kinderwohngeld, SGB XII, AsylbLG) aus dem Leistungsbezug fallende oder nicht leistungsberechtigte Personen einer Bedarfsgemeinschaft.

Die absolute Zahl der Nutzer einer Wohnung erlangt lediglich Bedeutung bei der Aufteilung der tatsächlichen Wohnungskosten (kopfteilig), sofern keine anderweitigen Vereinbarungen getroffen wurden.

Durch die kopfteilige Aufteilung wird der KdU - Bedarf in fast allen Fällen niedriger sein,

als wenn jede Bedarfsgemeinschaft eine eigene Wohnung bezieht. Auch bei Untermietverträgen ist dies i. d. R. der Fall.

Besteht bei in Wohngemeinschaft / Haushaltsgemeinschaft lebenden Personen ein Hauptmietvertrag, welcher zwischen allen potentiellen Mietern (allen in der Wohn- bzw. Haushaltsgemeinschaft lebenden Personen) und dem Vermieter ohne eine konkrete Aufteilung der Gesamtkosten abgeschlossen wurde, sind die Gesamtkosten für die Unterkunft und Heizung zu gleichen Teilen auf die in der Wohngemeinschaft lebenden Personen aufzuteilen (kopfteilig).

Bei Untermietverträgen gelten abweichend von den Kopfteilen die jeweiligen Vereinbarungen (**Ausnahme:** wenn Anhaltspunkte für eine sittenwidrige Vertragsgestaltung zu Lasten des Grundsicherungsträgers vorliegen). Bei einer Bedarfsgemeinschaft kann typischerweise davon ausgegangen werden, dass der Wohnraum insgesamt gemeinsam genutzt wird. Bei einer Wohngemeinschaft wird hingegen typischerweise nur ein Teil der Wohnung, zumeist Flur, Küche und Bad, gemeinschaftlich genutzt.

Der entscheidende Unterschied zur Wohngemeinschaft ist bei einer Bedarfsgemeinschaft derjenige, dass die übrigen Mitbewohner typischerweise in engster Verbundenheit zum Leistungsberechtigten stehen, was auf die Wohngemeinschaft nicht übertragen werden kann.

Das Wohnen in einer Wohngemeinschaft ist seinerseits ein Element des "Wohnstandards" und führt im Ergebnis allgemein dazu, dass die gleiche Wohnfläche für den Einzelnen dadurch günstiger wird, da er auf seine Privatsphäre teilweise verzichtet. Nehmen die übrigen Mitglieder einer Bedarfsgemeinschaft typischerweise an der engeren Privatsphäre des Einzelnen teil, so lässt sich dies auf die Wohngemeinschaft nicht übertragen. Das Mitglied einer Wohngemeinschaft verzichtet demnach auf einen wichtigen Aspekt des derzeit in Deutschland sozialtypischen Wohnstandards, nämlich auf die Möglichkeit einer Abschottung seiner selbst unter Einschluss von Partner und (Klein-)Familie in einer abschließbaren Wohneinheit mit vollständig eingerichteten Funktionsräumen wie Küche und Bad. Allerdings wirkt sich dieser Umstand erfahrungsgemäß kostensenkend für das einzelne Mitglied einer Wohngemeinschaft aus, wenn man es mit einer jeweiligen Anmietung getrennter Wohnungen durch die Hilfesuchenden vergleicht.

Schon im Interesse einer klaren rechtlichen Abgrenzung - aber auch bereits nach dem allgemeinen Sprachgebrauch - ist auch in den heute gebräuchlichen Konstellationen einer Untervermietung regelmäßig von einer Wohngemeinschaft auszugehen. Die Rechtssicherheit gebietet die Annahme des Vorliegens einer Wohngemeinschaft auch dann, wenn Verwandte, die keine Bedarfsgemeinschaft im Sinne des § 7 Abs. 3 SGB II bilden, eine Wohnung gemeinsam nutzen.

In besonders gelagerten Ausnahmefällen soll geprüft werden, ob die Grenzen der Angemessenheit gemäß § 35 Abs. 1 Satz 1 SGB XII im Einzelfall in einer Weise

überschritten sind, die sich durch Gesichtspunkte der Typisierung nicht mehr rechtfertigen lassen. Dies kann der Fall sein, wenn die Gesamtmiete aller WG-Partner für die Gesamtwohnfläche sehr überhöht erscheint und Mietwucher offensichtlich ist.

Leben in einer Wohnung leistungsberechtigter Personen des SGB II und SGB XII / AsylbLG sind zwischen dem Jobcenter und dem Sozialamt abgestimmte Entscheidungen zu treffen. Dies gilt auch für Untermietverhältnisse.

Typische Beispiele für echte Wohngemeinschaften (keine Pärchen, keine eheähnliche Gemeinschaft nach § 7 Abs. 3 Nr. 3, Abs. 3a SGB II, keine Bedarfsgemeinschaften nach § 7 Abs. 3 SGB II) sind:

- Familie mit Kindern; ein Kind ist 25 Jahre alt
- Familie mit Oma im Haushalt
- Bruder und Schwester leben zusammen
- Freunde / Freundinnen leben zusammen
- Hauptmieter/in nimmt Untermieter/in zur Kostensenkung

Beispiel A:

2 Personen bilden eine Wohngemeinschaft (Person 1: Student, nicht hilfebedürftig; Person 2: hilfebedürftig). Die Personen sind in diesem Beispielfall weder Partner noch verwandt und bilden demnach keine BG nach § 7 Abs. 3 SGB II.

Lösung:

Bei der Bemessung der Angemessenheit der Unterkunftskosten für Person 2 sind die Werte für einen 1-Personenhaushalt zugrunde zu legen.

Beispiel B:

Haushalt mit zwei hilfebedürftigen Personen (28 und 33 Jahre alt), beide Personen beziehen Leistungen nach dem SGB XII, bilden jedoch keine BG nach § 7 Abs. 3 SGB II:

Lösung:

Die Angemessenheit der Unterkunftskosten wird jeweils separat anhand der Angemessenheitswerte für 2 getrennte 1-Personenhaushalte bestimmt.

Beispiel C:

Mutter und Tochter (26 Jahre alt), beide hilfebedürftig nutzen eine gemeinsame Wohnung

Lösung:

Die Angemessenheit der Unterkunftskosten wird jeweils separat anhand der Angemessenheitswerte für 2 getrennte 1-Personenhaushalte bestimmt.

Beispiel D:

Ehepaar, 63 und 68 Jahre alt, beide hilfebedürftig. Ehefrau, 63 Jahre alt, bezieht Leistungen nach dem SGB II, Ehemann, 68 Jahre alt, bezieht ergänzend zu seiner Altersrente Leistungen nach dem 4. Kapitel SGB XII und ist somit vom Leistungsbezug nach dem SGB II ausgeschlossen, zählt jedoch als Ehepartner zur BG nach § 7 Abs. 3 SGB II.

Lösung:

Bei dieser Konstellation ist bei der Angemessenheit der Unterkunftskosten von einem 2-Personen-Haushalt auszugehen.

Beispiel E:

In einem Haushalt leben 4 Personen, ein Ehepaar, beide hilfebedürftig. Sie bilden eine eigene BG. Weiterhin leben im Haushalt die Tochter, 30 Jahre alt, mit ihrem Ehemann, beide hilfebedürftig und bilden ebenfalls eine eigene BG.

Lösung:

In diesem Fall handelt es sich um zwei eigenständige BGs. Somit sind die Angemessenheitswerte von jeweils 2 eigenständigen 2-Personenhaushalten zugrunde zu legen. Nicht sachgerecht wären hingegen die Werte eines 4- Personenhaushaltes anzusetzen.

Beispiel F:

Unbillige Ergebnisse aus Sicht des Fiskus sollen allerdings vermieden werden, besonders bei sogenannten „überlappenden“ BG (vergl. BSG Urteil vom 17. Juli 2014 – B 14 AS 54 /13 R) oder auch bei (mehreren) BG, die in einem engen Verwandtschaftsverhältnis stehen und einen gemeinsamen Haushalt führen.

Das Ehepaar M lebt zusammen mit seinen beiden Söhnen, A (26 Jahre alt) und B (28 Jahre alt), in einem gemeinsamen Haushalt. Alle Personen sind hilfebedürftig nach dem SGB II oder XII.

Lösung:

Nach der Systematik des § 7 Abs. 3 SGB II sind hier 3 BGs zu bilden: BG 1 Ehepaar M (angemessene Wohnfläche für 2 Personen = 60 m²) BG 2 Sohn A (angemessene Wohnfläche für 1 Person = 50 m²)

BG 3 Sohn B (angemessene Wohnfläche für 1 Person = 50 m²)

Es wäre unbillig, dem Haushalt (den 3 BGs) eine Wohnfläche (und somit den Miethöchstwert) für 160 m² zu gewähren.

Sind allerdings die jeweiligen Mietanteile unterhalb der jeweiligen Angemessenheitsgrenze, ist von einer Kostensenkungsaufforderung abzusehen.

In der Regel wird dies der Fall sein.

Näheres zum Thema Wohngemeinschaften nach § 42 a Abs. 4 SGB XII inklusive Fallbeispiele sind auf Seite 21 ff. unter Punkt 4.4.2 zu finden.

4.2 Mietpreise

Soweit in Richtlinien Mietobergrenzen festgelegt werden, dienen sie ausschließlich der Orientierung.

Zu beachten sind stets:

- die Umstände des Einzelfalls (z. B. dauerhafte Erkrankung, Behinderung, Pflegebedürftigkeit, baldiger Renteneintritt, schulpflichtige Kinder etc.)
- die reale Situation auf dem maßgeblichen Wohnungsmarkt sowie
- die Größe und Zusammensetzung der Bedarfsgemeinschaft

Folgende Mehrkosten können auftreten:

- **Energiesaniertes Wohnraum / Energieausweis**

Ein erhöhter Mietpreis für eine energiesanierte Wohnung kann grundsätzlich angemessen sein. Durch eine Energiesanierung steigt zwar in der Regel die Grundmiete, gleichzeitig sinken jedoch die anfallenden Nebenkosten (insbesondere die Heizkosten). Bei der Angemessenheitsprüfung bietet sich ein Vergleich der Bruttowarmmiete an. Hier ist die BWM gemäß Anlage 1 heranzuziehen. Damit entfallen für die Leistungsberechtigten belastende und für die Verwaltung aufwändige Kostensenkungsaufforderungen. Durch die Vorlage eines Energieausweises kann eine tatsächlich durchgeführte energetische Sanierung durch den Vermieter nachgewiesen werden. Seit 2013 gibt es eine Energieausweis-Pflicht. Bei Verkauf und Vermietung müssen Eigentümer jedem Interessenten ungefragt den Energieausweis des Gebäudes vorlegen.

Liegen mehrere Mietangebote zur Auswahl vor, kann der Ausweis die Entscheidungsfindung erleichtern. Der Energieausweis ist ein wichtiger Hinweis auf eine kostengünstige Beheizung einer Wohnung. Für den Laien kann es unter Umständen jedoch schwierig sein, den Ausweis nachzuvollziehen, daher werden von den Energieberatungsstellen der Kreise, Städte und Gemeinden Hilfestellungen angeboten.

Hinweis: Weitere Informationen zum Energieausweis sind in Anlage 2 zu entnehmen.

- **Mietwucher**

Nach § 5 Wirtschaftsstrafgesetz (WiStG) liegt Mietpreisüberhöhung vor, wenn die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 20% überschritten wird und der Vermieter den Mietzins nicht zur Deckung seiner laufenden Aufwendungen benötigt. Mietpreisüberhöhung stellt eine Ordnungswidrigkeit dar. Im Rahmen des Bußgeldverfahrens kann die Miete bis auf das zulässige Maß herabgesetzt und zu viel gezahlte Beträge zurückgefordert werden. Die Verwaltungsbehörde prüft auch, ob der Straftatbestand des Mietwuchers (§ 291 StGB) erfüllt ist und gibt ggf. die Angelegenheit an die Staatsanwaltschaft weiter.

- **Mieterhöhung / „Mietpreisbremse“**

Mieterhöhungen bisher anerkannter KdU im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben sind zu akzeptieren, solange die Angemessenheit weiterhin gegeben ist. Der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit ist dabei immer zu beachten. Die aufgrund eines Umzugs entstehenden Kosten können womöglich höher sein als eine geringfügige Überschreitung der Mietobergrenze. Nach § 35 Abs. 23 SGB XII

muss eine Absenkung der Unterkunftskosten nicht gefordert werden, wenn dies unter Berücksichtigung der anfallenden Umzugskosten unwirtschaftlich wäre. Nähere Informationen zum Thema „Wirtschaftlichkeit“ sind auf den Seiten 44 ff. nachzulesen. Der Leistungsberechtigte kann auch zu Verhandlungen mit seinem Vermieter zur Senkung der Miete aufgefordert werden.

Gemäß § 558 Abs. 3 BGB darf die Miete zudem innerhalb eines Zeitraumes von drei Jahren nur um maximal 20% steigen („Kappungsgrenze“), sofern von der Mietpreisbremse (Beschränkung auf 15%) von der jeweiligen Landesregierung kein Gebrauch gemacht wurde.

Zu beachten ist weiterhin die zum 01.06.2015 eingeführte Mietpreisbremse (Mietpreisbremse 2) nach § 556 d BGB. Hiernach dürfen Mieten bei einer Neuvermietung nur noch maximal 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Neubauten und umfassend sanierte Wohnungen sind jedoch von der Mietpreisbremse ausgenommen. Für den Landkreis Limburg-Weilburg gilt die Mietpreisbremse 2.

- **Staffelmietverträge**

Staffelmietverträge sehen in bestimmten zeitlichen Abschnitten Steigerungen der monatlichen Miete vor. Solange für den gesamten Zeitraum die Unterkunftskosten angemessen bleiben, kann einem Staffelmietvertrag zugestimmt werden. Sind die KdU bereits im ersten Jahr nicht angemessen, kann eine Anerkennung nicht erfolgen. Übersteigt die Miete erst im Laufe der Mietzeit (ab dem vierten Jahr) die angemessenen Unterkunftskosten, können die Kosten zunächst übernommen werden. Der Sozialhilfeempfänger ist aber darauf hinzuweisen, dass Miete und Nebenkosten nur im

angemessenen Umfang anerkannt werden. Sobald die KdU den angemessenen Rahmen übersteigen, kann eine vollständige Anerkennung nicht mehr erfolgen. Im Falle einer möglicherweise unwirksamen Staffelmietvereinbarung können die Unterkunftskosten nicht ohne weiteres durch den Grundsicherungsträger abgesenkt werden. Der Sozialhilfeempfänger muss in der Lage sein, seine Rechte gegenüber dem Vermieter durchzusetzen.

4.3 KdU in besonderen Fällen

In besonders gelagerten Fällen sind bei den KdU weitere Punkte zu beachten:

- **KdU in stationären Einrichtungen**

Für Personen, die in stationären Einrichtungen betreut werden und dort auch tatsächlich „untergebracht“ sind, ist für die Anerkennung der KdU und Heizung nach § 35 Abs. 1 SGB XII erforderlich, dass solche Aufwendungen für den einzelnen Sozialhilfeempfänger tatsächlich entstanden sind. Das BSG hat folgende Begrifflichkeiten als Orientierungshilfe definiert:

1. Leistungserbringung in einer **Einrichtung**

*Eine Einrichtung ist gegeben bei einer auf Dauer angelegten Kombination von sächlichen und personellen Mitteln, die zu einem besonderen Zweck und unter der Verantwortung eines Trägers zusammengefasst wird. Die Einrichtung ist für einen größeren wechselnden Personenkreis bestimmt. Die Bindung an ein Gebäude muss gegeben sein. **stationäre** Leistungserbringung*

Stationär ist die Leistungserbringung, wenn der Leistungsberechtigte nach formeller Aufnahme in der Institution lebt und daher die Unterbringung Teil der Leistungserbringung ist.

2. „**Unterbringung**“ in der stationären Einrichtung

Der Träger der Einrichtung muss nach Maßgabe seines Konzeptes die Gesamtverantwortung für die tägliche Lebensführung und die Integration der leistungsberechtigten Person übernehmen.

Soweit die Beträge für die Unterkunft in der stationären Einrichtung innerhalb der örtlichen Angemessenheitsgrenzen bleiben, sind sie grundsätzlich anzuerkennen.

- **Personen in Untersuchungshaft**

Für alleinstehende Personen in Untersuchungshaft sind die SGB XII-Leistungen grundsätzlich einzustellen. Bis zum Abschluss eines Gerichtsverfahrens ist die weitere Entwicklung unklar. Entweder kehrt die Person während der Untersuchungshaft oder nach einem Urteil in die Wohnung zurück oder muss anschließend eine Strafhaft antreten. An dieser Stelle ist auf § 67 SGB XII hinzuweisen. Nach § 67 Satz 1 SGB XII haben Personen, bei denen besondere Lebensverhältnisse mit sozialen Schwierigkeiten verbunden sind, einen Anspruch auf Leistungen zur Überwindung dieser Schwierigkeiten, wenn sie aus eigener Kraft hierzu nicht fähig sind. Das Tatbestandsmerkmal der „besonderen Lebensverhältnisse“ bezieht sich auf die soziale Lage des Betroffenen, die durch eine besondere Mangelsituation - etwa an Wohnraum - gekennzeichnet sein muss. Bei den „sozialen Schwierigkeiten“ geht es nicht in erster Linie um wirtschaftliche Schwierigkeiten, sondern um die Beeinträchtigung der Interaktion mit dem sozialen Umfeld und damit um die Einschränkung der Teilhabe am Leben in der Gemeinschaft. Zum Erhalt der Wohnung können vorbeugende Sozialhilfeleistungen für die Zeit nach der Haftentlassung ggf. nach § 67 SGB XII beansprucht werden, um drohende Wohnungslosigkeit zu vermeiden (BSG Urteil vom 12.12.2013 - B 8 SO 24/12 R).

Für Personen, die sich in Untersuchungshaft befinden, können ggf. vom Sozialamt die Mietkosten - auch für SGB II Leistungsberechtigte - für maximal **zwölf Monate** übernommen werden. So soll nach Haftentlassung drohende Wohnungslosigkeit vermieden werden.

Hat die Person zuvor in einer Bedarfsgemeinschaft gelebt, besteht diese weiter, sofern kein Trennungswille vorhanden ist. Die gesamten Unterkunftskosten werden dann auf die verbliebene Bedarfsgemeinschaft aufgeteilt.

Beispiel:

Herr M., Frau M. und ihre Tochter haben einen Unterkuftsbedarf von 600 Euro, der als angemessen gilt. Nach der Inhaftierung von Herrn M. haben Frau M. und die Tochter einen Unterkuftsbedarf von 600 Euro. Sofern diese Kosten für zwei Personen unangemessen hoch sind, müssen zumindest bei einer Haft bis sechs Monate die vollen Unterkuftskosten übernommen werden. Gemäß § 35 Abs. 23 SGB XII muss eine Absenkung unangemessener Aufwendungen nicht gefordert werden, wenn diese unter Berücksichtigung der bei einem Wohnungswechsel zu erbringenden Leistungen unwirtschaftlich wäre. Würde Frau

M. mit ihrer Tochter während der Haftzeit in eine kleinere für zwei Personen geeignete Wohnung umziehen, bestünde nach der Haftentlassung wiederum ein Umzugsgrund in eine größere Wohnung. Zu ermitteln wäre daher die Differenz zwischen dem tatsächlichen Bedarf für die Unterkuft und dem für angemessen erachteten Betrag für die Dauer der Haft mit den zweimaligen Umzugskosten (zu beachten wäre, dass mit dem Umzugsmonat die Mieten doppelt anfallen)

- **Einlagerung von persönlicher Habe**

Ist der Wohnraum eines Leistungsberechtigten derart klein und beengt, dass die für ein Leben und Wohnen in bescheidenen Verhältnissen erforderlichen Möbel und persönlichen Gegenstände nicht vollständig untergebracht werden können, umfasst der Anspruch auf Grundsicherungsleistungen auch die angemessenen Kosten für die vorübergehende Unterbringung oder Einlagerung dieser persönlichen Habe. Dies gilt auch für Personen, die vorübergehend inhaftiert oder obdachlos sind. Eine vorübergehende Einlagerung ist wirtschaftlicher als von einem Leistungsberechtigten zu verlangen, sich von seinem bescheidenen Hausrat zu trennen. Die anfallenden Einlagerungskosten müssen gemessen an den eingelagerten Gegenständen wirtschaftlich und angemessen sein. Die Gesamtkosten (Unterkunftskosten und Einlagerungskosten) dürfen die Höhe der angemessenen KdU nach den Richtlinien des jeweiligen Trägers nicht übersteigen (BSG Urteil vom 16.12.2008, B 4 AS 1/08 R).

- **Mietverträge unter Verwandten**

Mietverträge sind ausgeschlossen, wenn die betroffene Person zur Bedarfsgemeinschaft bzw. Haushaltsgemeinschaft gehört:

- Der Vermieter (Eltern oder Elternteil) lebt mit seinem Kind (U 25) in einer Haushaltsgemeinschaft und verlangt dafür Mietzins.
- Die Eltern möchten von den Kindern (U 25) für die Mitbenutzung im Haus Kosten abverlangen, ohne dass den Kindern eine eigene (separate) Wohnung dafür zur Verfügung gestellt wird.

Es ist ausreichend, wenn das Sozialamt i. S. d. § 39 SGB XII vermutet, dass eine Haushaltsgemeinschaft vorliegt.

Liegt dagegen ein Mietverhältnis über eine separate Wohnung vor, die sich Vermieter und Mieter nicht teilen, ist dieses Mietverhältnis nicht anders zu bewerten, als sonstige Mietverhältnisse. Nur wenn begründete Anhaltspunkte vorliegen, dass es sich bei dem Mietverhältnis um ein Scheingeschäft handelt, kann im Rahmen eines Verwaltungsaktes entschieden werden, dass die geltend gemachten KdU nicht akzeptiert werden. Gegebenenfalls kann damit auch die komplette Versagung / Ablehnung der Leistungsansprüche verbunden sein, wenn im Hinblick auf § 39 SGB XII eine fehlende Bedürftigkeit unterstellt werden kann.

Übernehmen Eltern für ihre behinderten Kinder die Betreuung und treten diese gleichzeitig als Vermieter auf, ist für einen wirksamen Mietvertragsabschluss die Heranziehung eines Ergänzungsbetreuers notwendig. Hierbei sind die gesetzlichen Änderungen unter 4.4 zu beachten.

Beispiele für begründete Anhaltspunkte:

- Parallel zur SGB XII Antragstellung wird ein Mietverhältnis abgeschlossen, obwohl der Angehörige bislang längere Zeit mietfrei in der gleichen Wohnung leben konnte.
- Es kann kein Mietvertrag vorgelegt werden.
Aus den vorgelegten Kontoauszügen erfolgt keine Mietzahlungen bzw. Mietzahlungen werden angeblich in bar geleistet, obwohl Vermieter an einem entfernten Ort wohnt.
- Es bestehen begründete Zweifel, dass es sich tatsächlich um eine separate Wohnung handelt und der Hausbesuch verwehrt wird.

- **Mietfreiheit bei Einzug**

Erlässt die Vermieterin oder der Vermieter bei Einzug eine oder mehrere Mietzahlungen ganz oder teilweise, weil die Mieterin oder der Mieter dafür die Renovierung der Wohnung übernimmt, sind anstelle des erlassenen Teils nur die tatsächlichen Aufwendungen für die Renovierung nach Maßgabe der Angemessenheitsbestimmungen in der Bedarfsberechnung zu berücksichtigen.

4.4 Gemeinsames Wohnen mit Angehörigen, Differenzmethode

Im 4. Kapitel SGB XII gibt es zum 01.07.2017 gesetzliche Änderungen hinsichtlich der Bedarfe für Unterkunft und Heizung. Die neuen Regelungen finden gemäß § 133 b SGB XII jedoch nur auf Neufälle Anwendung.

Leistungsberechtigte, die über keinen eigenen Mietvertrag oder Untermietvertrag verfügen, mit dem sie ihre Bedarfe nachweisen können, erhalten Bedarfe für Unterkunft zukünftig in pauschalierter Form nach **§ 42a Abs. 3 SGB XII**, wenn

- sie in einer Wohnung gemeinsam mit mindestens einem Elternteil, mindestens einem volljährigen Kind oder einem volljährigen Geschwisterkind leben
- und diese Personen Mieter oder Eigentümer der gesamten Wohnung sind.

Die Pauschale für die Unterkunftskosten errechnet sich aus der Differenz **(Differenzmethode)** zwischen

- den angemessenen Aufwendungen für einen Mehrpersonenhaushalt entsprechend der Anzahl der in der Wohnung lebenden Personen und
- der Miete für eine Wohnung mit einer um eine Person verringerten Personenzahl.

Berechnungsbeispiele:

Haushaltsgröße	Angemessenheitsgrenze 2021
Leistungsberechtigter lebt mit Eltern zusammen → 3 – Personenhaushalt Abzgl. Betrag für 2 - Personenhaushalt Differenz = pauschaler Bedarf	594,46 Euro <u>- 557,72 Euro</u> = <u>36,74 Euro</u>
Leistungsberechtigter lebt mit Vater zusammen → 2 – Personenhaushalt Abzgl. Betrag für 1 – Personenhaushalt Differenz = pauschaler Bedarf	549,42 Euro <u>- 472,86 Euro</u> = <u>76,56 Euro</u>

Die pauschalen Beträge finden **keine Anwendung**:

- wenn ein Mietvertrag oder Untermietvertrag mit einer abweichenden Verpflichtung der leistungsberechtigten Person vorliegt. In diesen Fällen sind die vertraglich vereinbarten, angemessenen Bedarfe für Unterkunft und Heizung zu übernehmen.
- wenn die leistungsberechtigte Person mit anderen zusammenlebt, die ihren Lebensunterhalt einschließlich Bedarfe für Unterkunft und Heizung ebenfalls nicht aus eigenen Mitteln decken können. In diesen Fällen ist bei Wohngemeinschaften ein Anspruch nach § 42 a Abs. 4 bzw. bei Einsatzgemeinschaften eine kopf- teilige Übernahme der angemessenen Aufwendungen gemäß mietvertraglicher Verpflichtung für die Wohnung zu prüfen.

Sofern die Ausnahmen nicht greifen und die pauschalierten Beträge für Unterkunft greifen, sind zusätzlich **Bedarfe für Heizung** zu gewähren.

Diese werden anhand des Mietanteils berechnet. Der prozentuale Anteil an der Miete für die gesamte Wohnung wird auch für die Berechnung der Heizkosten zugrunde gelegt. Basis sind die tatsächlichen Aufwendungen für die Heizung der Wohnung. Es sind deshalb die tatsächlichen Aufwendungen für Heizkosten nachzuweisen. Wenn noch keine endgültige Abrechnung über Heizkosten vorliegt, ist die vertraglich vereinbarte Vorauszahlung zugrunde zu legen.

Fallbeispiele:

	Leistungsberechtigter lebt mit Eltern zusammen 3-Personenhaushalt	Leistungsberechtigter lebt mit Vater zusammen 2-Personenhaushalt
Anzuerkennender pauschaler Bedarf für Unterkunft 2020	36,74 Euro	76,56 Euro
Tatsächliche KdU der gesamten Wohnung	600,00 Euro	560,00 Euro
Prozentualer Anteil an der KdU der gesamten Wohnung	$\frac{36,74}{600,00} \times 100 = 6,12\%$	$\frac{76,56}{560,00} \times 100 = 13,67\%$
Tatsächliche Heizkosten	100,00 Euro	80,00 Euro
Anzuerkennende Heizkosten für den Leistungsberechtigten gem. § 42 a Abs. 3 SGB XII	6,12 Euro (= 6,12% von 100 Euro)	13,67 Euro (= 13,67% von 80 Euro)

4.5 Besondere Wohnformen:

Existenzsichernde Leistungen nach dem 3. und 4. Kapitel SGB XII in besonderen Wohnformen nach § 42 a Abs. 2 Nr. 2 SGB XII ab 1. Januar 2020

SGB XII-Leistungsberechtigte in besonderen Wohnformen erhalten ab 1. Januar 2020 bei den Kosten der Unterkunft und Heizung den 25 prozentigen Aufschlag nach § 42 a Abs. 5 SGB XII. Sofern demnach die tatsächlichen Aufwendungen die Angemessenheitsgrenze überschreiten, können um bis zu 25 % höhere als angemessene Aufwendungen unter den § 42 a Abs. 5 SGB XII dargestellten Voraussetzungen anerkannt werden. Für weitere Informationen siehe „Empfehlungen zur Berechnung der existenzsichernden Leistungen nach dem 3. und 4. Kapitel SGB XII in besonderen Wohnformen nach § 42 a Abs. 2 Nr. 2 SGB XII ab 01.01.2020“.

Rechtsänderung zum 01. Januar 2023:

Gem. § 35 Abs. 6 SGB XII bleibt für die besondere Wohnform und die sonstige Unterkunft bleibt alles beim Alten. Die Karenzzeit usw. gilt nicht.

4.6 Wohngemeinschaften nach § 42 a Abs. 4 SGB XII

Für Wohngemeinschaften gilt der Grundsatz, dass jede darin wohnende leistungsberechtigte Person einen Anspruch auf einen kopfteiligen Anteil an den Aufwendungen für Unterkunft und Heizung des entsprechenden Mehrpersonenhaushalts hat. Weitere Ausführungen zum Thema „Wohngemeinschaften“ auf Seite 10 ff. unter Punkt 4.1.1.

Fallbeispiel:

Eine Leistungsberechtigte lebt mit zwei weiteren Personen in einer Wohngemeinschaft. Es besteht ein gemeinsamer Mietvertrag ohne anteilige Aufteilung auf die einzelnen Mieter.		
Größe der Wohngemeinschaft	Angemessenheitsgrenze für einen entsprechenden Mehrpersonenhaushalt	Kopfteiliger Anteil der Leistungsberechtigten = anzuerkennender Bedarf
3 Personen	594,46 Euro*	198,15 Euro*

* zuzüglich tatsächliche Heiz- und Wasserkosten, soweit angemessen.

Ausnahme:

Allerdings sind immer dann für jeden Leistungsberechtigten die Angemessenheitsgrenzen für Einpersonenhaushalte zugrunde zu legen, wenn ein entsprechender, abweichender Vertrag mit dem Leistungsberechtigten geschlossen wurde. Dies gilt jedoch bei Wohnungen mit mehreren Mietern mit eigenen Mietverträgen oder Untermietverträgen nur, wenn die vertraglich vereinbarte Miete des Leistungsberechtigten zu der gesamten Wohnungsmiete in einem angemessenen Verhältnis steht.

Fallbeispiel:

Eine Leistungsberechtigte lebt mit weiteren Personen in einer Wohngemeinschaft und ist mit gesondertem (Untermiet-) Vertrag verpflichtet monatlich 250,00 Euro zzgl. Heiz- und Wasserkosten zu bezahlen.		
Größe der Wohngemeinschaft	3 Personen	4 Personen
Angemessenheitsgrenze für einen entsprechenden Mehrpersonenhaushalt	594,46 Euro	676,42 Euro
Kopfteiliger Anteil der Leistungsberechtigten	198,15 Euro	169,11 Euro
Bruttokaltmiete der gesamten Wohnung	850,00 Euro	1.050,00 Euro

Eigene Mietverpflichtung gem. gesondertem (Unter-) Mietvertrag	250,00 Euro	250,00 Euro
Angemessenes Verhältnis zur gesamten Wohnungsmiete	Ja	Ja
Angemessenheitsgrenze für einen Einpersonenhaushalt	446,57 Euro	446,57 Euro
Anzuerkennender Bedarf der Leistungsberechtigten	250,00 Euro*	250,00 Euro*

*zzgl. der tatsächlichen Heiz- und Wasserkosten, soweit angemessen.

4.7 Sonderregelungen

- **Caritas-Wohnungslosenhilfe**

Die Caritas-Wohnungslosenhilfe bietet als integrierte Einrichtung Unterstützung für Menschen, bei denen besondere Lebensumstände mit sozialen Schwierigkeiten verbunden sind und wohnungslos sind.

Mit Rundschreiben des Hessischen Landkreistages vom 14. September 2017 wurde eine Regelung zur Berücksichtigung von Unterkunftskosten bekanntgegeben. Damit die KdU und Heizung nach § 35 SGB XII anerkannt werden können, ist es erforderlich, dass diese Aufwendungen für den einzelnen Leistungs- berechtigten tatsächlich entstanden sind bzw. dieser einem ernsthaften Zahlungsbegehren ausgesetzt ist. Die Nutzungsvereinbarungen, die der LWV Hessen in seinem nun gewählten Verfahren vorsieht, können diese Anforderungen erfüllen. Die Nutzungsvereinbarungen werden seit September 2017 nur für die Zukunft geschlossen.

Soweit die Beträge für die Unterkunft in der stationären Einrichtung innerhalb der örtlichen Angemessenheitsgrenzen bleiben, sind sie grundsätzlich anzuerkennen.

Seit dem 01. Januar 2020 werden die Kosten für die stationäre Unterbringung in der Caritas-Wohnungslosenhilfe als besondere Wohnform nach § 42a SGB XII anerkannt.

- **Gemeinschaftsunterkünfte (GU)**

Eine Gemeinschaftsunterkunft ist eine dezentrale Unterkunft für geflüchtete Menschen, die nicht mehr zum Wohnen in einer Aufnahmeeinrichtung des Landes Hessen verpflichtet sind. Die vor Ort festzulegenden Gebühren in GUs sind regelmäßig und solange als „konkret angemessen“ i. S. v. § 35 SGB XII anzusehen, bis eine alternative Unterkunft zum abstrakt angemessenen Preis im Vergleichsraum tatsächlich verfügbar ist. Häufig bestehen für Geflüchtete individuelle Marktzugangshindernisse. Dennoch

sind die Leistungsberechtigten durch die Sozialhilfeträger darauf hinzuweisen, dass sie sich um günstigeren Wohnraum innerhalb der örtlich, abstrakten Angemessenheitskriterien zu bemühen haben. Die Leistungsberechtigten müssen eigene Suchaktivitäten nachweisen und die konkreten Gründe benennen, die sie daran hindern, die Kosten zu senken bzw. eine preisgünstigere Wohnung anzumieten. Dies kann insbesondere durch Nachweis des erfolglosen Bemühens um eine Wohnung geschehen bzw. durch Nachweis des erfolglosen Bemühens um eine Senkung der Kosten.

- **Notunterkünfte / Personen ohne festen Wohnsitz (OfW)**

Die einzelnen Städte und Gemeinde innerhalb eines Kreisgebietes sind selbst für die Verhinderung der Obdachlosigkeit zuständig. Die jeweilige Zuständigkeit ergibt sich aus dem aktuellen Aufenthaltsort der obdachlosen Person.

Es steht den Städten und Gemeinden frei, ob sie die Unterbringung von Obdachlosen in Unterkünften in Form einer Satzung regeln oder durch Verordnungen. Grundsätzlich sind die Städte und Gemeinden dazu verpflichtet, Notunterkünfte einzurichten. Sind alle Plätze in einer Notunterkunft belegt, so sind die Obdachlosen alternativ in Hotels oder Pensionen unterzubringen. Sofern eine Einweisungsverfügung vorliegt, können die Kosten nach vorheriger Abstimmung mit dem Sozialamt anerkannt werden. Die tatsächlichen Kosten gelten dabei solange als angemessen, wie keine günstigere Alternative von der Gemeinde zur Verfügung gestellt werden kann. Verpflegungskosten werden dabei nicht vom Leistungsträger übernommen. Bemühungen um angemessenen Wohnraum sind engmaschig zu kontrollieren. Bei der Anmietung von Wohnungen sind Ausnahmeentscheidungen möglich. Näheres regelt Punkt 9.5 in dieser PA.

- **Frauenhaus**

Bei dem Frauenhaus handelt es sich um eine Einrichtung, in der Frauen und ihre Kinder Zuflucht finden, die Gewalt erfahren haben. Auf der Basis einer Leistungs- und Vergütungsvereinbarung verpflichtet sich der Träger zum Betrieb einer Beratungsstelle und eines Frauenhauses für misshandelte Frauen im Kreisgebiet. Der vereinbarte Tagessatz beträgt 9,00 Euro pro Person und wird in der Berechnung der Leistungen nach dem SGB XII festgesetzt und anerkannt.

- **Betreute Seniorenwohnanlagen**

Für die Angemessenheit von Wohnungen in sog. Betreuten Seniorenwohnanlagen gelten die gleichen Maßstäbe der abstrakten Angemessenheit. Aufgrund der Umstände des Einzelfalls können Abweichungen möglich sein (vgl. Punkt 4.1.1. und 4.2). Außerdem besteht die Möglichkeit, dass höhere Betriebskosten z. B. wegen der Notwendigkeit eines Aufzuges oder Hausmeistertätigkeit anerkannt werden.

Achtung: Arbeitshilfe Zuständigkeitsregeln nach § 98 Abs. 5 SGB XII beachten!

- **Ambulant betreutes Wohnen mit Fachleistungsstunden des LWV**

Für die Angemessenheit von Wohnungen im ambulant betreuten Wohnen gelten die gleichen Maßstäbe der abstrakten Angemessenheit des örtlichen Trägers, in dem die Wohnung liegt.

Achtung: Zuständigkeitsregeln nach § 98 Abs. 5 SGB XII beachten

- **Stationäre Nachsorge suchtmittelabhängiger Personen**

Die Nachsorge bietet suchtmittelabhängigen Frauen und Männern die Möglichkeit, sich nach Abschluss der Entwöhnungstherapie oder vergleichbarer Behandlung im suchtmittelfreien Leben zu festigen und alltägliche Lebensanforderungen zu bewältigen. Der Verein für Integration und Suchthilfe e. V. betreut, begleitet und berät die betroffenen Personen und richtet sein Hilfsangebot an deren Bedarfen, Interessen und Zielen aus. Die Kosten für die Unterkunft und den Lebensunterhalt trägt nach Bewilligung der Leistung der örtliche Träger der Sozialhilfe (siehe auch Caritas-Wohnungslosenhilfe) oder die Bewohnerin / der Bewohner.

Achtung: Zuständigkeitsregeln nach § 98 Abs. 5 SGB XII sind zu beachten!

5 Nebenkosten

Wird nach Ablauf der Karenzzeit unterjährig die Höchstgrenze der BKM ausgeschöpft, ist der Hilfeempfänger darüber zu informieren, dass keine weiteren Nebekostennachzahlungen mehr übernommen werden können.

Werden die BKM nicht voll ausgeschöpft, entsteht aber eine Nachzahlung, die dazu führt, dann ist der Hilfeempfänger für die Zukunft darüber zu informieren, dass Beträge über die jährliche Höchstgrenze hinaus nicht mehr anerkannt werden können.

5.1 Umlagefähige Betriebskosten

Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum oder Erbbaurecht am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstückes laufend entstehen. Sach- und Arbeitsleistungen des Eigentümers oder Erbbauberechtigten dürfen mit dem Betrag angesetzt werden, der für eine gleichwertige Leistung eines Dritten (Unternehmers) angesetzt werden könnte. Dies gilt nicht für die Umsatzsteuer des Dritten. Der Mieter trägt die Betriebskosten, sofern dies im Mietvertrag vereinbart ist. Die Betriebskosten müssen konkret benannt werden.

Gemäß § 2 Betriebskostenverordnung (BetrKV) gehören zu den umlagefähigen Betriebskosten:

- Grundsteuer, öffentliche Lasten
- Kosten der Wasserversorgung, Entwässerung (Wasser, Abwasser, Kanal)
- Heizkosten
- Warmwasserkosten
- Kosten für Heizung und Warmwasserbereitungsanlage
- Kosten für Personen-/ Lastenaufzug
- Kosten für Straßenreinigung und Müllbeseitigung
- Kosten für Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung
- Kosten für Gartenpflege
- Kosten für Allgemeinbeleuchtung
- Kosten für Schornsteinreinigung
- Kosten für Sach- und Gebäudehaftpflichtversicherung
- Kosten für Hauswart
- Kosten für Gemeinschafts-Antenne/- Kabelanschluss/- Sat-Anlage

- Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege (Gemeinschaftsmaschine, -trockner)
- Sonstige Betriebskosten (sind im Mietvertrag auszuweisen wie bspw. Wartung von Rauchwarnmeldern)

Es werden nur die tatsächlich anfallenden Kosten übernommen. Sofern eine Satzung zur Pauschalierung von KdU und Heizung besteht, können Pauschalen gewährt werden.

Liegen konkrete Anhaltspunkte für ein unwirtschaftliches Verhalten vor, ist der Leistungsberechtigte schriftlich darüber in Kenntnis zu setzen. Ein Verhalten ist immer dann unwirtschaftlich, wenn der Leistungsberechtigte Einfluss auf die Höhe der Kosten hat. Da ein unwirtschaftliches Verhalten zur Unangemessenheit der Kosten führt, ist dem Leistungsberechtigten eine Jahresfrist zur Verhaltenskorrektur einzuräumen.

Auskünfte über den aktuellen durchschnittlichen Wasserverbrauch von Privathaushalten können über die Internetseite des RP Darmstadt unter www.rp-darmstadt.hessen.de eingeholt werden. Dort kann man über den Reiter „Umwelt & Verbraucher / Gewässer und Bodenschutz / Grundwasser/ Wasserversorgung“ unter dem Button auf der rechten Seite „Downloads“ ein Dokument „Wasserbilanz“ herunterladen. Von den Durchschnittswerten ausgehend kann ein angemessener bzw. unangemessener Verbrauch festgestellt werden.

5.2 Umlagefähige Nebenkosten gem. Regelung im Mietvertrag

Mieter und Vermieter können im Mietvertrag weitere Nebenkosten vereinbaren. Diese sind grundsätzlich umlagefähig und können als Teil der Unterkunftskosten übernommen werden:

- **Kabelanschlussgebühren**

Kabelanschlussgebühren (Kabelfernsehen) sind nur dann als Nebenkosten zu berücksichtigen, wenn sie fester Bestandteil des Mietvertrages sind.

- **PKW-Stellplätze (Garage)**

Bestehende mietvertragliche Vereinbarungen, bei denen der Stellplatz Bestandteil des Mietvertrages ist, sind zu akzeptieren, wenn der Mietzins dafür innerhalb der geltenden Mietobergrenze liegt. Ist die Wohnung aufgrund des Stellplatzes zu teuer, dann soll der Mieter – sofern möglich – den Platz untervermieten. Die eingenommene Miete reduziert die Kosten der Unterkunft. Anerkannt werden maximal die angemessenen Kosten, es sei denn, die Mieteinnahme führt dazu, dass dieser Betrag unterschritten wird. Dann ist

der geringere Betrag anzuerkennen.

- **Möblierung**

Die Kosten einer Voll- und Teilmöblierung von Wohnraum können im Einzelfall übernommen werden. Voraussetzung dafür ist, dass die Anmietung nur mit der Übernahme der Möbel durch den Mieter erfolgen kann. Dabei sind die Kosten und der Umfang der Möblierung im Mietvertrag ausdrücklich aufzuführen. Wichtig ist, dass der angemessene Rahmen für Unterkunftskosten nicht überschritten wird. Eine Übernahme kann im Hinblick auf eine Erstausstattung wirtschaftlich sein. Dabei ist auch der Zustand der angebotenen Möbel entscheidend.

- **Sicherheitsdienst**

Die Eigentümergemeinschaft eines Mehrfamilienhauses kann die Beauftragung eines Sicherheitsdienstes zum Schutz des Objektes beschließen, wenn dies aufgrund der konkreten Verhältnisse vor Ort notwendig ist. Die anfallenden Kosten sind dann anteilig von den einzelnen Wohnungseigentümern zu übernehmen und können auf die Mieter umgelegt werden. Voraussetzung hierfür ist, dass der Einsatz eines Sicherheitsdienstes und die anteilige Kostenübernahme im Mietvertrag ausdrücklich geregelt sind.

5.3 Nicht umlagefähige Betriebskosten

Diese nicht abschließende Aufzählung von Kostenarten dürfen nicht auf einen Mieter umgelegt werden:

- **Hausverwaltung und Kontogebühren**

Folgende Kosten dürfen nicht abgerechnet werden:

- die Kosten der zur Verwaltung des Gebäudes erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen
- die Kosten der Aufsicht
- der Wert der vom Vermieter persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit
- die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses
- die Kosten für die Geschäftsführung (Verwaltungskosten)
- die Kosten für die anfallenden Kontoführungsgebühren

- **Kosten der Instandhaltung und Reparaturen (Renovierungspauschale)**

Hierunter fallen alle Kosten, die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehen und die es erfordern, die baulichen und sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen (=Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten). Es handelt sich hierbei um Kosten, die während der Nutzungsdauer entstehen. Diese können daher nicht

abgerechnet werden.

Hinweis: Reparaturen aufgrund Beschädigung der Mietsache gehören grundsätzlich nicht zum Unterkunftsbedarf. Bei unabweisbarem Bedarf können Kosten auf Basis des § 37 SGB XII als Darlehen übernommen werden.

Einzelne Wohnungsgesellschaften fordern von ihren Mietern die Zahlung einer Renovierungspauschale, die aber nicht zusätzlich zur Nettomiete erhoben werden kann. Zu unterscheiden ist daher zwischen öffentlich gefördertem und frei finanziertem Wohnraum:

- **Öffentlich geförderter Wohnraum**

Hier findet die Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz Anwendung. § 28 Abs. 1 dieser Verordnung regelt, was unter die Instandhaltungskosten fällt und welche Instandhaltungskosten angesetzt werden dürfen. Es wird davon ausgegangen, dass die von Vermietern von preisgebundenem Wohnraum erhobene „Renovierungspauschale“ unter diese Vorschrift fällt. In Abs. 4 sind außerdem die Kosten für Schönheitsreparaturen geregelt. Diese sind entsprechend der BSG-Entscheidung vom 19.03.2008 (Az. B 11b AS 31/06 R) als KdU zu übernehmen. Eine vom Vermieter geforderte Pauschale für Instandhaltungen nach § 28 der VO ist also mietrechtlich nicht zu beanstanden. Es kann jedoch sein, dass dadurch die Unterkunfts-kosten nicht mehr angemessen sind und die KdU insgesamt nur zeitlich begrenzt berücksichtigt werden können.

- **Der nicht preisgebundene Wohnraum**

Hier ist in der Betriebskostenverordnung geregelt, welche Kosten zusätzlich zur Kaltmiete erhoben werden können. Sowohl die Instandhaltungskosten als auch die Renovierungspauschale können nicht im Rahmen der KdU berücksichtigt werden.

Es wird auf die Ausführungen im Abschnitt 8. Wohnungsbeschaffungskosten, Wohnungserstausstattung und Sonderfall: Renovierung – 3. Sonderfall: Renovierung“ in dieser Praktischen Arbeitshilfe verwiesen.

- **Einmalige Kosten**

Hierunter fallen Kosten für Baumfällungen oder auch die Entfernung eines Wespennestes. Die Aufzählung ist nicht abschließend.

- **Kosten für die Erstellung eines Energieausweises**

Auch die Kosten für die Erstellung eines Energieausweises dürfen nicht auf den Mieter umgelegt werden.

- **Besonderheit: Rauchwarnmelder**

In Wohnungen müssen Schlafräume und Kinderzimmer sowie Flure, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen, jeweils mit mindestens einem Rauchwarnmelder ausgestattet werden. Nach den hessischen Bauvorschriften sind die

Eigentümer zum Einbau verpflichtet.

Die Installationskosten können durch eine anteilige Erhöhung der Miete umgelegt werden. Der Mieter ist zuständig für die Wartung der installierten Melder (z. B. regelmäßiger Batteriewechsel). Diese Verpflichtung entfällt nur dann, wenn der Eigentümer die Wartung ausdrücklich übernimmt (vgl. § 13 Abs. 5 HBO).

5.4 Nebenkosten außerhalb der Unterkunftskosten

Nebenkosten, die von der Regelleistung abgedeckt sind, sind zur Vermeidung einer doppelten Bedarfsdeckung aus den Unterkunftskosten herauszurechnen. Die KdU sind entsprechend zu kürzen.

- **Strom als Bestandteil der KdU (Inklusivmiete)**

Die Kosten für die Stromversorgung / Haushaltsenergie (nicht Heizung) zählen nicht zu den nach § 35 SGB XII als Bedarf zu berücksichtigenden Unterkunftskosten. Sie gehören zum hauswirtschaftlichen Bedarf und sind in den Regelbedarfen nach § 28 SGB XII enthalten. Für die Bemessung der im Regelbedarf enthaltenen Energiekosten kann auf das Regelbedarfsermittlungsgesetz (RBEG) zurückgegriffen werden.

Sind die Stromkosten in der Inklusivmiete enthalten, sind die Leistungen für die Unterkunft nicht aus der Regelleistung zu kürzen.

Dies geht aus der Entscheidung des BSG vom 24.11.2011 (AZ: B 14 AS 151/10 R) hervor. Beim Regelbedarf handelt es sich lediglich um eine Pauschale, die in seiner Höhe unverändert bleibt.

Beispiel:

Sind in der vereinbarten Pauschal- bzw. Inklusivmiete die einzelnen Mietbestandteile im Mietvertrag beziffert, sind nicht alle KdU anzuerkennen:

Im Mietvertrag ist geregelt, dass sich eine Inklusivmiete von insgesamt 390,00 Euro aus

<i>Grundmiete</i>	<i>250,00 Euro</i>
<i>Betriebskostenpauschale</i>	<i>50,00 Euro</i>
<i>Heizkostenpauschale</i>	<i>60,00 Euro</i>
<i>Stromkostenpauschale</i>	<i>20,00 Euro</i>
<i>Pauschaler Telefonkostenbeteiligung</i>	<i>10,00 Euro</i>
<i>Gesamtkosten</i>	<i>390,00 Euro</i>

zusammensetzt. Anzuerkennen sind hier lediglich die Grundmiete und die Betriebs- und Heizkostenpauschale von insgesamt 360,00 Euro.

Wird dagegen im Mietvertrag eine solche Differenzierung nicht vorgenommen und insgesamt eine Inklusivmiete i. H. v. 390,00 Euro vereinbart, ist nach der Rechtsprechung des BSG die gesamte Miete zu übernehmen.

Als Nachweis genügt die Vorlage des abgeschlossenen Mietvertrages und/oder der Mietbescheinigung. Ein abgeschlossener Inklusivmietvertrag ist nachträglich nicht mehr zu spezifizieren.

Sollten die Aufwendungen für die Unterkunft und Heizung bei einer Inklusivmiete nicht angemessen sein, so kann ein Kostensenkungsverfahren eingeleitet werden. Als Richtwert gilt die Bruttowarmmiete.

- **Kochfeuerung**

Die Kosten der Kochfeuerung (Gas, Strom und Holz) sind vom Regelbedarf abgedeckt. Eine gesonderte Übernahme im Rahmen der Unterkunftskosten ist nicht möglich.

Die Meinungen zu diesem Thema gehen jedoch auseinander. Die Zeitschrift für das Fürsorgewesen hat in seiner Ausgabe 1/2017 zum Thema folgende Ausführungen gemacht:

„Problematisch sind bei den Energiekostenanteilen die für Kochfeuerung anzusetzenden Beträge. Aus den statistischen Grundlagen können insoweit keine nachvollziehbaren Ableitungen gefunden werden. Bis auf Weiteres geht der Verfasser davon aus, dass es vertretbar ist, weiterhin 1/6 der Gesamtenergiekostenanteile für Kochfeuerung anzusetzen.“

Dagegen hat das BMAS in seinem Schreiben vom 5. Januar 2012 mitgeteilt, dass es davon ausgehe, dass für eine Kochfeuerung kein Abzug vom Regelbedarf erfolgt.

5.5 Betriebs- und Nebenkostenabrechnung

Eine Betriebskostenabrechnung ist vom Vermieter binnen eines Jahres zu erstellen und dem Mieter zuzustellen. Liegt jedoch eine Pauschalmiete vor, entfällt die Pflicht, eine Betriebskostenabrechnung zu erstellen.

Beispiel:

Die Abrechnung für das Jahr 2019 ist bis zum 31.12.2020 zu erstellen und dem Mieter vorzulegen.

Erfolgt eine Nebenkostenabrechnung erst nach der 12-monatigen Abrechnungsfrist, hat der Vermieter keinen Anspruch auf die Erstattung einer evtl. Nachforderung, sofern der Vermieter die objektiven Gründe für die Verspätung nicht darlegen kann. Ein objektiver

Grund wäre bspw. die nicht rechtzeitige Erstellung des Grundsteuerbescheids vonseiten der Kommune. Grundsätzlich ist der Vermieter verpflichtet, sich darum zu bemühen, die notwendigen Unterlagen rechtzeitig zu erhalten, um die Abrechnung zu erstellen.

Hinweis: Grundsätzlich ist eine Betriebs- und Nebenkostenabrechnung vom Mieter zu prüfen. In der Praxis hat sich gezeigt, dass eine Prüfung durch die Sachbearbeitung empfehlenswert ist. Viele Mieter verfügen nur über wenige oder keine Kenntnisse im Mietrecht.

Die Abrechnung ist in formeller und materieller Hinsicht zu prüfen. Nach BSG Urteil vom 24.11.2011 (AZ: B 14 AS 15/11R) ist die Abrechnung zurückzuweisen und durch den Vermieter zu korrigieren, sofern diese nicht ordnungsgemäß erstellt wurde. Aufwendungen, die aus einem Mietvertrag resultieren, können ggf. dennoch Bedarfe nach § 35 SGB XII begründen, da Leistungen nach diesem Paragraphen zunächst unter keinem zivilrechtlichen „Rechtmäßigkeitsvorbehalt“ stehen.

Eine Betriebskostenabrechnung muss für den Mieter nachvollziehbar erstellt und der Verteilungsschlüssel muss erkennbar sein:

Urteil des SG Wiesbaden Az.: S 29 SO 72/20 in eigener Sache:

Auszug aus dem Urteil:

Der Nachzahlungsanspruch eines Vermieters aus einer Betriebskostenabrechnung setzt voraus, dass dem Mieter innerhalb der einjährigen Abrechnungsfrist des § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB eine formell ordnungsgemäße Abrechnung zugegangen ist. Formell ordnungsgemäß ist eine Betriebskostenabrechnung, wenn sie den allgemeinen Anforderungen des § 259 BGB entspricht, also eine geordnete Zusammenstellung der Einnahmen und Ausgaben enthält.

Ob die Betriebskostenabrechnung die unerlässlichen Voraussetzungen erfüllt, die an ihre formelle Wirksamkeit zu stellen sind, richtet sich danach, ob der Mieter in der Lage ist, die zur Verteilung anstehenden Kostenpositionen zu erkennen und anhand des ihm mitgeteilten Verteilerschlüssels den auf ihn entfallenden Anteil an diesen Kosten rechnerisch nachzuprüfen (BGH, Urteil vom 25.11.2009, Az.: VIII ZR 322/08).

Vom BSG wurde vorgegeben, dass das Sozialamt Aufwendungen für Unterkunftskosten, die in materieller Hinsicht rechtswidrig sind, nicht (dauerhaft) aus öffentlichen Mitteln bestreiten darf. Nach dem BSG Urteil vom 24.11.2011 (AZ: B 14 AS 15/11 R) muss der Leistungsträger ein Kostensenkungsverfahren nach § 35 Abs.-3 Satz 2 SGB XII einleiten, wenn er eine Vereinbarung über die Unterkunftskosten für unwirksam hält. Aufwendungen, die auf unwirksamen Vereinbarungen beruhen, sind

nicht angemessen. Werden die Kosten vom Sozialamt aufgrund der Unwirksamkeit bestimmter Regelungen im Mietvertrag nicht übernommen, müssen besondere Anforderungen an das Kostensenkungsverfahren gestellt werden. Der Leistungsträger muss gegenüber dem Leistungsempfänger Hilfestellungen anbieten, damit dieser seine Rechte gegenüber dem Vermieter durchsetzen kann (lt. BSG Hilfestellung z.B. beim Anfertigen entsprechender Schreiben). Das „übliche“ Kostensenkungsverfahren, das bei zu hohen Kostenaufwendungen angewandt wird, muss abgegrenzt werden von der zivilrechtlichen Unwirksamkeit einer Mietzinsforderung.

In der Praxis sollte versucht werden, die vermeintlichen Ansprüche des Mieters entweder über eine Rechtsschutzversicherung des Mieters oder über die Mitgliedschaft in einem Mietverein geltend zu machen.

Es besteht zwischen dem Sozialamt des Landkreises Limburg-Weilburg und dem Mieterbund Limburg eine Kooperation. Dadurch kann in begründeten Einzelfällen die Mitgliedschaft nach den vereinbarten Konditionen in einem Mietverein übernommen werden (siehe dazu die Vereinbarung vom 04.06.2018). Voraussetzung dafür ist, dass sich auch für den Leistungsträger ein monetärer Vorteil dabei ergeben könnte.

Alternativ sollte geprüft werden, ob Prozesskostenhilfe für einen Rechtsstreit gegen den Vermieter möglich ist.

Beachtung und Anwendung der Handlungsanweisung zur Überwachung der Vorlage von Betriebskostenabrechnungen

Mit Inkrafttreten der Handlungsanweisung zu den Betriebs- und Heizkostenabrechnungen vom 19. Mai 2021 sind nach Absprache mit dem Jobcenter folgende Regelungen zu beachten:

- Im Rahmen der Antragstellung (Erst- und Weiterbewilligungsanträge) sind regelhaft die zuletzt erstellten Betriebs- und Heizkostenabrechnungen anzufordern.
- Betriebs- und Heizkostenrechnungen sind in formeller und materieller Hinsicht zu überprüfen.

Im Übrigen sind die Empfehlungen des Sonderdienstes Revision zu berücksichtigen (siehe Anlage 7).

5.6 Nachzahlungen

Betriebskostennachzahlungen sind zu übernehmen, wenn zum Zeitpunkt der Nachzahlung noch Hilfebedürftigkeit vorliegt (Ausnahme: siehe Punkt 12 Schwellenhaushalte). Maßgeblich ist dabei der Zeitpunkt der Fälligkeit der Betriebskostennachzahlung. Bei Nachforderungen größeren Umfangs ist die künftige Höhe der Vorauszahlung zu überprüfen.

Auch nach einem Umzug sind Nachforderungen der Nebenkosten für die vormalige Wohnung zu übernehmen, wenn die Mieter durchgehend seit dem Zeitraum, für den die Nebenkostennachforderung erhoben wird, im Leistungsbezug nach dem SGB XII standen und eine Zusicherung hinsichtlich des Umzugs vorlag (BSG Urteil vom 13.07.2017; AZ: B 4 AS 12/16 R).

Für Nebenkostennachzahlungen aus früheren Mietverhältnissen besteht keine Übernahmeverpflichtung, wenn diese erst fällig geworden sind, nachdem die zugrundeliegende Wohnung nicht mehr bewohnt wird und deren Entstehung nicht auf Zeiten tatsächlicher Hilfebedürftigkeit zurückgeht (BSG Urteil vom 25.06.2015; AZ: B 14AS40/14R). Zuständig ist immer der Träger, der zum Zeitpunkt der Fälligkeit der Nachzahlung Leistungen gewährt.

Die Nachforderung aus einer Betriebs- oder Nebenkostenabrechnung ist Bestandteil der KdU und stellt keine Mietschuld dar. Leistungsberechtigte im laufenden Leistungsbezug müssen nach BSG Urteil vom 22.03.2010; AZ: B 4 AS 62/09 R zur Übernahme keinen gesonderten Antrag stellen.

Nachzahlungen für Zeiträume, in denen die Kosten der Wohnung nach Durchführung des Kostensenkungsverfahrens auf das angemessene Maß reduziert wurden, sind nicht zu übernehmen. In Fällen eines durchgeführten Kostensenkungsverfahrens sind Nachzahlungen anteilig für die Monate des Jahres zu übernehmen, in denen die tatsächliche Miete anerkannt wurde.

5.7 Guthaben und Rückzahlungen

Rückzahlungen und Guthaben, die dem Bedarf für Unterkunft und Heizung zuzuordnen sind, sind als Einkommen nach § 82 SGB XII zu berücksichtigen (BSG Urteil vom 16.05.2012; B 4 AS 159/11 R und BSG Urteil vom 16.10.2012; B 4 AS 188/11 R). Guthaben / Rückzahlungen für Haushaltsenergie oder nicht anerkannte Aufwendungen für Unterkunft und Heizung bleiben hingegen außer Betracht und dürfen auch nicht als Einkommen angerechnet werden. Eine Anrechnung eines Guthabens oder einer Rückzahlung z. B. aus einer Nebenkosten- oder Heizkostenendabrechnung erfolgt in

dem Monat, der auf den Monat des tatsächlichen Zuflusses folgt.

Beispiel:

Der Leistungsempfänger steht seit 2019 im Leistungsbezug. Seine tatsächlichen KdU betragen 500,00 Euro.

Ab Juli 2019 werden nur noch die angemessenen KdU i. H. v. 450,00 Euro berücksichtigt. Mit der im September 2017 erhaltenen Betriebskostenabrechnung erhält er eine Rückzahlung i. H. v. 170,00 Euro.

*Von Juli bis Dezember 2019 hat der Leistungsempfänger insgesamt 300,00 Euro aus Eigenmitteln erbracht (6 Monate x 50,00 Euro = 300,00 Euro). **Daher bleibt die Rückzahlung von 170,00 Euro unberücksichtigt.***

- **Verfügungsmöglichkeit über das Guthaben**

Es ist ausreichend, dass der Leistungsberechtigte die Möglichkeit hat, über das Guthaben zu verfügen. Es ist dabei unerheblich, ob ein tatsächlicher Zufluss auf dem Konto des erwerbsfähigen Leistungsberechtigten zu verzeichnen ist. Dies kann u.a. dann der Fall sein, wenn der Mieter sich mit dem Vermieter über eine einvernehmliche Verrechnung verständigt. Dies gilt jedoch nicht, wenn der Vermieter einseitig wirksam aufgrund einer rechtmäßigen Forderung aufrechnet (z. B. aufgrund einer Schadensersatzforderung oder wegen Mietschulden).

- **Verteilung des Guthabens**

Ein Guthaben ist auf mehrere Monate zu verteilen, sofern das Guthaben die Leistungen übersteigt und dadurch die Hilfebedürftigkeit des Leistungsberechtigten entfällt.

- **Anteilige Anrechnung**

Sind einzelne Bewohner der Wohnung nicht bedürftig, erfolgt eine nach dem Kopfprinzip anteilige Anrechnung des Guthabens. Das Guthaben wird vollumfänglich den KdU der zum gegenwärtigen Zeitpunkt in der Wohnung verbleibenden Personen zugeordnet.

- **Verfahren**

Eine Aufhebung nach § 48 Abs. 1 Satz 3 SGB X i. V. m. § 50 SGB X ist nur im Folgemonat des Zuflusses möglich.

5.8 Warmwasser

Seit dem 1. Januar 2011 sind die Kosten der dezentralen Warmwasserbereitung nicht mehr im Regelbedarf enthalten, sondern sind im Rahmen des § 35 SGB XII zu übernehmen.

Durch die Rechtsänderung zum 01. Januar 2023 wurde in § 35 Abs. 5 SGB XII festgeschrieben, dass die Warmwasserzubereitung den Bedarfen für Heizung zuzuordnen ist. **§ 35 Abs. 5 Satz 1 SGB XII** weist darauf hin, dass es sich bei der zentralen WW-Versorgung nicht um einen eigenständigen Bedarf handelt, sondern dieser dem Komplex „Heizung“ unterfällt („umfassen“).

Bei der Bemessung der Pauschale sind die persönlichen und familiären Verhältnisse, insbesondere Anzahl, Alter und Gesundheitszustand der in der Unterkunft lebenden Personen, die Größe und Beschaffenheit der Wohnung, die vorhandenen Heizmöglichkeiten und die örtlichen Gegebenheiten zu berücksichtigen.

Seit 2012 gelten einheitliche Prozentsätze je Regelbedarfsstufe. Folgende Tabelle bezieht sich auf das **Jahr 2023** Die Prozentsätze werden regelmäßig angepasst.

Regelbedarfsstufe	Prozentsatz	Prozentualer Betrag
I \triangleq 503,00 €	2,3%	11,55€
II \triangleq 451,00€	2,3%	10,37€
III \triangleq 402,00€	2,3%	9,24€
IV \triangleq 420,00€	1,4%	5,88€
V \triangleq 348,00€	1,2 %	4,17€
VI \triangleq 318,00€	0,8%	2,54€

6 Heizkosten

Aus dem Mietvertrag ergibt sich die Höhe der Heizkosten. Hierbei ist zu beachten, dass der Leistungsberechtigte einen Anspruch auf angemessene Beheizung der gesamten Wohnung hat. Dieser Anspruch, der sich aus § 35 Abs. 4-5 SGB XII ergibt, kann nicht auf eine Pauschale beschränkt werden. Es ist stets auf die Höhe der tatsächlichen Kosten abzustellen, soweit diese angemessen sind. Anhaltspunkte für eine Angemessenheit der Heizkosten können sich aus den quadratmeterbezogenen Richtlinien ergeben, wobei stets die Einzelfallprüfung zu erfolgen hat.

Beispiel:

*Klaus bewohnt eine 56 qm große Wohnung in einem Wohnblock, der 900 qm vermietete Wohnfläche umfasst. Das Objekt wird mit Fernwärme beheizt. Die monatliche Heizkostenpauschale beträgt 85,00€. Der Tabellenwert für Fernwärme - Heizungsanlagen und einer beheizten Wohnfläche zwischen 501 und 1.000 qm beträgt für 2022 **223 kWh** pro QM und Jahr*

Die anerkannten Quadratmeter sind mit dem Verbrauch zu multiplizieren und auf den Monat umzulegen. Der so ermittelte angemessene Verbrauch kann anerkannt werden, und die aktuell geltenden Kosten sind zugrunde zu legen.

Bei der Angemessenheit von Heizkosten sind zu berücksichtigen:

- der individuelle Bedarf, also die persönlichen und familiären Verhältnisse (z. B. Kleinkinder, alte / kranke Menschen, Erwerbstätigkeit)
- die Größe und Beschaffenheit der Wohnung (Lage, Bauzustand, Wärmedämmung, Dichtigkeit der Fenster, Raumhöhen)
- die vorhandenen Heizmöglichkeiten (Art, Alter, Zustand und Betriebsart der Heizanlage)
- die regionalen und örtlichen Gegebenheiten (Klima, Brennstoffpreise)
- die Bausubstanz und energetische Verhältnisse

Heizkosten sind immer dann unangemessen, wenn konkrete Anhaltspunkte für ein unwirtschaftliches, unangemessenes Heizverhalten vorliegen. Bei Mehrfamilienhäusern kann als Vergleichsmaßstab der durchschnittliche Verbrauch der Wohneinheiten im Gebäude dienen.

Grundsätzlich gilt, dass wenn der Leistungsberechtigte keinen Einfluss auf die Höhe der Kosten hat, ein unwirtschaftliches Verhalten nicht vorliegen kann. Es ist wichtig, dass stets die **Umstände des Einzelfalles** und die örtlichen Gegebenheiten betrachtet werden.

Beziehen leistungsberechtigte Personen bereits Grundsicherungsleistungen nach dem Vierten Kapitel des SGB XII, können gestiegene Heizkosten zu höheren Abschlagszahlungen für die aktuell bewohnte Wohnung sowie zu Nachzahlungen führen. Sind die erhöhten Abschlagszahlungen oder Nachzahlungen auf gestiegene Preise für Heizenergie zurückzuführen, so sind sie als angemessener laufender Heizkostenbedarf monatlich bzw. im Fälligkeitsmonat zu berücksichtigen. Zur Feststellung der Angemessenheit ist in diesem Zusammenhang nicht der erhöhte Öl-/Gaspreis heranzuziehen, sondern der sich aus Verbrauchsmenge und dem Preis je Mengeneinheit ergebende Betrag.

D. h., ist der Verbrauch weitgehend unverändert, dann ist eine allein aufgrund gestiegener Heizmittelpreise erhöhte Heizkostenabrechnung ebenfalls in voller Höhe als Bedarf anzuerkennen. Dies gilt für die monatlichen Vorauszahlungen, für Nachzahlungen aufgrund einer jährlichen Abrechnung sowie für die Heizmittelbevorratung. Setzt der Vermieter im Zuge der Energiepreiserhöhung einseitig **höhere Vorauszahlungen** fest oder werden höhere Vorauszahlungen einvernehmlich zwischen Vermieterin / Vermieter und Mieterin / Mieter festgelegt, sind diese erhöhten Aufwendungen unbeschadet der Regelung in § 560 Absatz 4 i. V. m. § 556 Absatz 2 Satz 2 BGB als Bedarf nach §§ 35 Absatz 1 Satz 1, Absatz 4 Satz 1 SGB XII anzuerkennen, soweit die Erhöhung nachvollziehbar und angemessen ist. Dies gilt vor allem, wenn die Erhöhung erkennbar nicht auf einem erhöhten Verbrauch beruht, sondern auf den Preissteigerungen.

Informationsschreiben vom BMAs vom 29. November 2022

6.1 Richtwerte

- **Bundesweiter Heizspiegel**

Das BSG bezieht sich in einer Entscheidung vom 22.07.2009 auf einen bundesweiten Heizspiegel. Dieser berücksichtigt nur die Energiearten Erdöl, Erdgas und Fernwärme. Für die Energieträger können in Tabellen gestaffelt nach der Größe der beheizbaren Wohnfläche Richtwerte für angemessene bzw. nicht angemessene Heizkosten abgelesen werden.

Der bundesweite Heizspiegel stützt sich auf bundesweite Durchschnittsheizkosten, deren aktuellste Daten sich auf Vorjahreswerte beziehen. Mit dem Heizspiegel ist ein unwirtschaftliches Verhalten nicht exakt nachzuweisen, da weder auf Preisschwankungen im Bedarfszeitraum noch auf individuelle energetische Verhältnisse aufgrund des jeweiligen bautechnischen Zustandes reagiert wird. Anstatt den Heizwärmebedarf in kWh/m²/Jahr und den Energieverbrauch individuell zu ermitteln, wird bei den Heizkosten auf bundesweite Durchschnittswerte im oberen

Verbrauchsbereich abgestellt. Dieses Vorgehen scheint im Widerspruch zu stehen, da das BSG zur Ermittlung der abstrakten Angemessenheit der Unterkunftskosten ein „Schlüssiges Konzept“ nach anerkannten mathematischen und statistischen Standards für erforderlich hält. Die Anwendung des bundesweiten Heizspiegels führt auch bei der Sachbearbeitung zu Problemen. Die Ergebnisse aus der Nebenkostenabrechnung 2009 werden regelmäßig Anfang 2010 als Bedarf beim Grundsicherungsträger geltend gemacht, zu einem Zeitpunkt, wo der Heizspiegel 2009 offensichtlich noch nicht vorliegt.

Der bundesweite Heizspiegel wurde von co2online gemeinnützige GmbH erstellt. co2 selbst sieht den Heizspiegel zur Beurteilung der Angemessenheit von Heizkosten als nicht geeignet an.

Der „Heizspiegel bundesweit“ kann unter www.heizspiegel.de differenziert nach Baualtersklassen heruntergeladen werden.

In der regelmäßigen Sachbearbeitung ist bei der Prüfung der angemessenen Heizkosten der Höchstwert des Bundesheizkostenspiegels zugrunde zu legen. Genauere Prüfungen können in einem Widerspruchs-oder Klageverfahren erforderlich werden. Dazu können folgende Richtwerte herangezogen werden

- **Richtwerte des Deutschen Vereins**

Der Deutsche Verein für öffentliche und private Fürsorge definiert seit 12.03.2014 keine Richtwerte mehr für einen angemessenen Verbrauch. Der Verein beschreibt seitdem ein mehrstufiges Verfahren zur Bestimmung der angemessenen Heizkosten. Bei diesem Verfahren werden zwar keine konkreten Zahlen zur Angemessenheit von Heizkosten genannt, die Ausführungen zur Vertiefung der Thematik sind dennoch empfehlenswert.

- **Richtwerte des Landkreises Fulda**

Seit dem 01.02.2002 gilt die Energieeinsparverordnung (EnEV). Danach werden Energiestandards an Wohngebäuden vorgegeben, auf deren Grundlage entsprechend dem Baujahr des Hauses bzw. nach dessen baulicher Erneuerung ein durchschnittlicher Heizwärmeenergiebedarf pro m² beheizter Wohnfläche und Jahr festgelegt werden kann. Unberücksichtigt bleibt das Warmwasser.

Daraus ergeben sich folgende Richtwerte:

Baujahr	Kilowattstunden
Gebäude bis 1977	250 kWh/m ² a
Gebäude von 1978 bis 1983	200 kWh/m ² a
Gebäude von 1984 bis 1994	150 kWh/m ² a
Gebäude von 1995 bis 2008	110 kWh/m ² a
Gebäude ab 2009 / Niedrigenergiehaus	70 kWh/m ² a

Weiterhin ist zu ermitteln, welche Jahresverbrauchsmenge des jeweiligen Energieträgers zur Erreichung des jeweiligen Heizwärmebedarfs erforderlich ist.

Beheizungsart	Einheit	Heizwert
Heizöl	1 l	10 kWh
Erdgas	1 m ³	10 kWh
Flüssiggas	1 m ³	28 kWh
Strom	1 kWh	1 kWh
Kohle	1 kg	5,6 kWh
Holz	1 m ³	1700 kWh
Holzpellets	1 kg	5 kWh
Hackschnitzel	1 t	4300 kWh

Weiterhin ist noch der jeweilige Bezugspreis je Beheizungsart zu ermitteln. Berücksichtigt werden noch der Heizwert des jeweiligen Energieträgers je nach Beheizungsart sowie der jeweilige Bezugspreis des Energieträgers. Erst dann kann eine Aussage zu den durchschnittlichen angemessenen Heizkosten der jeweiligen Wohneinheit, bezogen auf die angemessene Heizfläche, getroffen werden.

Der Landkreis Fulda hat einen Heizkostenrechner zur Verfügung gestellt. In diesem werden auch aktuelle Preisentwicklungen berücksichtigt. Dieser Heizkostenrechner kann bei Bedarf verwendet werden.

- **Richtwerte des Vereins Deutscher Ingenieure (VDI)**

Die Berechnung von angemessenen Heizkosten ist auch nach einer vom Verein Deutscher Ingenieure (VDI) erstellten Formel möglich („VDI 2067“).

- **Alternative Heizarten (Wärmepumpen)**

Immer häufiger werden Häuser mit „Wärmepumpen“ ausgestattet. Zu dieser neuen Heizvariante liegen noch sehr wenige Erkenntnisse vor. Daher können an dieser Stelle noch keine genauen Ausführungen gemacht werden. Bei Bedarf empfiehlt es sich, mit den örtlichen Energieberatungsstellen Kontakt aufzunehmen.

6.2 Übernahme von Kosten

- **Stromkosten für den Betrieb der Heizungsanlage**

Auch die Kosten des Betriebs einer zentralen Heizungsanlage gehören nach einer Entscheidung des BSG (AZ: B 14 AS 51/10 R vom 07.07.2011) zu den Heizkosten. Diese Kosten hängen untrennbar mit dem Betrieb der Heizung als solches zusammen. Dazu gehören auch die Stromkosten für den Betrieb der Heizungsanlage. In der Regel sind bei Mietern die Kosten für den Betrieb einer zentralen Heizungsanlage in den Vorauszahlungen für die Beheizung der Wohnung enthalten. Bei der Übernahme der Betriebskosten der Heizungsanlage wird kein Unterschied gemacht zwischen Mietern und Bewohnern einer selbst genutzten Eigentumswohnung oder eines Einfamilienhauses.

Existiert bei Eigentümern für den Heizungsstrom kein separater Zähler bzw. Zwischenzähler, können die Kosten auch geschätzt werden, da die Stromkosten nicht konkret ausgewiesen werden können. In der Regel betragen die Stromkosten 5 % der Heizkosten.

- **Einmalig anfallende Heizkosten**

Die Heizkosten werden unter Abschnitt 5.6 Hausbrandbeihilfe näher erläutert.

- **Nicht angemessene Heizkosten**

Der Anspruch auf Heizkosten besteht in Höhe der konkret-individuell geltend gemachten Aufwendungen. Eine Pauschalierung ist unzulässig.

Grundsätzlich sind die tatsächlichen Heizkosten als angemessen zu betrachten. Eine

Feststellung der angemessenen bzw. unangemessenen Heizkosten ist erst nach Vorlage der Jahresverbrauchsabrechnung möglich. Es ist nicht erlaubt, eine pauschale Kürzung der Heizkosten in dem Verhältnis der abstrakt angemessenen zur tatsächlichen Wohnungsfläche vorzunehmen.

Die Größe der Wohnung allein lässt nicht auf unangemessen hohe Heizkosten schließen.

Nach der Produkttheorie ist es grundsätzlich möglich, dass eine unangemessen große Wohnung aufgrund eines niedrigen Quadratmeterpreises dennoch angemessen ist.

Auch ein sparsames Heizverhalten kann dazu beitragen, dass eine unangemessen große Wohnung dennoch zu angemessenen Kosten beheizt wird (→ siehe Bruttowarmmiete Seite 5).

Zur Kürzung von Heizkosten bedarf es konkreter Hinweise auf ein unangemessenes Heizverhalten. Daher ist ein Grenzbetrag zu ermitteln. Dieser Grenzbetrag ergibt sich aus dem Bundesheizspiegel und bestimmt sich aus dem Höchstbetrag der jeweiligen Heizart multipliziert mit der angemessenen Quadratmeterzahl und letztlich dividiert durch 12 Monate. Wird dieser Grenzbetrag überschritten, sind die Heizkosten im Regelfall nicht mehr als angemessen zu betrachten. Die Heizkosten sind dann im Hinblick auf die Angemessenheit zu prüfen.

Im konkreten Einzelfall sind auch weitere Faktoren zu beachten, die eine Übernahme von über dem Grenzbetrag liegenden Heizkosten rechtfertigen:

a) Persönliche Gründe

- Krankheit / Behinderung (ggf. ist ein ärztliches Attest zu verlangen)
- Familiengröße
- Kleinkinder
- ggf. pflegebedürftige Personen

b) Bauliche / sonstige Gründe

- außergewöhnliche Umstände (Lage der Wohnung im Gebäude, unbeheizte Nachbarwohnungen o.ä.)
- außergewöhnliche, unvorhersehbare Preisausschläge bei Energiekosten
- besondere Witterungsumstände

Hinweis: Ein Schaubild zum Kostensenkungsverfahren ist der Praktischen Arbeitshilfe in Anlage 3 beigelegt.

6.3 Keine Übernahme von Kosten

- **Unwirtschaftliches Verhalten**

Liegen konkrete Anhaltspunkte für ein unwirtschaftliches Verhalten vor, muss der Träger den Leistungsberechtigten schriftlich darüber in Kenntnis setzen. Auf Dauer können die Kosten, die aus einem unwirtschaftlichen Verhalten hervorgehen, nicht vom Leistungsträger übernommen werden.

Es gilt **in der Regel eine Jahresfrist** zur Verhaltenskorrektur, da sich diese erst nach dem Abrechnungszeitraum des Energieversorgers der kommenden Heizperiode ergibt. Hierzu ist ein **Musterschreiben** in Anlage 4 zu finden. Es empfiehlt sich, die Leistungsberechtigten regelmäßig zu informieren.

6.4 Guthaben und Rückzahlungen

Siehe Abschnitt 5 „Nebenkosten“, 5.7 „Guthaben und Nachzahlungen“.

6.5 Hausbrandbeihilfe

Für die Beschaffung von Brennstoffen für eine selbst betriebene Heizungsanlage oder für Einzelöfen kommt in der Regel die Zahlung einer einmaligen Beihilfe zu Beginn einer Heizperiode in Betracht (sog. Hausbrandbeihilfe).

Der Landkreis Limburg-Weilburg zahlt diese Beihilfen an leistungsberechtigte Personen aus, damit diese Personen in der kommenden Heizperiode ausreichend Geld für Brennstoffe zur Verfügung haben. Die leistungsberechtigten Personen müssen dafür im September eines jeden Jahres einen Antrag auf Beihilfe beim zuständigen Träger stellen. Die Heizperiode liegt in den Monaten Oktober bis April.

Maßgeblich ist der aktuelle Bedarf zum Zeitpunkt der Fälligkeit, über den zukunftsgerichtet zu entscheiden ist. Der zu übernehmende Betrag kann daher an die Dauer eines Bewilligungszeitraumes ausgerichtet werden.

Eine weiter gehende Bevorratung mit Heizmaterial kann sinnvoll sein, wenn ein weiterer SGB XII-Bezug über den Bewilligungszeitraum hinaus wahrscheinlich ist.

Nähere Erläuterungen zur Ermittlung des Verbrauchs sind in der Anlage 5 **Hausbrandbeihilfe** zu entnehmen.

7 Eigenheim

7.1 Angemessene Wohnflächen

Selbstgenutztes Wohneigentum ist grundsätzlich geschütztes Vermögen. Nach § 90 Abs. 2 Nr. 8 SGB XII ist laut BSG Urteil vom 24. Mai 2017; AZ: B 14 AS 16/16 R ein selbst genutztes Hausgrundstück von angemessener Größe oder eine entsprechende Eigentumswohnung nicht als Vermögen zu berücksichtigen (vermögensrechtliche Schutzvorschrift).

Folgende Wohnflächen sind dabei als angemessen anzusehen:

Personenzahl	Einfamilienhaus	Eigentumswohnung
1 und 2 Personen	90 m ²	80 m ²
3 Personen	110 m ²	100 m ²
4 Personen	130 m ²	120 m ²

Überschreitungen von 20 m² pro Person sind möglich, soweit die Mehrfläche zu einer angemessenen Unterbringung eines Haushalts mit mehr als vier Personen erforderlich ist.

Eine Reduzierung von jeweils 20 m² pro Person kann laut BSG bei einem 4-Personenhaushalt (ausgehend von 130 m² bzw. 120 m²) sachgerecht sein.

Bei einem 1 - 2 Personenhaushalt liegt die Untergrenze bei 80 m². Nach einem BSG Urteil vom 07.11.2006 (AZ: B 7b AS 2/05 R) handelt es sich hierbei um Werte, die sich am „Durchschnittsfall“ orientieren und bei Vorliegen besonderer Umstände einer Anpassung nach oben oder ggf. nach unten bedürfen.

Bei Abweichungen von diesen Werten ist unter Berücksichtigung eines gewissen Ermessensspielraumes über die Angemessenheit zu entscheiden. Entscheidungsgründe sind in der Akte zu dokumentieren.

Die Prüfung des Vermögens hat keine Auswirkungen auf die Höhe der nach § 35 SGB XII zu übernehmenden Unterkunftskosten.

Hinweis: Durch das Bürgergeldgesetz wurden ab Januar 2023 die Grenzen für ein Angemessenes Hausgrundstück im SGB II festgeschrieben. Inwieweit sich das auf die Rechtsprechung im SGB XII auswirkt, bleibt abzuwarten.

7.2 Übernahme von Hauslasten

Leistungen für Unterkunft und Heizung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit diese angemessen sind. Als angemessen sind die Aufwendungen für eine Wohnung anzusehen, die nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügt und keinen gehobenen Wohnstandard aufweist. Die Angemessenheit der Unterkunftskosten richtet sich für Mieter und Wohnungseigentümer nach einheitlichen Kriterien, da ansonsten ein Verstoß gegen Art. 3 Abs. 1 GG (Gleichbehandlungsgebot) vorliegen würde. Daher sind Unterkunftskosten nach § 35

SGB XII sowohl Mietern als auch Wohneigentümern nur im Rahmen der Angemessenheit zu gewähren.

Haushalt	Wohnungsgröße
Alleinstehend	50 m ²
2 Personen	60 m ²
3 Personen	75 m ²
Jede weitere Person	Jeweils 12 m ²

Tabelle 2: Die Wohnflächengrenzen für Mietwohnungen sind auch für selbstgenutztes Wohneigentum zu berücksichtigen

Wegen unangemessen hoher Unterkunftskosten kann die Notwendigkeit eines Wohnungswechsels bestehen. Dies steht nicht im Widerspruch zur gesetzlichen Regelung des § 90 SGB XII. Zweck der Regelung des § 35 SGB XII ist nicht der Schutz der Immobilie als Vermögensgegenstand, sondern allein der Schutz der Wohnung zur Deckung des Grundbedürfnisses „Wohnen“ (vergleiche BSG Urteil vom 18. Juni 2008, Az. B 14/11b AS 67/06 R und BSG Urteil vom 15. April 2008, Az. B 14/7b AS 34/06 R).

Bei der Prüfung der Angemessenheit der Hauslasten ist zwischen der Position „analog Grundmiete“ und „analog Nebenkosten“ zu unterscheiden. Bei der Berechnung der KdU für Eigentümer von selbstgenutzten Eigenheimen können folgende Hauslasten berücksichtigt werden.

Art der Hauslast	Nachweisart	Analog Grundmiete (Nettomiete)	Analog Nebenkosten
Darlehens-/ Hypothekenzinsen	Bescheinigung der Bank (ursprünglich Kreditvertrag, da nur Darlehen anerkannt werden können, die im direkten Zusammenhang mit dem Erwerb und Erhalt der Immobilie stehen)	X	
Grundsteuer	Bescheid der Stadt- bzw. Gemeindeverwaltung		X
Wasser (Wasserverbrauch)	Bescheid der Stadt- bzw. Gemeindeverwaltung oder des Versorgers		X
Kanal (Entwässerung)	Bescheid der Stadt- bzw. Gemeindeverwaltung oder des Versorgers		X
Heizkosten	Jahresverbrauchsabrechnung		X
Müll (Abfall)	Bescheid der Stadt- bzw. Gemeindeverwaltung oder des Versorgers		X
Schornsteinfeger	Jahresrechnung des zuständigen Bezirksschornsteinfegers		X
Wohngebäudeversicherung	Jahresrechnung der jeweiligen Versicherung		X
Öltank-, Kessel- und Brennerreinigung	Rechnung des durchführenden Unternehmens		X
Sicherheitsdienst (nur bei Eigentumswohnungen)	Beschluss der Eigentümergemeinschaft und Umlagenachweis der Hausverwaltung		X

Instandhaltungsrücklage (nur bei Eigentumswohnungen)	Umlagenachweis der Hausverwaltung	X	
Verwaltergebühren (nur bei Eigentumswohnungen)	Umlagenachweis der Hausverwaltung	X	
Kontoführungsgebühren (nur bei Eigentumswohnungen)	Umlagenachweis der Hausverwaltung	X	

Diese Auflistung ist nicht abschließend. Grundsätzlich sind alle Aufwendungen berücksichtigungsfähig, die bei der Berechnung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung abzusetzen sind.

7.3 Nicht berücksichtigungsfähige Hauslasten

Folgende Hauslasten innerhalb der Unterkunftskosten bei Wohneigentum sind nicht zu berücksichtigen:

- **Tilgung von Darlehen**

Grundsätzlich gehören Tilgungsleistungen nicht zu den berücksichtigungsfähigen Aufwendungen, da diese kapitalbildenden Charakter haben und insoweit nicht als leistungsrechtlicher Bedarf anerkannt werden können. **Ausnahmsweise** können Tilgungslasten dann übernommen werden, wenn bei einer relativ geringen Belastung durch Darlehenszinsen und einer vergleichsweise hohen Tilgungslast das selbst genutzte Wohneigentum bereits weitgehend finanziert ist (Entscheidung BSG vom 18.06.2008, AZ: B 14/11b AS 67/06 R). Es handelt sich dabei um den Erhalt bereits bestehender Vermögenswerte. Wichtig ist, dass die Tilgungshöhe die Höhe der vergleichbaren angemessenen Kaltmiete nicht übersteigt. Es hat grundsätzlich eine Abwägung der Umstände des Einzelfalls stattzufinden. Dabei bedarf es auch der Einbeziehung einer Prognose über eine mögliche Gefährdung des Wohneigentums (BSG vom 03.12.2015, AZ: B 4 AS 49/14 R).

In einem Urteil vom 08. Juli 2011 hat aber das BSG betont, dass ein Ausnahmefall nicht schon dann vorliegt, wenn die Finanzierungskosten des Eigentümers insgesamt die Höhe der Gesamtkosten für eine angemessene Mietwohnung nicht übersteigen (Az. B 14 AS 79/10 R).

Ermessen ist auszuüben! Die Entscheidungsgründe sind in der Akte zu dokumentieren!

- **Leibrentenleistungen für den Erwerb der Unterkunft**
- **Beiträge zu einer Lebensversicherung zur Finanzierung der Immobilie**
- **Ausgaben zur Verbesserung des Wohnkomforts**
- **Erschließungs- und Anliegerbeiträge**

Hierunter versteht man die Umlage von Kosten für Erneuerungs- und Erweiterungsmaßnahmen durch die Städte und Gemeinden (z. B. Kanalanschluss, Sanierung einer Straße). Diese Beiträge werden den Hauseigentümern von den Kommunen in Rechnung gestellt. Die Eigentümer sind zur Zahlung verpflichtet. Nach Entscheidungen des BSG und LSG Hessen gehören zu den berücksichtigungsfähigen Kosten für Unterkunft bei selbst genutzten Hausgrundstücken auch einmalige Aufwendungen, die tatsächlich und untrennbar mit der Nutzung des Hausgrundstücks verbunden sind (z. B. Kanalanschlusskosten). Um die Angemessenheit der KdU feststellen zu können, sind alle im Kalenderjahr anfallenden, berücksichtigungsfähigen Gesamtkosten mit der im örtlichen Vergleichsraum angemessenen jährlichen Mietobergrenze zu vergleichen (siehe auch BSG-Urteile vom 18. Juni 2008, Az.: B 14/11b AS 67/06 R, vom 22. September 2009, Az.: B 4 AS 70/08 R sowie Urteil LSG Hessen vom 16. Dezember 2011, Az.: L 7 AS 110/08, L7 AS 9/10).

Ein Berechnungsbeispiel findet sich unter Abschnitt 7.5 Erhaltungsaufwand.

Es ist auch möglich, betroffene leistungsberechtigte Hauseigentümer zumindest für den öffentlichen Teil der Erneuerungs- bzw. Erweiterungsmaßnahme bis zur Grundstücksgrenze zur Beantragung einer Stundung des Anliegerbeitrages an die jeweilige Stadt bzw. Gemeinde zu verweisen. Für den privaten Teil kann der Eigentümer auf die vorrangige Möglichkeit einer Darlehensaufnahme (Grundschuld) hingewiesen werden. Zinsgünstige Darlehen gibt es bei der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW). Im Rechtskreis des SGB XII könnte evtl. im Rahmen einer Einzelfallentscheidung nach § 35 SGB XII ein Darlehen gewährt werden.

Ermessen ist auszuüben! Die Entscheidungsgründe sind in der Akte zu dokumentieren!

Die Städte und Gemeinden können aber auch ihre Ansprüche aus der Beitragserhebung ganz oder teilweise erlassen, wenn sie zu der Entscheidung kommen, dass die Einziehung unbillig (unzumutbar) wäre. Die Kommunen können auch eine Niederschlagung vornehmen, was jedoch unwahrscheinlich ist, da der Beitrag als öffentliche Last auf dem betroffenen Grundstück oder Erbbaurecht ruht und somit direkt in das Grundstück oder Erbbaurecht vollstreckt werden kann. Die Kommunen können die offene Forderung in das Grundbuch als **Schuld** eintragen lassen.

7.4 Heizkosten

Wohneigentümer und Mieter sind nach dem Gleichbehandlungsgebot (ergibt sich aus Art. 3 Abs. 1 GG) im Hinblick auf die Beheizung der angemessenen Wohn / Nutzfläche gleichgestellt (siehe BSG Urteil vom 19.09.2007, AZ: B 14 AS 54/07 R).

Hinweis: Bezüglich der angemessenen Höhe von Heizkosten sind die gleichen Maßstäbe wie bei Mietern anzuwenden (siehe Abschnitt 6, Seite 34 ff.). Dies gilt auch für die Themen Energieausweis und unwirtschaftliches Verhalten (Seiten 15 und 34).

7.5 Erhaltungsaufwand Rechtsänderung zum 01. Januar 2023

Die Anerkennung von unabweisbaren Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur selbstgenutzter Immobilien ist schon seit einiger Zeit auch ohne dafür vorgesehene Rechtsgrundlage in der Sozialhilfe angekommen. Wegen der Systemverwandtschaft wurde bisher die inhaltsgleiche Norm in § 22 Abs. 2 SGB II herangezogen. Durch das BÜGG erhält das SGB XII jetzt eine eigenständige Anspruchsgrundlage in **§ 35a SGB XII Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur**, Aufwendungen bei Wohnungswechsel, Direktzahlung

Voraussetzung somit:

- grundbuchlich eingetragener Eigentümer an Hausgrundstück oder Eigentumswohnung im Sinne des WEG oder Erbbauberechtigte

Nicht ausreichend: Inhaber von Wohnrechten

- Wohnstätte wird tatsächlich von LB selbst bewohnt; schließt Vermietung oder Nutzungsüberlassung durch Dritte aus
- Wohnstätte ist verwertungsgeschützt nach § 90 Abs. 2 Nr. 8 SGB XII.
- unabweisbare Aufwendungen
- Aufwendungen müssen sowohl von der Art wie auch vom Zeitpunkt her alternativlos sein; das ist dann der Fall, wenn andernfalls eine Nutzung der Wohnstätte nicht mehr möglich wäre, menschenunwürdige Zustände oder eine unmittelbare Gefahr für Leib und Leben oder Gesundheit der Bewohner vorherrschen würde
- Instandhaltung oder Reparatur hat keine Wertsteigerung gegenüber dem Zustand vor Eintritt der Instandsetzungsbedürftigkeit zur Folge
- durch die Instandsetzung erfolgten Aufwendungen selbst stellen keine Wertsteigerung gegenüber dem Ursprungszustand einer „*regelmäßig unterhaltenen und auf Bestandssicherung bedachten Pflege einer Immobilie*“ dar

Nachdem in einer „**ersten Angemessenheitsstufe**“ der Verwertungsschutz der Immobilie geprüft zu prüfen ist (siehe Arbeitshilfe Vermögen), wird in einer „**zweiten Angemessenheitsstufe**“ der **Gesamtjahresaufwand eines Mieters** mit dem des Eigentümers (einschließlich des aktuellen Instandsetzungsbedarfes) verglichen.

Für diese **zweite Angemessenheitsstufe** sind als Maßstab die **angemessenen Kosten** im Sinne des § 35 Abs. 1 Satz 1 SGB XII anzulegen **und nicht auf die während der Karenzzeit zu übernehmenden tatsächlichen Kosten abzustellen**. Erhaltungsaufwendungen selbst fallen nur dann unter die Kosten der Unterkunft, wenn sie **angemessen** sind (vgl. BSG, a.a.O und Urteil vom 18. Februar 2010 - B 4 AS 28/09 R - Juris Nr. 20).

Bei der Beurteilung der Angemessenheit von Erhaltungsaufwendungen sind die jeweiligen **Einzelfallumstände** zu berücksichtigen;

- Dauer und evtl. erkennbares Ende des Leistungsbezugs,
 - der Umfang der Bedürftigkeit
 - das Ausmaß der Beeinträchtigung der Wohnqualität,
 - der Gesamtwert der Immobilie und der Zustand der Wohnstätte insgesamt

Zum Erhaltungsaufwand zählt der Aufwand, der periodisch regelmäßig anfällt und sich auf notwendige Kleinreparaturen, regelmäßig anfallende Wartungsarbeiten und Ausbesserungsarbeiten bezieht. Vom Leistungsberechtigten sind entsprechende Kostenvoranschläge vorzulegen. Auch bei der Umrüstung der Gasgeräte kommt eine Kostenübernahme nach Inanspruchnahme diverser Fördermöglichkeiten durch die Eigentümer in Betracht (HLT-Rundschreiben 317/2017). Eine Neuanschaffung ist nämlich immer dann notwendig, wenn die Umstellung des Erdgasnetzes von L-Gas auf H-Gas mit dem jeweiligen Gasgerät nicht möglich ist.

Nicht zum Erhaltungsaufwand gehören Modernisierungsarbeiten.

Eine Wärmedämmung einzubauen, wären zum Beispiel wertsteigernde Modernisierungsmaßnahmen, da die charakterlichen Eigenschaften einer Immobilie deutlich verändert werden und ein Mehrwert geschaffen wird. Diese Maßnahmen werden daher grundsätzlich nicht finanziert. Eine pauschale Ablehnung ist allerdings nicht zulässig, da es aufgrund von vertraglichen Verpflichtungen (z. B. Beschlüsse der Eigentümerversammlung, Verträge mit Hausverwaltern etc.) oftmals nicht möglich ist, dass sich einzelne Eigentümer gegen Mehrheitsbeschlüsse wehren können. Der mit einer notwendigen Erneuerung in größerem Umfang zumeist verbundene Wertzuwachs kann auch deshalb nicht pauschal unberücksichtigt bleiben, da die Kosten dafür tatsächlich anfallen und der Leistungsberechtigte diese Kosten in jedem Fall zu zahlen

hat. In diesen Fällen kann ggf. ein Darlehen gewährt werden. Falls die Bewilligung eines Darlehens nach § 36 Abs.1 SGB XII nicht möglich ist, sollte der Antragsteller auf die Möglichkeit einer Darlehensaufnahme (Grundschuld) hingewiesen werden.

Im Einzelfall kann es notwendig sein, sich Grundbuchauszüge, Beschlüsse und Protokolle von Eigentümerversammlungen vorlegen zu lassen. Auch die Heranziehung von Gutachtern oder Energieberatern sollte in Betracht kommen, wenn der Leistungsberechtigte angibt, bestimmte bauliche Maßnahmen vornehmen lassen zu müssen, da die Lage und die Gegebenheiten vor Ort nichts Anderes zulassen. Der Leistungsträger hat die Kosten für die Heranziehung eines Gutachters zu übernehmen. **Anstelle eines Gutachtens kann auch die Einschätzung der Eigenbetriebe eingeholt werden**

Es besteht die Möglichkeit, bei einer deutlichen-Unterschreitung der Höchstbeträge **nach dem schlüssigen Konzept zzgl. angemessener Heizkosten** für eine gleichwertige Mietwohnung den Erhaltungsaufwand im Rahmen der KdU zu übernehmen.

Beispiel 1:

Der leistungsberechtigte A erhält seit dem 01.01.2023 Leistungen nach dem SGB-XII. Im Juni 2023 stellt A einen Antrag auf Übernahme der Kosten für den Erhaltungsaufwand i. H. v. 1.500,00 Euro.

Die angemessenen KdU betragen 400,00 Euro monatlich. Die aktuelle Zinsbelastung beträgt 150,00 Euro monatlich. Der Differenzbetrag zwischen angemessener KdU und der tatsächlichen Zinsbelastung beläuft sich auf 250,00 Euro im Monat. Nach 6 Monaten wären die Kosten des Erhaltungsaufwandes abgedeckt (1.500,00 Euro / 250,00 Euro). Eine Übernahme im Rahmen des § 35a SGB XII als einmalige Unterkunftskosten wäre somit gerechtfertigt.

Beispiel 2:

Der leistungsberechtigte B bewohnt eine schuldenfreie Eigentumswohnung, für die laufende Kosten (Grundsteuer, Gebäudeversicherung, Wasser, Abwasser, Verwaltungskosten und andere NK) i. H. v. monatlich 175,00 Euro entstehen. Die vom kommunalen Träger festgesetzte Obergrenze für die angemessenen KdU beträgt 290,00 Euro.

Die Gastherme des Wohnungseigentümers ist defekt und muss ausgetauscht werden, da eine Reparatur nicht lohnenswert ist. Für eine neue Therme müssen lt. Kostenvoranschlag einer Fachfirma 5.000,00 Euro aufgewendet werden. Es handelt sich hierbei um einen unabweisbaren Bedarf.

Da die tatsächlichen laufenden Bedarfe für die Unterkunft die Angemessenheitsgrenze nicht überschreiten, kommt ein Zuschuss nach § 35a Abs. 1 SGB XII i. H. v. 1.380,00 Euro $((290,00 \text{ Euro} - 175,00 \text{ Euro}) \times 12 \text{ Monate})$ in Betracht. Der Restbetrag i. H. v. 3.620,00 Euro kann als Darlehen nach § 36 Abs. 1 SGB XII erbracht werden.

7.6 Schönheitsreparaturen (Renovierungskosten)

Ist eine Renovierung nach objektiven Gesichtspunkten gerechtfertigt, können die Kosten für Schönheitsreparaturen übernommen werden. Zuvor hat jedoch eine Überprüfung durch den Außendienst zu erfolgen. Näheres ist geregelt in der Arbeitshilfe zum Thema „Einmalige Bedarfe“.

8 Wirtschaftlichkeit

8.1 Grundsatz

Die Überprüfung der KdU und der Kosten für die Heizung und der Warmwasserbereitung erfolgt getrennt voneinander.

Das jeweilige Kostensenkungsverfahren bei Überschreitung einer der beiden Komponenten ist jedoch nur dann einzuleiten, wenn bei der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung auch die Gesamtaufwendungen überschritten werden.

Für den Fall der Überschreitung der Gesamtaufwendungen ist die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung durchzuführen.

Wirtschaftlichkeitsvergleich der Gesamtaufwendungen

Sofern entweder die tatsächlichen Aufwendungen für Unterkunft (Bruttokaltmiete) oder die Aufwendungen für die Heizung die Angemessenheitsgrenze übersteigen, ist ein zusammenfassender Wirtschaftlichkeitsvergleich der Gesamtaufwendungen durchzuführen.

Übersteigen die tatsächlichen Gesamtaufwendungen für Unterkunft und Heizung (gegebenenfalls inklusive der dezentralen Warmwasserbereitungskosten) nicht die Summe der Aufwendungen, die nach einem Umzug als angemessen anzuerkennen wären (Vergleich mit Summe der einschlägigen Bruttokaltmiete für Unterkunft und Heizung gegebenenfalls inklusive der dezentralen Warmwasserbereitungskosten sowie in Härtefällen zuzüglich eines Zuschlags) ist von einem Kostensenkungsverfahren nach § 35 SGB XII abzusehen. In diesem Fall sind die tatsächlichen Aufwendungen weiterhin als konkret individuell angemessen zu übernehmen.

Fraglich ist, inwieweit diese Regelung als sinnvoll angesehen werden kann.

Wirtschaftlichkeit bei Wohnungswechsel

Rechtsänderung zum 01. Januar 2023: § 35 Abs. 3 Satz 3 SGB XII- Unwirtschaftlichkeit:

Eine Absenkung der nach Absatz 1 Satz 1 unangemessenen Aufwendungen muss nicht gefordert werden, wenn diese unter Berücksichtigung der bei einem Wohnungswechsel zu erbringenden Leistungen unwirtschaftlich wäre. Die bisher übliche Praxis bezgl. der Prüfung der Wirtschaftlichkeit eines Wohnungswechsels wurde nun gesetzlich nominiert.

Ist die Miete (Bruttokaltmiete oder Heizkosten) für eine Wohnung unter Berücksichtigung des Einzelfalles als unangemessen bewertet worden und kommt als kostensenkende Maßnahme nur ein Wohnungswechsel in Betracht, sind die Grundsätze der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit bei der Leistungsgewährung besonders zu beachten.

Es muss gemäß § 35 Abs. 3 Satz 3 SGB XII **eine Absenkung nicht gefordert werden**, wenn diese unter Berücksichtigung der bei einem Wohnungswechsel zu erbringenden Leistungen unwirtschaftlich wäre. Unwirtschaftlich ist ein Wohnungswechsel auch dann, wenn die Aufwendungen für die derzeit bewohnte Wohnung zwar individuell unangemessen wären, ein Wohnungswechsel in eine Wohnung mit angemessenen Aufwendungen aber mit insgesamt höheren Aufwendungen verbunden wäre.

Vor der Aufforderung, die Aufwendungen für die Wohnung zu senken, ist eine Wirtschaftlichkeitsberechnung anzustellen. Um den Betrachtungszeitraum zu ermitteln, ist eine Prognoseentscheidung unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalles anzustellen. So ist die Unwirtschaftlichkeit eines Wohnungswechsels anzunehmen, wenn absehbar ist, dass die leistungsberechtigte Person in naher Zukunft aus dem Leistungsbezug ausscheidet. Als nahe Zukunft gilt ein Zeitraum von bis zu zwölf Monaten, bei Grundsicherung nach dem 4. Kapitel sind es 36 Monate. Es ist nach Ablauf des prognostizierten Zeitraums nachvollziehbar zu prüfen und zu dokumentieren, inwieweit die getroffenen Prognosen realistisch waren.

Bei der Berechnung ist daher die Differenz aus individuell angemessener Miete für die voraussichtliche Dauer des Leistungsbezuges in der Regel von höchstens zwölf Monaten/ bzw. 36 Monaten und dem unangemessenen Teil zu bilden und den durch einen Wohnungswechsel ausgelösten Kosten gegenüberzustellen. Dabei sind auch die unvermeidbaren Mietkosten für zwei Wohnungen zu berücksichtigen.

(unvermeidbare Mietkosten siehe 11.3 Wohnungsbeschaffungskosten Seite 84 dieser PA).

Grundsätzlich wird der aktuell bestehende Unterkunftsbedarf nur durch eine Wohnung gedeckt. Eine Ausnahmelage kann der Monat des Umzugs von einer alten in eine neue Wohnung sein, in dem für beide Wohnungen vertragliche Verpflichtungen zu Zahlungen für Unterkunft und Heizung bestehen („Doppelmiete“) und beide Wohnungen tatsächlich

genutzt werden. Begrenzt wird dieser Leistungsanspruch durch die Angemessenheit der Aufwendungen (abstrakte Angemessenheit der Unterkunfts aufwendungen). Voraussetzung ist, dass es nach den konkreten Umständen des Einzelfalls nicht zumutbar möglich war, die Laufzeiten der vertraglichen Verpflichtungen für beide Unterkünfte so aufeinander abzustimmen, dass keine „Doppelmiete“ entsteht und die tatsächliche Nutzung beider Wohnungen im Umzugsmonat zu unterlassen. Zu diesen Umständen zählen neben den individuellen Mietverhältnissen u. a. die konkreten Verhältnisse auf dem örtlichen Wohnungsmarkt, die persönlichen Lebensverhältnisse der leistungsberechtigten Personen (insbesondere Alleinerziehung, Gesundheitszustand, soziale Schwierigkeiten) und deren Unterstützung (Beratung) durch den Grundsicherungsträger beim Wohnungswechsel (BSG Urteil vom 30.10.2019 - B 14 AS 2/19 R). Zusammengefasst ergeben sich folgende Voraussetzungen für eine Übernahme als Unterkunfts-kosten nach § 35 Abs. 1 S. 1 SGB XII:

- Unterkunfts-kosten für die bisherige Wohnung sind abstrakt unangemessen
- Unterkunfts-kosten für die neue Wohnung sind abstrakt angemessen
- für beide Unterkünfte besteht eine vertragliche Zahlungspflicht für einen identischen Zeitraum
- beide Wohnungen wurden im jeweiligen Zeitraum tatsächlich zum Zwecke des Wohnens genutzt
- die zeitliche Überschneidung der mietvertraglichen Zahlungspflicht war 47 unvermeidbar und
- die tatsächliche Nutzung beider Wohnungen im Zeitraum der Überschneidung war unvermeidbar. Dies führt im Ergebnis dazu, dass künftig in Fallkonstellationen mit Doppelmieten umfangreiche Ermittlungen zu den Umständen im Einzelfall erforderlich sind und jeweils eine differenzierte Einzelfallentscheidung getroffen und begründet werden muss

Übersteigen die durch den Umzug ausgelösten Kosten den Differenzbetrag, so wird die Frist, in der die tatsächlichen Kosten anerkannt werden können, in der Regel auf bis zu höchstens zwölf Monate verlängert. Die Kostensenkung unterbleibt in dieser Zeit und die tatsächlichen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung werden weiterhin übernommen. **Nach Ablauf dieser Frist sind unverzüglich Maßnahmen zur Kostensenkung zu realisieren.** Eine Kostensenkungsaufforderung innerhalb der voraussichtlichen Dauer des Leistungsbezuges von in der Regel höchstens zwölf Monaten ist möglich, wenn sich die Prognose zwischenzeitlich verändern sollte.

Ist in naher Zukunft **nicht** mit dem Ausscheiden aus dem Leistungsbezug zu rechnen, ist für die Berechnung von einer Dauer des Leistungsbezuges von 36 Monaten auszugehen.

Beispiel siehe folgende Seite

Berechnungsbeispiel:

Wirtschaftlichkeit bei unangemessenen Kosten	
Beispiel	
Bruttowarmmiete:	540,00 €
Obergrenze KdU + Heizkosten:	489,50 € (421,50 € + 68,00 €)
Einsparung bei Umzug:	50,50 €
Ersparnis aus Mietdifferenz <u>12 Monate</u> : 606,00 €	
Ersparnis aus Mietdifferenz <u>36 Monate</u> : 1.818,00 €	
Kosten für Wohnungswechsel:	
Umzugskosten:	600,00 € (Umzugsfirma notwendig)
Kaution:	1.015,50 €
Doppelmiete:	540,00 €
Kosten Gesamt:	2.155,00 €
Der Umzug wäre unwirtschaftlich, weil die Kosten von 2.155,00 € höher sind, als die Ersparnis in 36 Monaten von 1.818,00 € Es liegt ein Bagatellfall vor und kostensenkende Maßnahmen sind <u>nicht</u> einzuleiten	

9 Karenzzeit

Rechtsänderung zum 01. Januar 2023:

Gem. § 35 Abs. 1 Satz 1 SGB XII werden die tatsächlichen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung anerkannt, soweit sie angemessen sind:

Für die Anerkennung der Bedarf für Kosten der Unterkunft (nicht Heizung) gilt eine Karenzzeit von einem Jahr, in der die tatsächlichen Kosten anzuerkennen sind.

Die Karenzzeit beginnt grundsätzlich ab dem Monat des erstmaligen Leistungsbezuges.

Für Altfälle gilt die Übergangsnorm § 140 I SGB XII:

Zeiten eines Leistungsbezugs bis zum 31. Dezember 2022 bleiben bei der Karenzzeit nach § 35 Absatz 1 Satz 2 unberücksichtigt.

Gem. § 140 SGB XII gilt die Karenzzeit ab Januar 2023 in vollem Umfang auch für Fälle, die bis zum 31. Dezember 2022 bereits aufgrund der Übergangsregelungen zur Covid 19 Pandemie die tatsächlichen KdU erhalten haben.

Während der Karenzzeit werden die Aufwendungen für Unterkunft (nicht Heizung!) **in tatsächlicher Höhe für Bestandsunterkünfte anerkannt**; dies ergibt sich aus **§ 35 Abs. 1 Satz 3 HS 1 SGB XII**.

9.1 Leistungsunterbrechung, neue Karenzzeit § 35 Abs. 1 Satz 4 SGB XII:

Für den Fall, dass Leistungsberechtigte kurzzeitig aus dem Leistungsbezug ausscheiden, verlängert sich die Karenzzeit um „volle Monate“ entsprechend. Die bedeutet, dass eine einmonatige Unterbrechung Mindestvoraussetzung für die Verlängerung ist und nur volle Monate ohne Leistungsbezug zählen.

9.2 Informationspflicht § 35 Abs. 2 Bedarfe für Unterkunft und Heizung

(2) Der Träger der Sozialhilfe prüft zu Beginn der Karenzzeit nach Absatz 1 Satz 2 bis 6 die Angemessenheit der Aufwendungen für Unterkunft und Heizung. Übersteigen die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung den der Besonderheit des Einzelfalles angemessenen Umfang, teilt der Träger der Sozialhilfe dies den Leistungsberechtigten mit dem ersten Bewilligungsbescheid mit und unterrichtet sie über die Dauer der Karenzzeit nach Absatz 1 Satz 2 bis 6 sowie über das Verfahren nach Ablauf der Karenzzeit nach Absatz 3 Satz 2.

Der Träger der Sozialhilfe (TdSH) hat zu Beginn der Karenzzeit die Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft und Heizung zu prüfen und die leistungsberechtigte Person über die Höhe der für sie angemessenen Bedarfe für Unterkunft und Heizung, die Dauer der Karenzzeit sowie über das Verfahren nach Ablauf der Karenzzeit (Kostensenkungsverfahren) zu informieren. **Dabei handelt es sich um eine reine Information mit Schutz- und Warnfunktion zum Auskunftsstichtag und nicht um eine vorweggenommene Kostensenkungsaufforderung.** Erst zum Ende der Karenzzeit sind die tatsächlichen Aufwendungen abschließend und rechtsverbindlich auf ihre Angemessenheit mit der möglichen Folge eines Kostensenkungsverfahrens zu überprüfen. Falls die in der Information mitgeteilte Höhe der angemessenen Bedarfe für Unterkunft und Heizung nicht korrekt war oder während der Dauer der Karenzzeit sich die für die leistungsberechtigte Person maßgebliche Angemessenheitsgrenze verändert und daher die mitgeteilte Höhe nicht mehr zutreffend ist, ist dies unschädlich.

Also anders als bei der darauffolgenden Kostensenkung ist der Beginn der Karenzzeit nicht von dem Informationsschreiben abhängig.

Beispiel:

- Leistungsbezug bereits vor dem 31.12.2022: Beginn der Karenzzeit ist immer 01.01.2023 (auch bei späterer Übersendung der Information)
- Leistungsbeginn nach dem 01.01.2023: Beginn der Karenzzeit ist der erste Monats des Leistungsbezuges, auch wenn wir rückwirkend bewilligen:

Antragsdatum 15.02.2023, Leistungsbewilligung ab 01.02.2023,

Tag der Bewilligung 04.04.2023 = Beginn der Karenzzeit 01.02.2023

9.3 Karenzzeiten aus dem Leistungsbezug SGB II

Bei Leistungsberechtigten, die in den letzten zwei Jahren vor Eintritt in den Leistungsbezug nach dem Dritten oder Vierten Kapitel SGB XII Leistungen nach dem SGB II bezogen haben, erfolgt die Anrechnung der bereits im SGB II in Anspruch genommenen Karenzzeit, mit der Folge, dass nur noch eine verkürzte Karenzzeit gilt (§ 35 Absatz 1 Satz 6).

Beispiel : A werden erstmals ab 1. März 2023 Leistungen der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung bewilligt. Bis zum 31. Dezember 2022 konnte A seinen Lebensunterhalt aus seinem Einkommen decken. In der Zeit vom 1. Januar 2023 bis zum 28. Februar 2023 hat er Leistungen nach dem SGB II erhalten. Die bereits im SGB II in Anspruch genommene Karenzzeit von 2 Monaten wird auf die Karenzzeit im SGB XII angerechnet, so dass die Karenzzeit für A nur noch 10 Monate statt 12 Monate beträgt.

Der Fall beginnt...	Inhalt neue Fassung:
ohne vorherigen SGB II-Bezug in den letzten zwei Jahren vor Leistungsbeginn:	Neue Karenzzeit: ein Jahr (§ 35 Abs. 1 Satz 2 SGB XII). Bei Leistungsunterbrechung: +1 Monat pro vollem Unterbrechungs-monat (35 Abs. 1 Satz 4 SGB XII). Nach dreijähriger Unterbrechung, sofern weder 3./4. Kap. SGB XII noch SGB II bezogen wurde: neue Karenzzeit (§ 35 Abs. 1 Satz 5 SGB XII).
mit vorherigen SGB II-Bezug in den letzten zwei Jahren vor Leistungsbeginn:	Neue Karenzzeit: ein Jahr (§ 35 Abs. 1 Satz 2 SGB XII). o ABER: Anrechnung der (anteiligen) „alten“ SGB II-Karenzzeit (§ 35 Abs. 1 Satz 6 SGB XII).
mit vorherigen SGB II-Bezug , jedoch länger her als in den letzten zwei Jahren vor Leistungsbeginn:	weniger als drei Jahre: keine neue Karenzzeit und keine Anrechnung mehr als drei Jahre: neue Karenzzeit: ein Jahr (§ 35 Abs. 1 Satz 2 SGB XII). o UND: keine Anrechnung der (anteiligen) alten SGB II-Karenzzeit (§ 35 Abs. 1 Satz 6 SGB XII greift nicht!).

9.4 Umzüge während der Karenzzeit

Zieht eine leistungsberechtigte Person während der Karenzzeit um, ist - wie bei allen Umzügen - § 35a Absatz 2 Satz 2 (ehemals § 35 Absatz 2 Satz 4) zu beachten. Sofern die Aufwendungen für die neue Unterkunft und Heizung unangemessen hoch sind, ist der Betragsanteil, der die Angemessenheit übersteigt, nur zu übernehmen, wenn der Sozialhilfeträger dem Umzug in Kenntnis der Höhe der konkreten Aufwendungen für die Unterkunft und Heizung zugestimmt hat. Neben dieser allgemeinen Regelung konkretisiert § 35a Absatz 2 Satz 4 zusätzlich bei Umzügen während der Karenzzeit, dass auch in diesem Fall nach einem Umzug nur die angemessenen Aufwendungen als Bedarf anerkannt werden, es sei denn, der Sozialhilfeträger hat die Anerkennung der höheren Aufwendungen vorab zugesichert. Durch die Begrenzung auf die angemessenen Aufwendungen nach einem Umzug ohne Zustimmung entfällt faktisch die Karenzzeit, selbst wenn sich die tatsächlichen Aufwendungen im Vergleich zur vorher bewohnten Wohnung verringert haben.

Beispiel : C wohnt in der Stadt M, in dem für einen Einpersonenhaushalt eine abstrakte Angemessenheitsgrenze für die Bruttokaltmiete in Höhe von 500 Euro gilt. Für die aktuell bewohnte Wohnung von C fällt eine monatliche Bruttokaltmiete von 800 Euro an, die aufgrund der Karenzzeitregelung bei der Leistungsberechnung für den Zeitraum Januar bis Dezember 2023 in tatsächlicher Höhe berücksichtigt wird. Im März 2023 zieht C in den Landkreis L um, ohne den Sozialhilfeträger vorab zu informieren und die Zustimmung zum Umzug einzuholen. Die Bruttokaltmiete für die neue Wohnung in L beträgt 700 Euro. Im Landkreis L beträgt die abstrakte Angemessenheitsgrenze für die Bruttokaltmiete für einen Einpersonenhaushalt 450 Euro. Da der Sozialhilfeträger keine Zustimmung zu den unangemessenen Aufwendungen erteilt hat, sind nach § 35a Absatz 2 Satz 4 bei der Leistungsberechnung für C ab Zeitraum März 2023 für die Bruttokaltmiete nur die im Landkreis L angemessenen Aufwendungen von 450 Euro zu berücksichtigen

10 Kostensenkungsverfahren

10.1 Überschreitung der Mietobergrenze

Überschreiten die Unterkunftskosten die (abstrakte) Mietobergrenze und ist ein Umzug nicht nach **§ 35 Abs. 3 Satz 3 SGB XII** unwirtschaftlich, ist zu prüfen, ob im Bedarfszeitraum eine andere bedarfsgerechte und kostengünstigere Wohnung konkret verfügbar und zugänglich ist. Besteht eine solche Unterkunftsalternative nicht, sind die Aufwendungen für die tatsächlich gemietete Unterkunft als konkret angemessen anzusehen (BSG, Urteile vom 07. November 2006 – B 7b AS 18/06 R und B 7b AS 10/06 R).

Liegt ein qualifizierter Mietspiegel der Bestimmung des angemessenen Quadratmeterpreises für die Kaltmiete durch ein schlüssiges Konzept zugrunde und können diesem Aussagen zur Häufigkeit von Wohnungen mit dem angemessenen Quadratmeterpreis entnommen werden, kann – bis auf Ausnahmefälle – davon ausgegangen werden, dass es in ausreichendem Maße solche Wohnungen gibt (BSG, Urteil vom 13. April 2011, Az. B 14 AS 106/10 R, das davon ausgeht, dass es in Deutschland derzeit keine allgemeine Wohnungsnot gebe und allenfalls in einzelnen Regionen Mangel an ausreichendem Wohnraum bestehe).

Dies muss im Zweifel durch den Grundsicherungsträger auch für zurückliegende Zeiträume (ab Beginn des Absenkungsverfahrens) belegt werden. Weitere Möglichkeiten zur Senkung der KdU (z. B. durch Untervermietung, Verhandlung mit dem Vermieter) sind zu prüfen.

Dazu werden beim Sozialamt des Landkreises Limburg-Weilburg die Angebotsmieten erfasst.

10.2 Unmöglichkeit der Kostensenkung

Eine Senkung der Unterkunftskosten ist z. B. dann unmöglich, wenn der Leistungsberechtigte aus rechtlichen Gründen die Wohnung nicht wechseln kann und andere Möglichkeiten der Kostensenkung (z. B. Untervermietung) nicht bestehen.

Ein zwischen Mieter und Vermieter vereinbarter Kündigungsausschluss muss vom Grundsicherungsträger jedoch nicht akzeptiert werden. Das LSG Hessen hat hierzu bereits am 28. März 2006 entschieden (Az. L 7 AS 122/05), dass eine Aufforderung zur Senkung der Unterkunftskosten durch das Sozialamt als ein besonderer Kündigungsgrund (wie z. B. auch Trennung, Umzug, Tod) gilt.

Eine Unmöglichkeit der Kostensenkung liegt auch vor, wenn aufgrund einer

angespannten Wohnungsmarktsituation auf dem örtlichen Wohnungsmarkt kein Wohnraum innerhalb der Mietobergrenze verfügbar ist oder Vermieter nicht zu einer Vermietung an den Leistungsberechtigten bereit sind und eine Untervermietung aufgrund des Zuschnitts der Wohnung oder mangels Untermietinteressenten nicht möglich ist. Die tatsächlichen KdU sind dann weiterhin zu übernehmen. Die Nachweispflicht liegt beim Leistungsberechtigten.

Dieser muss ernsthaft und glaubhaft nachweisen können, dass im Zeitraum des Kostensenkungsverfahrens auf dem örtlichen Wohnungsmarkt kein angemessener Wohnraum zur Verfügung stand. Der Leistungsberechtigte ist verpflichtet, pro Monat mindestens sechs Nachweise z. B. in Form von dokumentierten Telefonanfragen (Datum, Gesprächspartner, Grund der Absage) zu führen und dem Sozialamt vorzulegen. Die vom Leistungsberechtigten verlangten Kostensenkungs Bemühungen sind diesem zuvor in der Kostensenkungsaufforderung mitzuteilen. Andernfalls wird es kritisch gesehen, dass bei einer Unterschreitung der Bemühungen tatsächlich eine Kostensenkung vorgenommen werden kann. Die Einzelfallentscheidung ist in der Akte zu dokumentieren.

Hinweis: Sämtliche Mietverträge über Wohnraum können seit dem 01.06.2005 vom Mieter mit einer Frist von lediglich drei Monaten gekündigt werden, selbst wenn die alten Mietverträge anderes vorgesehen haben. Dies gilt nicht für Zeitmietverträge und auch nicht für Mietverträge für Gewerbeobjekte. Für den Vermieter beträgt die Kündigungsfrist grundsätzlich ebenfalls drei Monate. Diese kann sich jedoch nach Dauer des Mietverhältnisses auf bis zu maximal neun Monate verlängern.

10.3 Zumutbarkeit der Kostensenkung

Wenn eine Kostensenkung objektiv möglich ist, muss zunächst geprüft werden, ob sie zumutbar ist. Eine Unzumutbarkeit kann zeitlich befristet (z. B. während der Therapie einer akuten und schweren Krankheit oder vor oder nach schweren operativen Eingriffen) oder unbefristet vorliegen. Eine Überschreitung der Mietobergrenze kann auch akzeptiert werden, wenn und solange ein Mieter aufgrund seiner Erkrankung oder Behinderung auf seinen an die individuelle Einschränkung angepassten Wohnraum oder auf die Unterstützung des bestehenden Umfeldes bei der Verrichtung alltäglicher Dinge angewiesen ist.

Bei der Beurteilung der Zumutbarkeit sind das Maß der Überschreitung der Angemessenheitsgrenze sowie die Folgekosten des Umzuges zu berücksichtigen. So muss eine Absenkung der Unterkunftskosten nicht gefordert werden, wenn dies unter Berücksichtigung der bei einem Umzug anfallenden Kosten unwirtschaftlich wäre (§ 35 Abs. 3 SGB XII). Nähere Informationen zum Thema „Wirtschaftlichkeit“ sind auf den Seiten 44 ff. nachzulesen.

Ein Umzug ist z. B. auch dann nicht zumutbar, wenn absehbar der Unterstützungsbedarf alsbald nicht mehr bestehen wird (sechs Monate ab schriftlicher Feststellung unangemessener KdU – im Einzelfall länger).

10.4 Zeitlich befristete Übernahme unangemessener Unterkunftskosten

Nach. § 35 SGB XII werden unangemessene KdU bei Fehlen einer preiswerten Unterkunftsalternative in der Regel (zunächst) längstens für sechs Monate übernommen, wenn der Leistungsempfänger zum Wohnungswechsel verpflichtet ist. Die Regelfrist kann im Einzelfall überschritten werden.

Ermessen ist insbesondere auszuüben, wenn

- zum Bedarfszeitpunkt kein angemessener Wohnraum verfügbar ist,
- Saisonarbeitskräfte voraussichtlich für mindestens sechs Monate im Kalenderjahr nicht auf Leistungen nach dem SGB II angewiesen sind,
- für pflegebedürftige Angehörige zur Wohnraumanpassung nach SGB XI oder SGB XII finanzielle Leistungen gewährt wurden,
- absehbar der Unterstützungsbedarf entfällt (z. B. Aufnahme Erwerbstätigkeit oder Rente), nicht aber, wenn stattdessen andere Sozialleistungen bezogen werden (SGB II)
- in einer Familie Säuglinge bzw. Kleinstkinder leben,
- sonstige besondere Ausnahmetatbestände es rechtfertigen, die Interessen der Allgemeinheit hinter persönliche Interessen zu stellen.

Diese Aufzählung ist nicht abschließend!

Die Entscheidungsgründe sind in der Akte zu dokumentieren!

Hinweis: Ist ein Umzug möglich, sind die Kündigungsfristen zu berücksichtigen, so dass ein vertragsgerechter Wohnungswechsel stattfinden kann. Anderenfalls drohen Mietschulden.

10.5 Verhinderung der Wohnungslosigkeit

In besonderen Einzelfällen kann der Anmietung einer neuen Wohnung trotz Überschreitung angemessener KdU zugestimmt werden. Zum Beispiel bei Wohnungslosen oder von Wohnungslosigkeit bedrohten Personen, wenn sonst die Unterbringung im Rahmen einer ordnungsbehördlichen Maßnahme erforderlich wäre.

Gleiches gilt, wenn es zu Bedrohung oder Tötlichkeit durch den Partner kommt. Grundsätzlich sind alle Maßnahmen zu ergreifen, die geeignet sind, Obdachlosigkeit zu verhindern oder zu beseitigen. Die Versagung von Hilfen mit dem Argument, der Leistungsberechtigte habe die Notlage selbstverschuldet, scheidet aus. Hilfen werden nicht gewährt, wenn es dem Hilfesuchenden zuzumuten ist, sein Schonvermögen in Anspruch zu nehmen.

Die Entscheidungsgründe sind in der Akte zu dokumentieren!

Neuanmietung von Wohnraum durch Wohnungslose oder von Wohnungslosigkeit bedrohte Menschen

Die tatsächlichen Aufwendungen bei der Neuanmietung von Wohnraum durch Wohnungslose oder von Wohnungslosigkeit bedrohte Menschen, die die Angemessenheitsgrenze um bis zu 20 vom Hundert überschreiten, gelten als angemessen, wenn die Unterbringung in kostenintensiveren gewerblichen oder kommunalen Einrichtungen beendet oder verhindert werden kann. Von häuslicher Gewalt betroffene Frauen gelten als von Wohnungslosigkeit bedroht.

- **Härtefälle**

In besonders begründeten Einzelfällen kann die Angemessenheitsgrenze sozialen Gründen und in Härtefällen um bis zu 10 vom Hundert überschritten werden, insbesondere bei

- a) Alleinerziehenden mit wesentlichen sozialen Bindungen (zum Beispiel Schulweg von Kindern, Betreuungseinrichtungen, Kindertagesstätten, Schulen mit eigenständigem Profil und besonderer inhaltlicher Ausrichtung des Unterrichts
- b) längerer Wohndauer (mindestens 10 Jahre) und Erreichen der Regelaltersgrenze
- c) wesentlichen sozialen Bezügen (zum Beispiel Pflege naher Angehöriger),
- d) Personen, die in absehbarer Zeit kostendeckende Einkünfte haben
- e) eigene Pflegebedürftigkeit

Der Härtefallzuschlag ist auch dann zu berücksichtigen, wenn dadurch die tatsächlichen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nicht gedeckt werden.

10.6 Absenkungsverfahren

Ergibt die Angemessenheitsprüfung, dass die tatsächlichen **Aufwendungen für die Unterkunft** den (individuell festgestellten) angemessenen Umfang übersteigen, werden die KdU gemäß § 35 SGB XII so lange übernommen, wie es der leistungsberechtigten Person oder der Bedarfsgemeinschaft nicht möglich oder nicht zuzumuten ist, durch einen Wohnungswechsel oder auf andere geeignete Weise (zum Beispiel durch Untervermietung, Zuzahlung aus nicht anrechenbarem Einkommen oder Vermögen) die Kosten zu senken, in der Regel jedoch nicht länger als sechs Monate. Daher ist mit dem Leistungsberechtigten möglichst persönlich zu klären, ob und ggf. welche der in § 35 Abs. 3 Satz 2 SGB XII aufgezählten Maßnahmen für ihn in Betracht kommen. Die Frist beginnt mit der Aufforderung zur Kostensenkung, wenn die individuelle Angemessenheit der Betroffenen festgestellt wurde und die tatsächlichen Aufwendungen den individuell festgestellten angemessenen Umfang übersteigen.

Die leistungsberechtigte Person erhält ein gesondertes Informationsschreiben (**kein Bescheid!**), im dem sie aufgefordert wird, die Unterkunftskosten zu senken und in dem sie über das Absenkungsverfahren informiert wird. Das Schreiben beinhaltet Informationen über die konkrete Höhe der maximal zu beanspruchenden KdU, die Mitwirkungs- pflichten und Rechtsfolgen wie z. B. das Entfallen der Privilegierung des § 35 SGB XII, wenn eine Mitwirkung nicht erfolgt. Ein Musterschreiben ist in Anlage 6 zu entnehmen. Sollten diese Informationen fehlerhaft sein, ist das darauffolgende Kostensenkungsverfahren rechtswidrig.

Der Leistungsberechtigte hat sich nachweislich um eine Kostensenkung zu bemühen. Als geeignete Nachweise für die Bemühungen können z. B. Zeitungsinserate für die Untervermietung eines Zimmers der eigenen Wohnung oder eine schriftliche Auflistung der Anrufe bei Vermietern anerkannt werden. Allein die Vorlage der Zeitungsausschnitte über Wohnungsangebote ist nicht ausreichend. Der Leistungsberechtigte soll auch angeben, wann er mit wem telefoniert hat und welche Gründe gegen eine Anmietung standen. Aus der Aufstellung sollen außerdem Lage, Größe, Ausstattung und Kosten der Wohnung hervorgehen. Zum Nachweis von Bemühungen sind außerdem folgende Unterlagen geeignet:

- Einladungsschreiben von Vermietern oder Hausverwaltungen zu Besichtigungsterminen,
- Bestätigung über eine Bewerbung bei Wohnungsgesellschaften, Wartelisten
- Bei öffentlichen Besichtigungsterminen Angabe von Adresse der Wohnung, Ansprechpartner für die Wohnung, Datum und Uhrzeit des Besichtigungstermins,
- Sofern aufgrund telefonischer Kontaktaufnahme keine Unterlagen vorliegen: Angabe von Wohnungsunternehmen, Datum, Uhrzeit und Ansprechpartner für die Wohnung.

Alle weiteren Möglichkeiten die KdU zu senken (z. B. Untervermietung, Verhandlung mit dem Vermieter) sind auszuschöpfen. Als Höchstgrenze sind jedoch max. 6 Nachweise pro Monat zu verlangen.

Die Absenkung der KdU kann frühestens sechs Monate nach der Kenntnisnahme durch den Leistungsberechtigten erfolgen.

Beispiel:

Dem Leistungsberechtigten wird am 30. Januar 2018 einen Bescheid von der zuständigen Behörde per Post zugeschickt, in dem er über die Unangemessenheit der Aufwendungen für die Unterkunft in Kenntnis gesetzt und gleichzeitig aufgefordert wird, die Aufwendungen innerhalb von sechs Monaten auf das angemessene Maß zu senken. Innerhalb dieser Zeitspanne werden die unangemessenen Aufwendungen für die Unterkunft befristet als Bedarf anerkannt. Gemäß § 41 Abs. 2 Satz 1 HVwVfG gilt ein Verwaltungsakt, der im Inland durch die Post übermittelt wird, am dritten Tag nach der Aufgabe zur Post als bekannt gegeben. Dabei gelten nach § 31 Abs. 1 HVwVfG für die Berechnung von Fristen und die Bestimmung von Terminen die §§ 187 bis 193 BGB entsprechend, soweit nicht durch die Absätze 2 bis 5 etwas anderes bestimmt ist. Nach der sogenannten 3-Tages-Fiktion gilt der Bescheid am 2. Februar 2018 als bekannt gegeben. Zu beachten ist, dass der Monat, in dem der Bescheid bekannt gegeben wird, bei der Fristberechnung nicht berücksichtigt wird. Demnach fängt die Frist erst ab März an zu laufen. Bei den sechs Monaten handelt es sich um einen Zeitraum (Frist) und nicht um einen Zeitpunkt (Termin). Unter Anwendung des § 188 Abs. 2 BGB endet die Regelhöchstfrist am 31. August 2018 um 24:00 Uhr. Sofern eine Kostensenkung nicht erreicht werden konnte, werden die ab September anfallenden Unterkunfts-kosten nur noch in Höhe der Angemessenheitsgrenze übernommen.

In besonders begründeten Einzelfällen kann dieser Zeitraum, z. B. wenn trotz intensiver nachgewiesener Suchbemühungen der leistungsberechtigten Person angemessener Wohnraum nicht zur Verfügung steht oder nicht angemietet werden kann, erweitert werden.

Die Einleitung geeigneter Schritte zur Reduzierung der Ausgaben soll ausschließlich unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit erfolgen. Hierbei sind persönliche Umstände (wie zum Beispiel pflegebedürftige Angehörige, Schulkinder, Kinderbetreuung, Nachbarschaftshilfe, Trauerjahr) angemessen zu berücksichtigen. Insbesondere darf das Verlangen zur Anmietung einer neuen Wohnung nicht zu Wohnungslosigkeit oder zur Verletzung des Grundsatzes „ambulant vor stationär“ führen.

Nach einer Leistungsunterbrechung von weniger als zwölf Monaten beginnt die Frist nicht erneut, wenn die Betroffenen im Rahmen eines im vorangegangenen

Leistungsbezug eingeleiteten Kostensenkungsverfahrens über die Höhe der angemessenen Kosten, die Obliegenheit einer notwendigen Senkung der Kosten für Unterkunft und Heizung sowie die Folgen mangelnder Senkung der Kosten informiert wurden. **Gleiches gilt beim Wechsel der Rechtskreise des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch und des Zwölften Buches Sozialgesetzbuch.**

Abweichend hiervon beginnt die Frist erneut, wenn

- a) sich die Höhe der angemessenen Kosten seit der vorherigen Aufforderung zur Kostensenkung verändert hat (die gängige höchstrichterliche Rechtsprechung formuliert als Mindestanforderung einer Kostensenkungsaufforderung und der ihr zukommenden Aufklärungs- und Warnfunktion, dass darin die Höhe der als angemessen anzusehenden Aufwendungen für Unterkunft und Heizung zu beziffern ist – so zum Beispiel Bundessozialgericht B 4 AS 78/09 R -) oder
- b) zu Beginn der Leistungsunterbrechung der erneute Leistungsbezug nicht vorhersehbar war. Nach einer Unterbrechung des Leistungsbezuges, lt. BSG-Urteil vom 09. April 2014 B 14 AS 23 / 13 R von mindestens einem Monat mit bedarfsdeckendem Einkommen, beginnt die sechsmonatige Frist von neuem. Als Unterbrechung können hier nur Zeiträume anerkannt werden, in denen der Leistungsberechtigte seinen Lebensunterhalt unabhängig von öffentlichen Sozialleistungen bestreiten und von einem erneuten Leistungsbezug nicht ausgehen konnte.

In diesen Fällen hat eine erneute Kostensenkungsaufforderung zu erfolgen.

Bei einer Unterbrechung des Leistungsbezugs von einem geringeren Zeitraum als zwölf Monate nach erfolgter Kostensenkungsaufforderung kommt es darauf an, ob nach den konkreten Umständen des Einzelfalls von einem schutzwürdigen Vertrauen des Leistungsbeziehers ausgegangen werden kann, dass er in der unangemessenen Wohnung wohnen bleiben kann, bzw. es dem Leistungsbezieher nicht zuzumuten ist, durch einen Wohnungswechsel die Aufwendungen zu senken. Bei schutzwürdigem Vertrauen ist sodann eine erneute Schonfrist zu gewähren.

Hierfür ist maßgeblich:

- inwieweit die Schonfrist bereits vor Unterbrechung des Leistungsbezugs abgelaufen war
- die Dauer der Unterbrechung des Leistungsbezugs
- ob die Hilfebedürftigkeit während der Unterbrechung des Leistungsbezugs überwunden wurde oder der erneute Eintritt der Hilfebedürftigkeit vorhersehbar war

Anhaltspunkte für einen fehlenden Vertrauensschutz liegen dann vor,

- wenn vor Ausscheiden aus dem Leistungsbezug bereits die Schonfrist vollständig abgelaufen war
- und die Hilfebedürftigkeit nicht durch Erzielung bedarfsdeckenden Einkommens überwunden wurde und daher nicht damit gerechnet werden durfte, dauerhaft aus dem Leistungsbezug ausgeschieden zu sein
- und sich die Voraussetzungen für angemessene KdU im vergangenen Zeitraum nicht verändert haben

Ermessen ist auszuüben und die Entscheidungsgründe sind in der Akte zu dokumentieren!

Der Leistungsberechtigte hat nach § 24 SGB X ein Anhörungsrecht, auf das im Schreiben hinzuweisen ist. Es ist darüber aufzuklären, dass besondere Gründe, die die Überschreitung der Mietobergrenze rechtfertigen – z. B. erhöhter Wohnraumbedarf wegen Behinderung, Pflege von Angehörigen, Betreuungssituation der Kinder etc. – dargelegt werden können.

Mit dem Leistungsberechtigten kann ein Beratungstermin vereinbart werden, in dem über das weitere Vorgehen im Verfahren informiert werden kann (z. B. wie können die Unterkunftskosten gesenkt werden, was ist durch den Leistungsempfänger zu veranlassen).

Alle weiteren Möglichkeiten die KdU zu senken (z. B. Untervermietung, Verhandlung mit dem Vermieter) sind auszuschöpfen.

Ein Verzicht auf kostensenkende Maßnahmen kann insbesondere angezeigt sein, bei

- a) Einschränkungen aufgrund schwerer Krankheit, Behinderung oder Pflegebedürftigkeit der leistungsberechtigten Person beziehungsweise deren im Haushalt lebenden nahen Angehörigen oder besonders hohem Alter, sofern der Schweregrad insbesondere einen Umzug unmöglich oder unzumutbar macht;
- b) leistungsberechtigten Personen mit hohem Alter und längerer Wohndauer (mind. 10 Jahre
- c) einmaligen oder kurzfristigen Hilfen,
- d) Alleinerziehenden mit drei und mehr Kindern.
 - e) bei leistungsberechtigten Personen mit einem Alter über der Regelaltersgrenze nach Tod des Ehegatten, sofern die Wohnung bisher angemessen war oder trotz Überschreiten der Angemessenheit die Zahlung der tatsächlichen Miete plausibel ist (z. B. durch anrechnungsfreies Einkommen)

Gegebenenfalls ist der medizinische Dienst einzuschalten.

10.7 Tod eines Haushaltsmitgliedes

Rechtsänderung zum 01. Januar 2023: § 35 Abs. 3 Satz 4 SGB XII- „Sterbeklausel“:

Wird eine angemessene Unterkunft durch den Tod eines Mitglieds der Haushaltsgemeinschaft unangemessen, so ist für die auf den Todesmonat folgenden 12 weiteren Monate die Senkung der Kosten unzumutbar. Stirbt eine Person während einer laufenden Karenzzeit, so endet diese umgehend und die Zeit nach Abs. 3 Satz 4 beginnt.

Darüber hinaus gehende Regelungen der PAH (z.B. bei hohem Alter und Tod des Ehegatten) bleiben unberührt.

Ausnahmeentscheidungen sind in der Akte zu dokumentieren und von einem Vorgesetzten zu genehmigen.

10.8 Überschreitung der individuell angemessenen Kosten für die Heizung

Sind die tatsächlichen Aufwendungen der Heizung als konkret unangemessen bewertet worden, gilt 10.6 entsprechend mit der Maßgabe, dass die Senkung der Kosten für Heizung in erster Linie durch z. B. Verhandlungen mit dem Vermieter, dem Energielieferanten oder auf andere geeignete Weise erzielt werden kann. Die leistungsberechtigte Person ist über die Möglichkeiten zu Energieeinsparungen zu beraten (beispielsweise unter Hinweis auf Energieberatung und andere).

Ergibt sich aus der folgenden Heizkostenabrechnung, dass die leistungsberechtigten Personen keine (ausreichenden) Maßnahmen zur Senkung der Heizkosten ergriffen haben und die Kosten deswegen (ggf. weiterhin) als individuell unangemessen festgestellt werden, sind ab dem Folgemonat auf den Zeitpunkt der Feststellung die Heizkosten nur noch in Höhe des Grenzwertes bzw. in Höhe des individuell angemessenen Betrages zu übernehmen. Auch die Übernahme eines Nachzahlungsbetrages aus der Heizkostenabrechnung entfällt in diesen Fällen. Darauf ist bereits in dem Aufforderungsschreiben hinzuweisen.

Es gilt in der Regel eine Jahresfrist zur Verhaltenskorrektur, da sich diese erst nach dem Abrechnungszeitraum des Energieversorgers der kommenden Heizperiode ergibt.

11 Wohnungswechsel / Umzug

Bei Umzügen endet der Karenzschutz mit dem Zeitpunkt der Inanspruchnahme der neuen Unterkunft!

11.1 Erforderlicher Umzug

Die Entscheidung über die Erforderlichkeit eines Umzugs ist durch das Sozialamt zeitnah nach der Antragstellung auf Zusicherung zu treffen.

Ein Umzug ist erforderlich:

- wenn sich der Wohnbedarf wegen veränderter Familienverhältnisse geändert hat
- nach einem Frauenhausaufenthalt
- wenn wichtige Gründe vorliegen (z. B. Familienzusammenführung, Betreuung von Angehörigen, schwerwiegende Konflikte in der Hausgemeinschaft)
- wenn die vorhandene Wohnung aus gesundheits- oder bauordnungsrechtlicher Sicht ungeeignet ist (bzw. die Wohnung nachweislich nicht den gesundheitlichen Anforderungen genügt und nachweislich keine Aussicht auf eine Beseitigung der Mängel durch den Vermieter innerhalb einer angemessenen Frist besteht)
- bei Auszug junger Erwachsener aus der überbelegten elterlichen Wohnung, schwerwiegenden innerfamiliären Konflikten, Gründung einer eigenen Familie
- wenn für die Eingliederung in Arbeit oder Ausbildung notwendig (bei Vorliegen eines konkreten Arbeits- bzw. Qualifizierungsangebots)
- sonstigen schwerwiegenden Gründen

11.2 Nicht erforderlicher Umzug

Ein Umzug ist nicht erforderlich, wenn der Leistungsberechtigte keinen vernünftigen Grund für den Umzug in eine andere Wohnung angeben kann. Ein Umzug, der sinnvoll oder wünschenswert ist, kann nicht berücksichtigt werden. Ein Umzug kann dagegen dann anerkannt werden, wenn das durch den Grund definierte Ziel nicht auf andere Weise als durch einen Umzug erreicht werden kann.

Gewünschter Umzug wegen Schimmelbefalls der Wohnung

Liegt ein Schimmelbefall der Wohnung eines Leistungsberechtigten vor, ist dieser zunächst darangehalten, den Vermieter zu kontaktieren. Soweit es möglich und zumutbar ist, können die Mängel auch in Eigenleistung beseitigt werden.

Lehnt der Vermieter die Mängelbeseitigung ab oder ist ihm die Mängelbeseitigung aus

tatsächlichen oder rechtlichen Gründen unmöglich, kann ein Umzug erforderlich sein. Sofern die Mängelbeseitigung abgelehnt wird, hat sich der Leistungsberechtigte an die zuständige kommunale Wohnungsaufsicht (= Ordnungsämter der Städte und Gemeinden) zu wenden. Die kommunale Wohnungsaufsicht wird dann tätig, damit die betroffene Wohnung als Wohnraum erhalten bleibt. Die Aufsichtsbehörden können die Beseitigung untragbarer Wohnverhältnisse anordnen oder die Unbewohnbarkeit erklären.

Ein Umzug könnte auch dann genehmigt werden, falls die Dauer oder der Umfang der notwendigen Beseitigungsmaßnahmen dem Leistungsberechtigten nicht zugemutet werden kann.

Hinweis: Zur Verhinderung von Schimmelbildung ist ein regelmäßiger Luftaustausch zwingend notwendig. Hierzu müssen alle Fenster und sämtliche Innentüren gleichzeitig für ca. 3-6 Minuten geöffnet werden (auch im Winter!). Der Verlust an Heizenergie ist hierbei minimal. Die durchschnittliche Luftfeuchtigkeit sollte in einer Wohnung um die 50% liegen. Dauerhafte Werte über 60% führen meist zwangsläufig zu Schimmelbildung. Die Kontrolle der Luftfeuchtigkeit kann mit einem preiswerten Hygrometer erfolgen. Die Raumtemperatur in einer Wohnung sollte nicht unter 16 Grad Celsius liegen. Ferner ist empfehlenswert, Möbel mindestens 5 cm von den Außenwänden abzurücken.

Nicht erforderlicher Umzug in eine angemessene aber teurere Wohnung oder unangemessene Wohnung

Wenn nach pflichtgemäßem Ermessen erkennbar ist, dass der Umzug nicht erforderlich ist oder war, werden nach § 35 Abs. 2 Satz 4 SGB XII die Leistungen weiterhin nur in Höhe der bis dahin angemessenen Aufwendungen erbracht.

Die Zusicherung ist abzulehnen, da der Umzug nicht erforderlich ist.

Der Leistungsberechtigte muss darauf hingewiesen werden, dass eventuell entstehende Mietschulden nicht übernommen werden können, falls dennoch ein Umzug erfolgt bzw. bereits umgezogen wurde.

Eine nachträgliche Prüfung im Hinblick auf die Erforderlichkeit des Umzugs hat auch dann zu erfolgen, wenn vor dem Umzug nicht die Zustimmung des Sozialamtes eingeholt wurde. Wird die Erforderlichkeit nachträglich festgestellt, sind die angemessenen Kosten zu übernehmen.

Bei einem Umzug aus dem Zuständigkeitsbereich eines anderen Leistungsträgers sind die maximal angemessenen KdU zu zahlen, auch wenn diese höher sind als die Unterkunftskosten beim bisherigen Träger.

Gemäß § 35 Abs. 2 Satz 4 SGB XII wird nach einem nicht erforderlichen Umzug der

angemessene Betrag anerkannt.

Der Unterschiedsbetrag ist vom Leistungsberechtigten selbst zu tragen.

Eine Absenkung kann beendet werden, wenn sich die tatsächlichen oder rechtlichen Verhältnisse ändern (z. B. Geburt eines Kindes, Zuzug weiterer Personen).

11.3 Wohnungswechsel

Ohne vorherige Zustimmung des Grundsicherungsträgers

Die Ausführungen unter Punkt 10.2. gelten entsprechend.

Vorherige Zustimmung des Grundsicherungsträgers

Grundsätzlich soll vor einem Wohnungswechsel die Zusicherung des Grundsicherungsträgers zur Übernahme der künftigen KdU eingeholt werden. Die Leistungsberechtigten können so über die Angemessenheit der neuen Unterkunft informiert werden. Streitigkeiten soll so vorgebeugt werden. Legt ein Leistungsberechtigter ein nicht angemessenes Wohnungsangebot vor, ist dieser in einem entsprechenden Schreiben darauf hinzuweisen.

Die Zusicherung nach § 35 SGB XII dient ferner dazu, auch die Erforderlichkeit des Umzuges festzustellen.

§ 35 Abs. 2 Satz 3,4 und 6 SGB XII regelt:

„Vor Abschluss eines Vertrages über eine neue Unterkunft haben Leistungsberechtigte den dort zuständigen Träger der Sozialhilfe über die nach den Sätzen 1 und 2 maßgeblichen Umstände in Kenntnis zu setzen. Sind die Aufwendungen für die neue Unterkunft unangemessen hoch, ist der Träger der Sozialhilfe nur zur Übernahme angemessener Aufwendungen verpflichtet, es sei denn, er hat den darüberhinausgehenden Aufwendungen vorher zugestimmt. Eine Zustimmung soll erteilt werden, wenn der Umzug durch den Träger der Sozialhilfe veranlasst wird oder aus anderen Gründen notwendig ist und wenn ohne die Zustimmung eine Unterkunft in einem angemessenen Zeitraum nicht gefunden werden kann.“

Hinweis: Bei einem Umzug sind die Kündigungsfristen zu beachten. Es soll ein vertragsgerechter Wohnungswechsel stattfinden. Andernfalls drohen Mietschulden. Zu beachten ist, dass der SGB XII-Träger nicht Mietvertragspartner ist! Vertragsparteien sind nur der Mieter (Leistungsberechtigte) und der Vermieter. Erweist sich der Leistungsberechtigte als unzuverlässig, kann das Sozialamt die Miete in anerkannter Höhe direkt an den Vermieter auszahlen lassen. Dadurch ist das Sozialamt jedoch nicht der Erfüllungsgehilfe des Mieters.

Nicht angemessenes Wohnungsangebot

Legt ein Leistungsberechtigter ein nicht angemessenes Wohnungsangebot vor, ist dieser in einem entsprechenden Schreiben darauf hinzuweisen, dass die Kosten nur wie unter Punkt 10.2.2 beschrieben anerkannt werden und eventuell entstehende Mietschulden nach § 36 Abs. 1 SGB XII nicht übernommen werden können.

Die Entscheidung ist in der Akte zu dokumentieren!

Wohnungsbeschaffungskosten

Rechtsänderung zum 01. Januar 2023

§ 35a Abs. 2 Satz 3 und 4 SGB XII:

Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkautionen, Genossenschaftsanteile und Umzugskosten können bei vorheriger Zustimmung übernommen werden; Mietkautionen und Genossenschaftsanteile sollen als **Darlehen** erbracht werden. Eine Zustimmung soll erteilt werden, wenn der Umzug durch den Träger der Sozialhilfe veranlasst wird oder aus anderen Gründen notwendig ist und wenn ohne die Zustimmung eine Unterkunft in einem angemessenen Zeitraum nicht gefunden werden kann.

Wohnungsbeschaffungskosten sind die Aufwendungen, die im Zusammenhang mit einem Unterkunftswechsel und der Beschaffung einer neuen Wohnung anfallen. Darunterfallen:

- Mietkautionen
- Genossenschaftsanteile
- Umzugskosten (z.B. Aufwendungen für einen erforderlichen Mietwagen, Kauf von Umzugskartons etc.)
- Doppelte Mietzahlung
- Maklerprovision
- Zeitungsanzeigen
- Besichtigungskosten
- Telefonate
- Internetrecherchen
- Beschaffung von Zeitungen
- Wohnungsanzeigen

Die anfallenden Kosten sollen übernommen werden, wenn der Umzug durch den

Sozialhilfeträger veranlasst oder aus anderen Gründen notwendig ist und wenn ohne die Zusicherung eine Unterkunft in einem angemessenen Zeitraum nicht gefunden werden kann. Der Begriff „vorherige Zusicherung“ meint, dass die Zusicherung vor Abschluss des jeweiligen Vertrages (z. B. mit einem Umzugsunternehmen, Makler, Vermieter) erfolgen muss.

Mietkautionen und Genossenschaftsanteile

Die Mietkaution stellt gemäß § 551 BGB eine Absicherung des Vermieters für den Fall dar, dass der Mieter seine vertraglichen Pflichten verletzt.

Bei Genossenschaftsanteilen handelt es sich nicht um eine Kautio n i. S. d. BGB. Der Erwerb ist jedoch Voraussetzung für die Anmietung einer Genossenschaftswohnung. Die Übernahme der Genossenschaftsanteile kann neben einer Kautio n als Darlehen nach § 35 Abs. 2 Satz 5, 2. HS. SGB XII grundsätzlich erfolgen.

Die Mindestgenossenschaftsanteile, die sich aus der Satzung der Wohnungsbaugenossenschaft ergeben, sind zu übernehmen, soweit sie angemessen sind. Sofern darüber hinaus die Zahlung eines „Eintrittsgeldes“ gefordert wird, kann dies im Rahmen der Wohnungsbeschaffungskosten nach § 35 Abs. 2 SGB XII als Beihilfe übernommen werden.

Hinweis: Die ratenweise Aufrechnung mit zukünftigen Leistungsansprüchen zur Tilgung eines Darlehens für Mietkaution oder Genossenschaftsanteile ist nicht möglich. Eine Rückzahlung ist nur auf freiwilliger Basis in Höhe eines angemessenen Betrages i. S. d. § 26 SGB XII möglich und vom Leistungsberechtigten jederzeit in der Zukunft widerrufbar.

Umzugskosten

Nach § 35 Abs. 2 Satz 5 SGB XII können auch die Kosten eines notwendigen Umzuges als Bedarf anerkannt werden. Der Umzug ist grundsätzlich selbst durchzuführen (Hilfe zur Selbsthilfe). Die Übernahme von Renovierungskosten bezieht sich nur auf die anfallenden Materialkosten. Hier können im Einzelfall auch Helfer über die Jobvermittlung der BA oder studentische Hilfskräfte engagiert werden.

Ist der Leistungsberechtigte jedoch nicht in der Lage, den Umzug in Eigenhilfe zu organisieren und durchzuführen (z. B. aus gesundheitlichen Gründen, wegen Alters oder Behinderung), können im Einzelfall die angemessenen Kosten für die Beauftragung einer Umzugsfirma übernommen werden. Vor dem Umzug sind in der Regel drei Kostenvoranschläge von verschiedenen Umzugsfirmen einzuholen.

Gemäß BSG Urteil (B 14 AS 58/15 R) gehören zu den einmaligen durch besondere Bedarfslage „Umzug“ verursachten Kosten heutzutage auch die Kosten für die Bereitstellung eines Telefon- und Internetanschlusses sowie die Kosten für einen

Nachsendeantrag. Die Kosten für einen Fernsehanschluss werden jedoch nicht berücksichtigt.

Wohnungserstaussstattung

Zu den einmaligen Bedarfen fällt unter anderem die Erstaussattung für die Wohnung einschließlich der Haushaltsgeräte. Ausführliche Informationen zur Wohnungserstaussattung können aus der Praktischen Arbeitshilfe „Einmalige Bedarfe und Sonderbedarfe“ entnommen werden.

Doppelte Mietzahlungen

Gemäß BSG Urteil vom 30.10.2019 - B14 AS 2/19 R gehören die Kosten einer doppelten Mietzahlung zu den Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nach § 35 Abs. 1 SGB XII, wenn sowohl die alte als auch die neue Wohnung im Monat des Umzugs tatsächlich genutzt werden. Denn in diesem Fall werde der Unterkuftsbedarf durch beide Wohnungen gedeckt. Voraussetzung sei aber zudem, dass die doppelte Mietzahlung nicht vermeidbar war. Dies sei der Fall, wenn nach den konkreten Umständen des Einzelfalls es nicht zumutbar möglich war, die Laufzeiten der vertraglichen Verpflichtungen für beide Wohnungen so aufeinander abzustimmen, dass keine Doppelmiete entsteht und die tatsächliche Nutzung beider Wohnungen im Umzugsmonat zu unterlassen. Aufwendungen für die nicht tatsächlich genutzte Wohnung oder Aufwendungen, die vermeidbar waren, können nach Ansicht des BSG nur im Rahmen des § 35a Abs. 2 SGB XII ersetzt werden. Dies setze aber eine vorherige Zustimmung durch das Jobcenter voraus.

Doppelmieten sollen vermieden und Kündigungsfristen eingehalten werden. Können jedoch bei einem notwendigen Wohnungswechsel die Mietzeiträume wegen Kündigungsfristen oder notwendiger Renovierungsarbeiten nicht aufeinander abgestimmt werden, ist die Übernahme doppelter Mietaufwendungen nach vorheriger Zusicherung als Wohnungsbeschaffungskosten geboten. Die Übernahme einer doppelten Mietzahlung ist daher im Einzelfall möglich. Allerdings muss der Leistungsberechtigte alles ihm Mögliche und Zumutbare getan haben, die Aufwendungen für die frühere Wohnung so gering wie möglich zu halten. Derzeit ist es noch strittig, ob diese Zahlungen zu den Wohnungsbeschaffungskosten oder zu den ggf. einmaligen KdU zählen. Diese Rechtsfrage ist derzeit beim BSG anhängig. Nach dem Sozialgericht Kiel (AZ: S 30 AS 407/15) sind Doppelmieten als einmalige KdU zu bewerten.

Maklerprovision

Vermittlungsgebühren / Maklerprovisionen sind Wohnungsbeschaffungskosten i. S. d. § 35 Abs. 2 SGB XII und sind durch die Personen zu tragen, die das Maklerbüro beauftragt haben. Nach vorheriger Zusicherung können in begründeten Einzelfällen diese Kosten übernommen werden, sofern eine geeignete Wohnung durch Eigenbemühungen in einer zumutbaren Zeitspanne nicht gefunden werden kann oder wenn auf Grund persönlicher Verhältnisse Schwierigkeiten bei der Wohnungssuche zu erwarten sind.

Die Höhe einer Maklerprovision ist gem. WoVermRG auf höchstens zwei Grundmieten (ohne NK / Betriebskosten) zzgl. Mehrwertsteuer begrenzt. Die Zahlung der Provision kann von einem Makler nur verlangt werden, wenn eine Wohnung vermittelt wurde und tatsächlich ein Mietvertrag zustande gekommen ist.

Eine Vermittlungsprovision darf nicht verlangt werden:

- für öffentlich geförderte Wohnungen
- wenn der Makler selbst Eigentümer, Verwalter oder Vermieter der Wohnung ist
- wenn dem Ehepartner die Maklerfirma gehört und der andere in erheblichem Umfang wirtschaftlich an der Verwalterfirma beteiligt ist.

Im Fall eines Umzugs in einen anderen Zuständigkeitsbereich ist die Maklerprovision dennoch vom bisherigen Träger zu übernehmen, da die Provision zum Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages fällig wird.

Kosten für den Bodenbelag

Oftmals werden Wohnungen mit einem versiegelten Estrich versehen. Ein solcher Boden ist zwar ausreichend aber nach der allgemeinen Lebensweise unüblich. Die Kosten für einen Teppichboden (Bodenbelag) sind im Rahmen der KdU zu übernehmen. Ein Richtwert von 7,00 Euro pro Quadratmeter ist dabei als ausreichend anzusehen.

Privathaftpflichtversicherung

Die im Mietvertrag integrierte Klausel zum Abschluss einer Hausrat -oder Haftpflichtversicherung durch den Mieter / die Mieterin als Bedingung ist zwar unwirksam, führt aber nicht zur Nichtigkeit des Mietvertrages.

Die Beiträge für Haftpflicht- oder Hausratversicherung werden bei der Berechnung des Freibetrages nach § 82 Abs. 2 Nr. 3 SGB XII berücksichtigt, sofern Einkünfte aus Erwerbstätigkeit bestehen.

Die Haftpflicht- oder Hausratversicherung können auch bei sonstigem Einkommen in tatsächlicher Höhe abgesetzt werden, sofern Nachweise vorgelegt werden.

11.4 Renovierung

Im Zusammenhang mit der Renovierung sind verschiedene Begrifflichkeiten zu unterscheiden:

- **Instandsetzung:** ist die Wiederherstellung des vertrags- oder ordnungsgemäßen Zustands der Mietsache durch Reparatur oder Erneuerung
- **Instandhaltung:** ist die Erhaltung des vertrags- oder ordnungsgemäßen Zustands
- **Instandhaltungsreparaturen:** sind Maßnahmen zur Beseitigung der durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinflüsse entstehenden Mängel.
- **Schönheitsreparaturen:** sind Maßnahmen zur Beseitigung von Mängeln, die durch vertragsgemäßen Gebrauch entstanden sind, also die Beseitigung von sichtbaren Spuren, die der Lauf der Zeit innerhalb gemieteter Räume an deren Oberfläche hinterlassen hat.

Hinweis: Um die Notwendigkeit und den Umfang von Renovierungsarbeiten überprüfen zu können, empfiehlt es sich, den Außendienst mit der Durchführung eines Hausbesuchs zu beauftragen.

Art der Maßnahme	Bewilligung	Zuständigkeit
Einzugsrenovierung	Soweit erforderlich, um die Wohnbarkeit der Wohnung herzustellen	Aufnehmender Träger
Auszugsrenovierung	Nur wenn eine Auszugsrenovierung mietvertraglich wirksam vereinbart wurde und Handlungsbedarf besteht.	Abgebender Träger
„Schönheitsreparaturen“ während der lfd. Mietzeit	Nur wenn Schönheitsreparaturen mietvertraglich wirksam vereinbart wurden und Handlungsbedarf besteht.	Zuständiger Träger zum Zeitpunkt der Entstehung des Bedarfs

Schönheitsreparaturen (Mietwohnung)

Schönheitsreparaturen können übernommen werden, wenn diese Kosten vom Mieter einzugsbedingt, turnusmäßig oder auszugsbedingt zu übernehmen sind, sofern sie dem Grunde und der Höhe nach erforderlich und angemessen sind.

Eine (Teil-) Renovierung ist grundsätzlich notwendig, wenn Wände, Decken oder der Lackanstrich der Wohnung stark abgenutzt sind (z. B. Flecken oder Nutzungsspuren von Kindern). Auch starkes Rauchen stellt einen vertragsgemäßen Gebrauch dar, sofern die Abnutzung durch Schönheitsreparaturen entfernt werden können.

Unter Schönheitsreparaturen fallen ausschließlich Malerarbeiten innerhalb der Wohnung wie z. B.

- das Streichen und Tapezieren von Wänden und Decken
- das Lackieren von Heizkörpern einschließlich Heizungsrohren, Innentüren, Scheuerleisten und über Putz verlegten Versorgungs- und Abflussleitungen sowie Fenster und Außentüren von innen
- Arbeiten zur Beseitigung von Untergrundschäden – diese gehören nur dann zu den Schönheitsreparaturen, wenn es sich um übliche und kleinere Vorarbeiten vor dem Anstreichen und Tapezieren handelt.

Nicht zu den Schönheitsreparaturen gehören:

- Austausch von Fensterscheiben, Reparatur von Türschlössern, Beseitigung von Feuchtigkeitsschäden, größere Putzarbeiten am Mauerwerk, das Abschleifen und Versiegeln von Holzböden und der Austausch von mit vermieteten Teppichböden. Es handelt sich hierbei um Leistungen für die Erhaltung des vertrags- und ordnungsgemäßen Zustands der Mietsache, also Beseitigung von durch Abnutzung, Alter und Witterungseinfluss entstehende bauliche und sonstige Mängel. Die normale Abnutzung ist bereits mit der Nettokaltmiete abgegolten.
- Kosten für Schönheitsreparaturen außerhalb der Wohnung wie z. B. das Streichen der Fenster und Wohnungstür von außen, das Streichen der Kellerräume, die Renovierung der Kellerräume oder Renovierungsarbeiten im Treppenhaus und Waschküche.
- Schäden, die aufgrund nicht vertragsgemäßen Gebrauchs durch den Mieter verursacht worden sind, muss der Mieter aus eigenen Mitteln – in der Regel beim Auszug – beseitigen.

Der Vermieter ist verpflichtet, die Wohnung in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu übergeben. Die Wohnung muss jedoch nicht in renoviertem Zustand übergeben werden.

Einzugsrenovierung

Grundsätzlich können nur die angemessenen Kosten einer Einzugsrenovierung übernommen werden. Sie sind angemessen, wenn die Einzugsrenovierung ortsüblich ist und zur Herstellung des Wohnstandards im unteren Wohnsegment zudem erforderlich (AZ: B 4 AS 49/07 R).

Ortsüblich ist eine Einzugsrenovierung, wenn im räumlichen Vergleichsbereich Wohnungen im unteren Wohnungssegment in unrenoviertem Zustand übergeben werden. Gibt es jedoch genug renovierte Wohnungen, ist der Leistungsberechtigte auf eine renovierte und auch ansonsten angemessene Wohnung zu verweisen.

Erforderlich ist die Einzugsrenovierung, wenn die „Bewohnbarkeit“ der Wohnung hergestellt werden soll.

Die Notwendigkeit von Einzugsrenovierungen ist entweder schlüssig darzulegen (z. B. in Form eines Protokolls) oder sollte sich aus dem Mietvertrag ergeben.

Es ist ausreichend, wenn die Wohnung den Mindeststandards einer Wohnung im unteren Wohnsegment entspricht (z. B. einfacher Wand- und Bodenbelag).

Renovierungsmaßnahmen, die über das übliche Maß von Schönheitsreparaturen hinausgehen, können nicht berücksichtigt werden.

Die turnusmäßige Schönheitsreparatur und Auszugsrenovierung

Eine turnusmäßige Schönheitsreparatur sowie eine Auszugsrenovierung sind dann durchzuführen, wenn der Leistungsberechtigte vertraglich dazu verpflichtet ist.

Eine Renovierung ist erforderlich:

Räumlichkeiten	Turnusmäßige Schönheitsreparatur
Küche, Bad, Dusche	Alle 3 Jahre
Wohn- und Schlafräume, Fluren, Dielen, Toiletten	Alle 5 Jahre
Alle anderen Nebenräume	Alle 7 Jahre

Die Renovierungsfristen können sich verlängern, wenn einzelne Räumlichkeiten wenig genutzt werden oder wenn besonders „langlebige“ Tapeten und Farben verwendet wurden.

Eine Klausel, die den Mieter verpflichtet, unabhängig vom tatsächlichen Renovierungsbedarf „mindestens“ alle drei und fünf Jahre eine Renovierung durchzuführen, ist unwirksam.

Unzulässig ist auch die Kombination einer Renovierung nach Fristenplan und einer

Auszugsrenovierung. Es ist ggf. auch auf die „sonstigen Bestimmungen“ des Vertrages zu achten. Dies ergibt sich aus den hierzu ergangenen Entscheidungen des BGH.

Ein laufender Renovierungsbedarf ist mit einem schlüssigen und nachvollziehbaren Vortrag des Leistungsberechtigten darzulegen.

Im Falle einer Auszugsrenovierung muss auch der Umzug des Leistungsberechtigten erforderlich bzw. notwendig sein. Hierbei sind folgende Kriterien zu berücksichtigen:

- Bei einem Auszug ist die Verjährungsfrist zu beachten. Die auszugsbedingten Schönheitsreparaturen können vom Vermieter nur innerhalb einer kurzen Frist geltend gemacht werden. Die Ansprüche des Vermieters verjähren gem. § 548 BGB nach 6 Monaten. Die Verjährungsfrist beginnt mit Rückgabe der Mietsache.
- Der Abschluss einer nachträglichen Individualvereinbarung ist nicht ausreichend. Sofern die im Mietvertrag vorgesehene Vereinbarung zur Vornahme von Schönheitsreparaturen unwirksam war, werden Schönheitsreparaturen auch dann nicht übernommen, wenn der Leistungsberechtigte nachträglich eine entsprechende Individualvereinbarung mit dem Vermieter geschlossen hat.
- Die Verpflichtung zur Durchführung einer Schönheitsreparatur muss sich aus dem Mietvertrag ergeben und ist z.B. durch die Vorlage eines Wohnungsübergabe – Protokolls darzulegen.

Auch hier ist von einem einfachen Standard im unteren Wohnungssegment auszugehen. Grundsätzlich sind nur die Kosten für eine einfache Renovierung zu übernehmen. Es werden vor allem Kosten für Raufaser-Tapeten und den Farbanstrich berücksichtigt. Sofern die zu renovierende Wohnung bereits mit Raufaser ausgestattet und diese noch in einem ordentlichen Zustand ist, werden nur die Kosten für den Anstrich übernommen. Es kann davon ausgegangen werden, dass eine Raufasertapete drei Renovierungsmaßnahmen überdauert.

Bei einer Teil- oder Komplettrenovierung sind die entsprechenden Belege über den Umfang der Renovierung in die Akte aufzunehmen.

Es kann vorkommen, dass sowohl die Kosten für die Auszugsrenovierung aus der alten Wohnung, als auch die Kosten für die Einzugsrenovierung in die neue Wohnung übernommen werden müssen. Malerutensilien sind dabei jedoch nur einmal zu gewähren.

An dieser Stelle ist die Rechtsprechung des BSG zu beachten:

- Die im Mietvertrag vereinbarten monatlichen Zuschläge für Schönheitsreparaturen fallen unter § 35 Abs. 1 SGB XII und werden übernommen (B 11 AS 31/06b R).
- Die Kostenübernahme bei zwischenzeitlicher Zahlung durch einen Dritten ist möglich (B 14 AS 66/11 R).

Entrümpelung und Sanierung einer Wohnung (Messie)

Sofern eine Entrümpelung und Sanierung einer Wohnung aufgrund eines Fehlgebrauchs notwendig sein sollte, werden die hierfür notwendigen Kosten grundsätzlich nicht vom Grundsicherungsträger übernommen. Auch hier soll sich der Betroffene zunächst selbst helfen. Sind Kinder von der Verwahrlosung einer Wohnung betroffen, kann evtl. ein Darlehen gewährt werden.

Falls der Betroffene nicht aus eigener Kraft in der Lage ist, die notwendigen Arbeiten selbst durchzuführen, kommt als Anspruchsgrundlage für das Aufräumen einer Messie Wohnung § 67 SGB XII i. V. m. § 4 der Verordnung zu § 69 SGB XII in Betracht. Die Entscheidung über Art und Maß der Hilfeleistung steht im pflichtgemäßen Ermessen des Leistungsträgers (LSG Niedersachsen-Bremen, AZ: L 13 AS 22/12 B ER vom 08.03.2012). Diese Regelung kommt nur im Falle einer tatsächlichen Verwahrlosung der Wohnung in Betracht und nicht bei gewöhnlichen Verschmutzungen.

Bei einem Auszug aus einer verwahrlosten Wohnung besteht für den Vermieter die privatrechtliche Möglichkeit nach dem Mietrecht gegen seinen ehemaligen Mieter vorzugehen. Das SGB XII sieht in diesen Fällen keine Kostenübernahme vor.

12 Schulden und Direktzahlung

12.1 Übernahme von Schulden

Grundsätzlich können nach § 36 Abs. 1 Satz 1 SGB XII auch Schulden übernommen werden, soweit dies zur Sicherung der Unterkunft oder zur Behebung einer vergleichbaren Notlage gerechtfertigt und notwendig ist und sonst Wohnungslosigkeit eintreten droht. **Verfügt der Leistungsberechtigte über Schonvermögen, ist dies jedoch vorrangig einzusetzen. Ansonsten werden Geldleistungen als Darlehen erbracht.**

So soll gewährleistet werden, dass die KdU so lange übernommen und sichergestellt werden, bis ein Umzug in eine angemessene Wohnung möglich ist. Eine derartige Hilfe darf nicht versagt werden, auch wenn der Leistungsberechtigte die Notlage selbst verschuldet hat. Die Behebung von Obdachlosigkeit ist meist kostenaufwendiger als alle Maßnahmen zur Sicherung der Unterkunft.

Mietschulden können dann nicht übernommen werden, wenn eine Heilung der Kündigung gem. § 569 Abs. 3 Nr. 2 Satz 1 BGB ausscheidet. Eine Heilung ist nicht mehr möglich, wenn der aktuellen Kündigung vor nicht länger als zwei Jahren bereits eine außerordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzuges vorausging und diese durch

Ausgleich des Rückstandes geheilt wurde. Die Entscheidung über die Übernahme von Mietschulden muss innerhalb von zwei Monaten getroffen werden (→ siehe auch Abschnitt 13 Schwellenhaushalte, Seite 88 f.).

12.2 Direktzahlung an den Vermieter

Rechtsänderung zum 01. Januar 2023

§ 35a Absatz 3 SGB XII

(3) Bedarfe für Unterkunft und Heizung sind auf Antrag der leistungsberechtigten Person durch Direktzahlung an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte zu decken; § 43a Absatz 3 gilt entsprechend. Direktzahlungen an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte sollen erfolgen, wenn die zweckentsprechende Verwendung durch die leistungsberechtigte Person nicht sichergestellt ist. Das ist insbesondere der Fall, wenn

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

Entsprechend dem neu in § 35 Abs. 1 SGB XII verankerten Grundsatz der Gesamtmiete wird die Direktzahlungsbefugnis in § 35a Abs. 3 Satz 1 SGB XII nunmehr ausdrücklich auch auf die Heizung erweitert. Dies hat die Praxis bisher nicht weiter bis wenig interessiert, auch in der Vergangenheit wurde die Miete vollständig überwiesen

Nach § 35a Abs. 3 Satz 1 HS 2 SGB XII. ist § 43a III SGB II entsprechend anzuwenden. Durch die nun auch im Dritten Kapitel SGB XII geltende „innere Zahlungsbeschränkung“ (absolute Grenze: Auszahlungsanspruch; relative Grenze: anerkannter Einzelbedarf!) ist es z.B. **nicht mehr zulässig, tatsächliche KdU im Direktzahlungsweg zu erbringen, soweit diese nicht vollständig als angemessen anerkannt werden.**

Die Leistungsberechtigten sind selbst dafür verantwortlich, dass die KdU und Heizung an den Vermieter weitergeleitet werden. Eine Umstellung auf Direktzahlung in Höhe der anerkannten Kosten der Unterkunft ist nach § 35a Abs. 3 SGB XII möglich und soll dann erfolgen, wenn aufgrund der Unzuverlässigkeit des Leistungsberechtigten Mietschulden

zu entstehen drohen oder wirtschaftliche Probleme bestehen.

Beispiel:

Hans wohnt in K-Stadt zur Miete. Hans bezieht Sozialhilfe und ist seit zwei Jahren dem Glücksspiel verfallen. Um die Kontrolle über sein Leben zurück zu gewinnen, geht er nunmehr regelmäßig in Therapie. Damit keine Mietschulden entstehen, hat das Sozialamt entschieden, die KdU und Heizung direkt an den Vermieter zu zahlen.

Es können nur die **angemessenen KdU** an den Vermieter direkt gezahlt werden. Dies ist auch auf ausdrücklichen Wunsch der leistungsberechtigten Person möglich. Wichtig ist hierbei, dass dem Grundsicherungsträger eine schriftliche und unterschriebene Erklärung des Mieters vorliegt, die auch jederzeit widerrufen werden kann. Der Vermieter darf diesbezüglich keine Wünsche äußern.

Selbst bei einer Direktüberweisung der Miete an den Vermieter ist das Sozialamt nicht Erfüllungsgehilfe des Mieters (BGH vom 21.10.2009, AZ: VIII ZR 64/09).

Hat das Sozialamt die Mietzahlungen versehentlich auch noch nach der Beendigung des Mietverhältnisses im Wege der Direktzahlung an den bisherigen Vermieter gezahlt, kann es von diesem die Herausgabe der erfolgten Überzahlung nach § 812 Abs. 1 Satz 1 Alt. 2 BGB verlangen, wenn der Vermieter bereits bei Erhalt der Zahlung wusste, dass ihm dieser Betrag wegen der Beendigung des Mietverhältnisses nicht zusteht (BGH Urteil vom 31.01.2018, AZ: VIII ZR 39/17).

Hinweis: Die Vertragsparteien sind nur der Leistungsberechtigte (Mieter) und der Vermieter. Aus Gründen des Datenschutzes dürfen den Vermietern grundsätzlich keine Auskünfte erteilt werden. **Ausnahme:** Bei Direktzahlung der Miete wegen der Unzuverlässigkeit des Leistungsberechtigten kann insoweit Auskunft erteilt werden, ob ein Zufluss an den Vermieter zu erwarten ist, oder nicht. Weitere Auskünfte sind aber auch hier unzulässig.

Der Leistungsberechtigte kann sich im Mietverhältnis nicht darauf berufen, das Sozialamt habe zu spät Leistungen bewilligt oder ausgezahlt, daher kommt er stets in Verzug und riskiert eine vermietenseitige Kündigung (vgl. BGH Ur. V. 04. Februar 2015 – Az. VIII ZR 175/14; Ur. V. 29.06.2016 – Az. VIII ZR 173/15). Die Sozialämter dürfen nicht anhand der landläufig verbreiteten Ansicht beraten, Verzögerungen des Sozialamtes seien für Mieter unschädlich.

Für Verzögerungen durch die Sozialämter gelten die Amtshaftungsregeln (Rechtsverhältnis Bürger – Behörde).

13 Schwellenhaushalte (Mieter und Eigentümer)

Personen, die nicht im laufenden Bezug von Leistungen nach dem SGB XII stehen, können ebenfalls Leistungen für Wohnungsbeschaffungskosten und Nachzahlungen aus Betriebs- und Heizkostenabrechnungen und die einmalige Beschaffung von Heizmaterial erhalten. Diese Personen können zwar ihren Lebensunterhalt bestreiten, nicht jedoch die Aufwendungen für einen zusätzlichen Bedarf. Diese „einmaligen“ Unterkunftskosten erhöhen den Bedarf an KdU in dem Monat, in welchem der Bedarf entsteht. In diesem Monat kann sich daher ein Anspruch auf SGB XII Leistungen ergeben. Dies wurde vom Sächsischen Landessozialgericht bestätigt. Trotz der Berücksichtigung, dass sich im Jahresverlauf Ansparungen ergeben, können im Einzelfall nahezu die gesamten Heizkosten eines Eigenheimbewohners vom Grundsicherungsträger erstattet werden (Urteil vom 29.02.2018, AZ: L 8 AS 1026/14). Eine Aufteilung der Kosten auf ein Jahr oder auf „die Heizperiode“ würde dem Bedarfsdeckungsgrundsatz im SGB XII widersprechen (SG Dresden, Urteil vom 16.02.2015 – S 48 AS 6069/12).

Eine bereits erfolgte Bewilligung von Wohngeld bleibt in diesem Monat bestehen, da es sich um einmalige Leistungen handelt, die nur für einen Monat zur Bewilligung von Transferleistungen nach dem SGB XII führen. Daher erfolgt keine Unterbrechung der Wohngeldbewilligung. Das zur Verfügung stehende Wohngeld mindert im betreffenden Monat jedoch die KdU.

Für die Anträge von Personen, die unter den Rechtskreis des SGB XII fallen, sind gemäß § 31 Abs. 2 SGB XII und / oder § 35 Abs. 1 SGB XII die Sozialhilfeträger zuständig.

Hinweis: Ein Verweis auf den Sozialhilfeträger nach dem SGB XII durch die Jobcenter und umgekehrt ist nicht zulässig.

Bei Mischhaushalten ist eine Absprache zwischen den Leistungsträgern erforderlich.

Ein Sonderfall kann sich aus § 21 i. V. m. § 36 SGB XII bei Anträgen auf Darlehen wegen Miet- oder Energieschulden ergeben.

Darlehen wegen Miet- oder Energieschulden für erwerbsfähige Personen ohne Leistungsanspruch können nach dem SGB XII gewährt werden.

Anlage 1 Angemessenheitsgrenzen

Angemessenheitsgrenzen im Landkreis Limburg-Weilburg ab dem 1. Juli 2019 (Überarbeitung vom 10.12.2020)

		Limburg / Elz	Beselich / Dornburg / Elbtal / Hada- mar / Wald- brunn	Brechen / Hünfelden / Runkel / Sel- ters / Villmar	Bad Camberg	Mittelbereich Weilburg
1 Person / 50 qm	Nettokalt	426,19	387,03	408,49	477,89	373,33
	kalte BK	46,67	46,67	46,67	46,67	46,67
	Bruttokalt	472,86	433,70	455,17	524,56	420,00
	Heizkosten	44,66	44,66	44,66	44,66	44,66
	Bruttowarm	517,52	478,36	499,83	569,22	464,66
2 Personen / 60 qm	Nettokalt	490,25	446,77	427,24	493,09	412,13
	kalte BK	67,47	67,47	67,47	67,47	67,47
	Bruttokalt	557,72	514,24	494,71	560,56	479,60
	Heizkosten	67,25	67,25	67,25	67,25	67,25
	Bruttowarm	624,96	581,48	561,95	627,81	546,84
3 Personen / 75 qm	Nettokalt	529,54	471,94	462,59	521,58	425,54
	kalte BK	81,71	81,71	81,71	81,71	81,71
	Bruttokalt	611,24	553,65	544,30	603,29	507,25
	Heizkosten	78,26	78,26	78,26	78,26	78,26
	Bruttowarm	689,50	631,91	622,56	681,54	585,51
4 Personen / 87 qm	Nettokalt	586,76	522,90	537,35	602,93	491,79
	kalte BK	93,98	93,98	93,98	93,98	93,98
	Bruttokalt	680,74	616,88	631,33	696,91	585,77
	Heizkosten	89,82	89,82	89,82	89,82	89,82
	Bruttowarm	770,56	706,70	721,14	786,73	675,58
5 Personen / 99 qm	Nettokalt	670,36	568,67	611,97	722,29	554,68
	kalte BK	103,76	103,76	103,76	103,76	103,76
	Bruttokalt	774,12	672,44	715,74	826,06	658,45
	Heizkosten	97,13	97,13	97,13	97,13	97,13
	Bruttowarm	871,25	769,57	812,87	923,19	755,58

Anlage 2 Energieausweis



0341 / 22540294
info@energieausweis-vorschau.de

Welchen Energieausweis benötige ich?

Der **verbrauchsbasierte Energieausweis** für **Wohngebäude** kann ausgestellt werden für:

- Häuser mit 5 oder mehr Wohnungen *oder*
 - Häuser die den Bauantrag nach dem 31.10.1977 gestellt haben *oder*
 - Häuser die beim Bau selbst oder durch spätere Modernisierung das Wärmeschutzniveau der 1. Wärmeschutzverordnung von 1977 erreichen. **Überprüfen Sie dies für Ihr Haus hier.**
(<https://www.energieausweis-vorschau.de/energieausweis/verbrauchspass-moeglich.html>)
- > **zur Online-Bestellung** (<https://www.energieausweis-vorschau.de/online-bestellen/verbrauchsausweis2014.html>)



Der **bedarfsorientierte Energieausweis** kann für jedes Haus ausgestellt werden und muss erstellt werden, wenn **keine** der genannten Bedingungen erfüllt wird *oder* **keine/nicht ausreichende Verbrauchswerte** vorliegen.
--> **zur Online-Bestellung** (<https://www.energieausweis-vorschau.de/online-bestellen/bedarfsausweis.html>)



Um Ihrer gesetzlichen Pflicht zu genügen, ist oft der **verbrauchsbasierte Energieausweis** vollkommen ausreichend. Führen Sie dazu unseren **Haus-Check** durch.
Gesetzlicher Hintergrund verbrauchsbasierter Energieausweis.
(<https://www.energieausweis-vorschau.de/enev2014/die-enev-2014.html#c382>)



Der **Energieausweis für Nicht-Wohngebäude** kann frei gewählt werden. Sie haben hier die Wahl zwischen verbrauchs- und bedarfsbasiert.
--> **zur Online-Bestellung**
(<https://www.energieausweis-vorschau.de/online-bestellen/nicht-wohngebäude2014.html>)

Seit dem 1. Mai 2015 werden Pflichtverletzungen beim Energieausweis behördlich verfolgt.

Als Eigentümer einer **gemäß EnEV von der Ausweispflicht befreiten Immobilie** können Sie Bußgeldern und Abmahnungen, aber auch lästigen Diskussionen mit Interessenten am besten entgehen, wenn Sie eine **entsprechende Bescheinigung** vorlegen können, die es Ihnen ausserdem erlaubt, die jeweils zutreffende Ausnahmeregelung auch konkret auszuweisen.
(<https://www.energieausweis-vorschau.de/online-bestellen/befreiung-von-der-energieausweispflicht.html>)



Qualität bedeutet für uns:

- * Wir prüfen jeden Energieausweis persönlich auf Plausibilität.
- * Wir fragen immer bei Ihnen nach, wenn uns Informationen fehlen oder unplausibel erscheinen. Das kostet Zeit, die wir uns gerne nehmen.
- * Wir arbeiten aktiv mit den öffentlichen Prüfstellen zusammen und archivieren Ihre Ausweisdaten für eine mögliche Prüfung
- * Wir sind Deutschlands erste Adresse für alle Fragen zum Thema Energieausweis. Wir beraten Sie gern, egal ob Sie bei uns bestellen oder nicht.

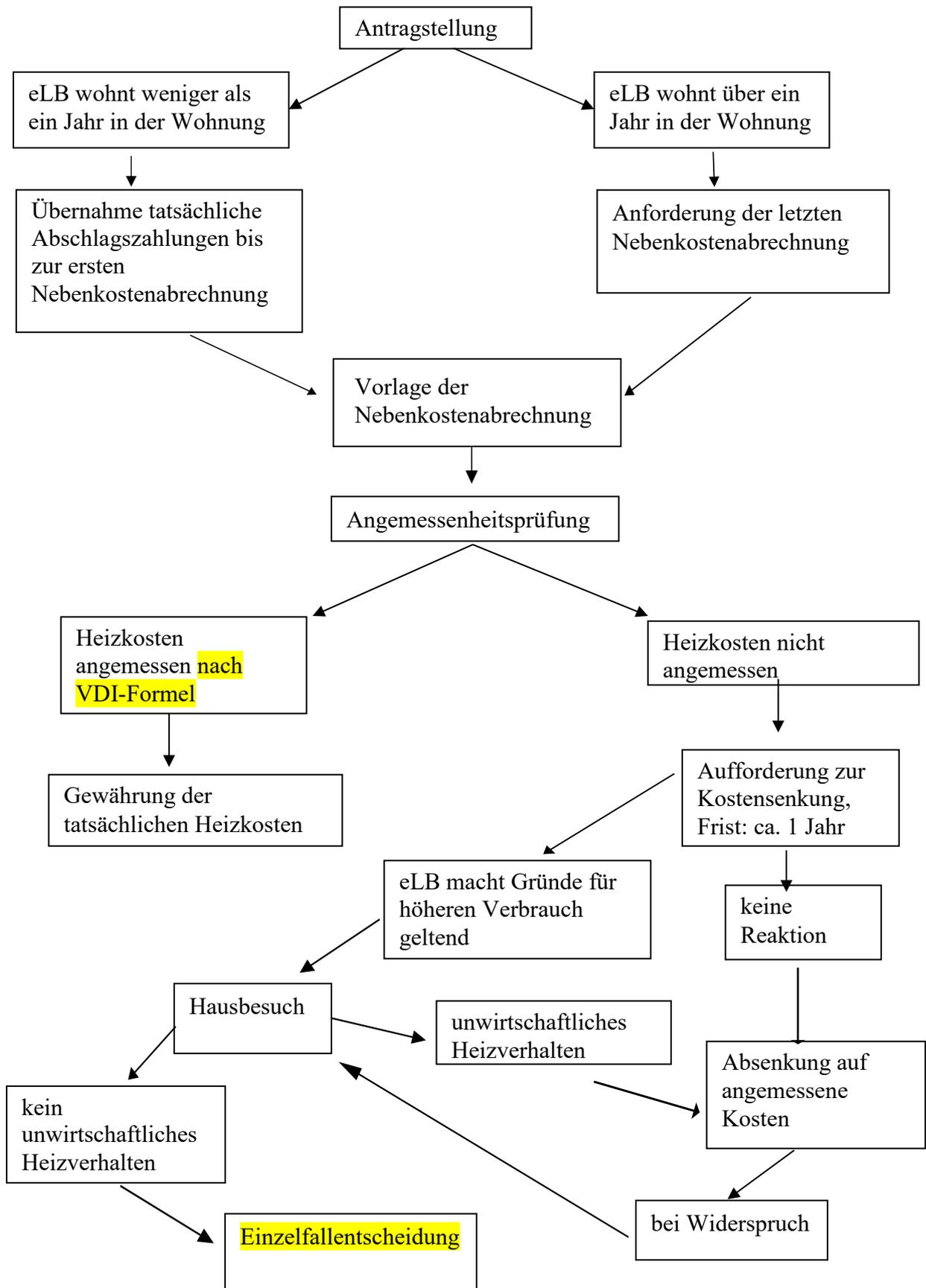


www.energieausweis-vorschau.de
LEonmedia Ralf Gründling
Kantstrasse 53
04275 Leipzig

Telefon: + 49 (0) 341 / 225 40 29 4
Fax: + 49 (0) 341 / 301 04 13
E-Mail: info@energieausweis-vorschau.de

Anlage 3 Schaubild

Schaubild zum Ablauf des Kostensenkungsverfahrens



Anlage 4a Informationsschreiben Karenzzeit

Informationsschreiben nach § 35 Abs. 2 Zwölften Sozialgesetzbuches (SGB XII)

Hier: Einjährige Karenzzeit für die Kosten der Unterkunft

Guten Tag,

sie erhalten derzeit Leistungen nach den Zwölften Sozialgesetzbuch (SGB XII).

Gem. § 35 SGB XII gewähren wir Ihnen eine einjährige Karenzzeit. Während dieser Karenzzeit sind die tatsächlichen Kosten der Unterkunft (Grundmiete und kalte Nebenkosten) in voller Höhe als Bedarf anzuerkennen.

Diese Karenzzeit beginnt für Sie am xxx und endet am xxx.

Im Anschluss daran erfolgt das übliche Verfahren zur Überprüfung der Angemessenheit. Sie werden dann zunächst zur Kostensenkung aufgefordert und erhalten weitere sechs Monate Zeit, dies umzusetzen. Eine Kostensenkung kann durch Umzug oder Untervermietung erreicht werden. Sollten im Einzelfall Gründe gegen eine Kostensenkung sprechen, so können diese nun vorgetragen und geltend gemacht werden.

Ergibt die Prüfung, dass die Kosten der Unterkunft abzusenken sind, so werden bei Ihrer Bedarfsberechnung **ab xxx** lediglich die angemessenen Kosten der Unterkunft anerkannt.

Im Landkreis Limburg-Weilburg, gelten **derzeit** folgende Wohnungsgrößen und Brutto-Kaltmietpreise (Grundmiete zzgl. „kalte“ Betriebskosten ohne Strom und Heizung) als angemessen:

		Max. Brutto-Kaltmiete in €				
Personen	Größe in m ²	Limburg / Elz	Beselich / Dornburg / Elbtal / Hadamar / Waldbrunn	Brechen / Hünfelden / Runkel / Selters / Villmar	Bad Camberg	Löhnberg Mengerskirchen Merenberg Weilburg Weilmünster Weinbach
1	bis 50	470,00	420,00	450,00	490,00	420,00
2	bis 60	530,00	480,00	510,00	580,00	480,00
3	bis 75	640,00	550,00	590,00	650,00	540,00
4	bis 87	720,00	620,00	650,00	760,00	600,00
5	bis 99	800,00	670,00	720,00	860,00	670,00
jede weitere	+ 12	+ 97,00	+ 81,00	+ 87,00	+ 104,00	+ 81,00

Eine Anpassung dieser Mietobergrenzen wird zum 01. Juli 2023 erfolgen.

Für die Prüfung der Heizkosten legen wir die Verbrauchswerte des „Bundesweiten Heizkostenspiegels“ zugrunde.

Ihre derzeitigen Kosten der Unterkunft und Heizung betragen insgesamt xxx Euro.

Diese setzen sich wie folgt zusammen:

Grundmiete	xxx Euro
Nebenkosten	xxx Euro
Heizkosten	xxx Euro

Die Kosten der Unterkunft sind angemessen/nicht angemessen. Sie übersteigen die Höchstgrenze derzeit um xxx Euro

Die Heizkosten sind angemessen/nicht angemessen. Sie übersteigen die Höchstgrenze derzeit um xxx Euro.

Wir werden Sie mit Einleitung des Kostensenkungsverfahrens zum Ende der Karenzzeit über die dann für Sie geltende Höchstmiete informieren. Über die Angemessenheit der Heizkosten ergeht gegebenenfalls ein gesonderter Bescheid.

Für Fragen stehen wir gern zur Verfügung

Freundliche Grüße
im Auftrag

0

Bei Überschreitung dieser Grenzbeträge sind die Heizkosten im Regelfall nicht mehr als angemessen zu betrachten und eine Prüfung der Heizkosten auf ihre Angemessenheit ist vorzunehmen.

Dies gilt sowohl für die Prüfung von laufenden Abschlagszahlungen als auch von Endabrechnungen. Es sind allerdings weitere Faktoren im Einzelfall zu beachten, die eine Übernahme von über dem Grenzbetrag liegenden Heizkosten rechtfertigen.

Aufgrund der aktuellen Rechtsprechung des Bundessozialgerichts sind innerhalb einer ‚Schonfrist‘ von einem Jahr die unangemessenen Heizkosten in tatsächlicher Höhe zu übernehmen.

Nach dieser Frist wird – sofern keine Umstände vorliegen, die eine andere Entscheidung rechtfertigen – von o.a. Betrag in Höhe von € ausgegangen; dies entspricht einem monatlichen Betrag in Höhe von €. Eine darüber hinaus gehende Erstattung ist nicht möglich; dies trifft auch für die jährliche Abrechnung der Heizkosten zu.

In Ihrem eigenen Interesse sollten Sie daher bemüht sein, durch sparsames Heizen Kosten zu reduzieren.

Fragen beantworten wir Ihnen gerne telefonisch.

Freundliche Grüße im Auftrag

Unsere Servicezeiten

Montag - Freitag 8:30 - 12:00 Uhr
Donnerstag 14:00 - 17:30 Uhr

Nassauische Sparkasse

Bitte vereinbaren Sie telefonisch einen Termin

Besuchsadresse Nebengebäude Limburg

Gartenstrasse 1, 65549 Limburg

Bankverbindungen des Landkreises Limburg-Weilburg

Kreissparkasse Limburg	IBAN: DE41 5115 0018 0000 0000 18	BIC: HELADEF1LIM
Kreissparkasse Weilburg	IBAN: DE10 5115 1919 0100 0006 60	BIC: HELADEF1WEI
	IBAN: DE16 5105 0015 0535 0438 33	BIC: NASSDE55XXX
Postbank	IBAN: DE38 5001 0060 0033 7166 00	BIC: PBNKDEFF

Anlage 5 Hausbrandbeihilfe

51 Sozialamt
FD Grundsatzangelegenheiten

23. Februar 2023

Einmalige Leistungen im Rahmen der Kosten der Unterkunft und Heizung; Hier: Heizkosten für Selbstversorger für die Heizperiode 2022/2023

Bei der Berechnung der Beihilfe für Festbrennstoffe, Heizöl, Flüssiggas wurde der Energieträger „Heizöl“ zugrunde gelegt. Erfahrungsgemäß ist dieser in unserem Bereich die häufigste Beheizungsart der Selbstversorger.

Bei der Ermittlung des Verbrauchs pro m²/Jahr haben wir uns an dem Mittelwert des für die letzten fünf Jahre (2016 bis 2020) veröffentlichten Heizkostenspiegels (für Heizöl) orientiert, und zwar für die Gebäudefläche 100 bis 250 m² (<https://www.heizspiegel.de/heizkosten-pruefen/heizspiegel/>).

	Gebäudefläche (2) in m ²	Verbrauch in kWh je m ² und Jahr (Vergleichswerte für das Abrechnungsjahr <u>2020</u>)			
		niedrig	mittel	erhöht	zu hoch
Heizöl	100 – 250	< 98	99 – 155	156 – 232	> 233
	251 – 500	< 95	96 – 152	153 – 228	> 229
	501 – 1.000	< 93	94 – 149	150 – 226	> 227
	>1.000	< 91	92 - 147	148 - 224	> 225

	Gebäudefläche (2) in m ²	Verbrauch in kWh je m ² und Jahr (Vergleichswerte für das Abrechnungsjahr <u>2019</u>)			
		niedrig	mittel	erhöht	zu hoch
Heizöl	100 – 250	< 101	102 – 162	103 – 242	> 243
	251 – 500	< 98	99 – 159	160 – 239	> 240
	501 – 1.000	< 96	97 – 155	156 – 236	> 237
	>1.000	< 94	95 – 153	154 - 234	> 235

Gebäudefläche (2) in m ²	Verbrauch in kWh je m ² und Jahr (Vergleichswerte für das Abrechnungsjahr <u>2018</u>)			
	niedrig	mittel	erhöht	zu hoch

Heizöl	100 – 250	< 100	101 - 160	161 – 239	> 240
	251 – 500	< 97	98 – 155	156 – 233	> 234
	501 – 1.000	< 94	95 – 151	152 – 227	> 228
	>1.000	< 92	93 – 149	150 - 224	> 225

Heizöl	Gebäudefläche (2) in m ²	Verbrauch in kWh je m ² und Jahr (Vergleichswerte für das Abrechnungsjahr 2017)			
		niedrig	mittel	erhöht	zu hoch
	100 – 250	< 108	109 – 170	171 – 257	> 257
	251 – 500	< 103	104 – 165	166 – 250	> 250
	501 – 1.000	< 99	100 – 160	161 – 244	> 244
	>1.000	< 96	97 – 157	158 – 240	> 240

Heizöl	Gebäudefläche (2) in m ²	Verbrauch in kWh je m ² und Jahr (Vergleichswerte für das Abrechnungsjahr 2016)			
		niedrig	mittel	erhöht	zu hoch
	100 – 250	< 110	111 – 171	172 – 258	> 258
	251 – 500	< 105	106 – 166	167 – 252	> 252
	501 – 1.000	< 101	102 – 161	162 – 246	> 246
	>1.000	< 99	100 – 159	160 – 242	> 242

Der sich daraus ergebende Durchschnitt entspricht einem abgerundeten Wert von 246 kWh/m² im Jahr $[(258 + 257 + 240 + 243 + 233) / 5 \approx 246]$.

Unter der Voraussetzung, dass 1 l Heizöl einen Heizwert von etwa 10 kWh hat ([Heizwert und Brennwert von Heizöl \(totalenergies.de\)](http://www.totalenergies.de)), wurde der theoretische Verbrauch für den Mittelwert errechnet: 246 kWh/m² : 10 kWh \approx 25 Liter Heizöl je Quadratmeter im Jahr.

Bei Ein- und Zwei-Personen-Haushalten wurde eine zu beheizende Wohnfläche von 60 m² (2 Personen) und bei den Drei- und Mehrpersonen-Haushalten eine Wohnfläche von 87 m² (4 Personen) (Vgl. Schlüssiges Mietkonzept) zugrunde gelegt.

Den Energiepreis für Heizöl (<http://www.fastenergy.de/heizoel-charts.htm>) haben wir mit 1,50 €/Liter beziffert.

Heizölpreisentwicklung im Vergleich der letzten 5 Jahre (Stand: 27.7.2022)



Quelle: www.fastenergy.de

Hieraus ergibt sich folgende Berechnung:

Ein- und Zwei-Personen-Haushalte

$60 \text{ m}^2 \times 25 \text{ l Heizöl} \times 1,50 \text{ €} \times 85 \% = 1.912,50 \text{ €}$ - gerundeter Endbetrag **1.915 €**

Drei- und Mehr-Personen-Haushalte

$87 \text{ m}^2 \times 25 \text{ l Heizöl} \times 1,50 \text{ €} \times 85 \% = 2.773,13 \text{ €}$ - gerundeter Endbetrag **2.775 €**

Bei bedeutend höherem angemessenem Wohnraumbedarf sind die Rechenschritte hinsichtlich der Quadratmeterzahl und die Rundung zu beachten.

Wird unterjährig mehr als eine Brennstofflieferung getätigt bzw. mehr als hier berechnet geliefert, ist [DIN 4713](#) zu beachten.

Im Auftrag

gez. Zimmermann

2.) z. Kts.

- a. AL Frau Zimmermann
- b. FDL Herr Börner, Herr Feiler, Frau Jung, Herr Schmidt, Frau Zeyen
- c. 51.00 Haushalt-Controlling
- d. Jobcenter Limburg-Weilburg, Herr Bereichsleiter Gläßer

3.) z. d. A.



Aufforderung zur Kostensenkung mit alternativen Fallkonstellationen

Guten Tag,

Sie beziehen derzeit Leistungen nach dem 2. Buch Sozialgesetzbuch (SGB II)/12. Buch Sozialgesetzbuch (SGB XII) einschließlich Bedarfe der Unterkunft und Heizung in Höhe von €.

Die Kosten für Ihre Unterkunft in betragen: Grundmiete: €

Sonstige Betriebskosten: €

Heizkosten: €

Laut Gesetz (§ 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II/§ 35 Abs. 1 Satz 1 SGB XII) werden die tatsächlichen Kosten für Unterkunft und Heizung nur in voller Höhe anerkannt, wenn diese angemessen sind. Nach den Richtlinien des Landkreises Limburg-Weilburg sind in Ihrem Fall nach heutigem Stand folgende Aufwendungen angemessen:

Kosten der Unterkunft (Grundmiete und kalte Betriebskosten): € Kosten der Heizung: €

Zusätzlich, wenn Unzumutbarkeitsgründe bekannt sind oder vorgetragen wurden:

Dabei können wir in Ihrem Fall folgende besondere Umstände berücksichtigen:

Begründung: (.....)

Nach der Prüfung Ihres konkreten Einzelfalles ergibt sich somit eine angemessene Gesamtmiethöhe von €. Im Vergleich dazu sind die Kosten für Ihre Wohnung zu hoch und damit laut Richtlinie unangemessen.

Wir können die unangemessenen Unterkunftskosten nur solange anerkennen, wie es Ihnen oder Ihrer Bedarfsgemeinschaft nicht zuzumuten ist, durch einen Wohnungswechsel, durch Vermieten, durch Einsparung der Betriebskosten oder auf andere Weise die Kosten zu senken. In der Regel kommt eine Anerkennung der unangemessenen Unterkunftskosten längstens für 6 Monate in Betracht.

Die Prüfung der Angemessenheit richtet sich nach den Umständen des Einzelfalles. Wir geben Ihnen daher Gelegenheit, bis zum zu den Umständen Stellung zu nehmen und zu erläutern, welche Umstände in Ihrem Fall Einfluss auf die Angemessenheit der Unterkunft sowie auf die Zumutbarkeit Kosten senkender Maßnahmen haben könnten. Dies kann u.a. sein bei

- Schwangerschaft
- Alleinerziehung
- Krankheit
- Behinderung
- Pflegebedürftigkeit
- besonderer sozialer Bindung
- unzumutbarem Schulwechsel
- Sicherung der Kinderbetreuung
- Aufnahme einer Erwerbstätigkeit
- absehbare Leistungseinstellung
- sonstige Gründe

Bitte fügen Sie auch aussagekräftige Nachweise bei.

Falls keine besonderen Umstände vorliegen, sind Sie laut Gesetz (gem. § 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II/§ 35 Abs.2 Sat 2 SGB XII) verpflichtet, die Aufwendungen zu senken. Die kann z.B. geschehen durch:

- Umzug in eine günstigere Wohnung
- Untervermietung von Räumen
- Verhandlungen mit dem Vermieter über Mietsenkung
- Wirtschaftliches Verhalten, das sich positiv auf die Höhe der Betriebskosten auswirkt (z.B. sparsamer Wasserverbrauch)

Wir bitten Sie daher, ebenfalls bis zum mitzuteilen, ob und welche Kostensenkungsmaßnahmen in Ihrem Fall in Betracht kommen oder welche persönlichen Umstände es rechtfertigen könnten, von einer Leistungskürzung abzusehen.

Wir fordern Sie daher auf, bis zum Kosten zu sparen und so die Kosten der Unterkunft und Heizung zu reduzieren. Sie müssen uns gegenüber glaubhaft machen, dass Sie sich intensiv um eine bedarfsgerechte, günstige Wohnung bemüht haben. Jeglicher Vortrag zur Zumutbarkeit entbindet Sie zunächst nicht von den Kostensenkungsbemühungen.

Als Nachweis für ein ausreichendes Bemühen können:

- Telefonnotizen
- eigene Gesuche in den kostenlos verfügbaren Medien, z. B. Internet, Tagespresse inserieren
- Anfragen bei Wohnungsgesellschaften
- Wartelisten
- Zeitungsannoncen

Angebote aus dem Internet etc. anerkannt werden.

Notieren Sie sich in jedem Fall, wann und in welcher Form Sie welche Kostensenkungsbemühungen unternommen haben und welche Reaktionen darauf erfolgt sind. Es können nur überprüfbare Nachweise anerkannt werden.

Es ist nicht ausreichend, lediglich allgemein vorzutragen, dass Sie in Zeitungen und im Internet gesucht haben und bei den Wohnungsbaugesellschaften vorstellig geworden sind.

Wir weisen Sie weiterhin auf das beiliegende Merkblatt KdU hin, wonach die Richtwerte der angemessenen Wohnungen für jede Gemeinde im Landkreis Limburg-Weilburg ersichtlich sind. Der Vergleichsraum bei der Wohnungssuche bezieht sich i.d.R. auf die momentane Gemeinde und die direkt angrenzenden Gemeinden.

Belehrung über die Rechtsfolgen:

Falls Sie keine Kosten einsparen, können wir ab eine tatsächliche Absenkung der Ihnen gewährten Kosten der Unterkunft und Heizung auf einen angemessenen Betrag in Höhe von derzeit € vornehmen.

Wir weisen Sie ausdrücklich auf Ihre Mitwirkungspflichten hin. Sollten Sie uns innerhalb der nächsten 6 Monate keine Kostensenkungsbemühungen nachweisen, muss der Grundsicherungsträger keine konkreten Unterkunftsalternativen aufzeigen, um nach Beendigung der 6-Monats-Frist die Unterkunftskosten abzusenken.

Falls Sie Beratung brauchen, können Sie sich gerne an uns wenden. Bitte beachten Sie, dass Sie vor Abschluss eines neuen Mietvertrages unsere Zustimmung benötigen.

Mit freundlichen Grüßen – Im Auftrag

Anlage 7 J. Koch - Sonderdienst Revision – 24. November 2021

1. Nebenkostenabrechnung & Fristen: die Abrechnungsfrist

Sowohl für Mieter als auch für Vermieter gelten bei der Begleichung bzw. Erstellung der Nebenkostenabrechnung Fristen, die es einzuhalten gilt. Um Rechtsklarheit zu schaffen, sind diese auch im deutschen Recht verankert. Beispielsweise hat der Vermieter nach Ablauf des Abrechnungszeitraums bis zu 12 Monate Zeit, um eine Nebenkostenabrechnung zu erstellen und nachträglich zu korrigieren. Die 12-Monats-Frist der Abrechnung zu den Nebenkosten gilt auch für den Mieter. Innerhalb dieser Zeitspanne kann der Mieter nach Erhalt die Abrechnung beanstanden. Die Beachtung und Einhaltung solcher Fristen bei der Abrechnung ist deshalb so essentiell, da bei Nichtberücksichtigung monetäre Einbußen die Folge sein können.

2. Abrechnungszeitraum der Nebenkostenabrechnung

In Deutschland muss sich die Nebenkostenabrechnung auf einen Zeitraum von 12 Monaten beziehen (§ 556 Abs. 3 BGB). Allerdings gibt es hier zu berücksichtigende Ausnahmen. Ist der Mieter unterjährig in eine Wohnung ein- oder ausgezogen, so ist vom Vermieter ein verkürzter Nutzungszeitraum für die Abrechnung anzusetzen und in der Abrechnung kenntlich zu machen. Die anfallenden Nebenkosten sind vom Vermieter in diesem Fall anteilig auf die Abrechnungsperiode anzurechnen. Praxisbeispiel für eine unterjährige Abrechnungsperiode: Bei Mietbeginn am 01. September eines Jahres endet die reguläre Abrechnungsperiode am 31. Dezember desselben Jahres. Daher werden vom Vermieter als Nutzungszeitraum in der Abrechnung vier Monate für den Mieter herangezogen, die entsprechend in der Nebenkostenabrechnung ausgewiesen sein müssen. Die Abrechnung der Nebenkosten hat der Vermieter dem Mieter spätestens bis zum 31.12 des Folgejahres zuzustellen. Der Abrechnungszeitraum ist meistens an das Kalenderjahr gekoppelt. Dies ist jedoch gesetzlich nicht zwingend notwendig, da es dem Vermieter obliegt, den Beginn des Zeitraums der Abrechnung festzulegen. Erstreckt sich der Abrechnungszeitraum jedoch über mehr als ein Jahr, so sollten Mieter jegliche Nachzahlungen aus der Abrechnung der Nebenkosten verweigern – so lange, bis der Mieter vom Vermieter eine korrekte Abrechnung über einen ordnungsgemäßen Zeitraum erhalten hat.

3. Nichteinhaltung der 12-Monats-Frist

Versäumt der Vermieter die 12-Monats-Frist bei Erstellung der Abrechnung gemäß § 556 Abs. 3 BGB, so führt dies regelmäßig zu einer Unwirksamkeit der Nebenkostenabrechnung. In diesem Fall kann der Vermieter eventuelle Forderungen aus der Abrechnung gegenüber dem Mieter nicht mehr geltend machen. Sollte sich aus der Nebenkostenabrechnung ein Rückzahlungsanspruch des Mieters ergeben, so bleibt dieser Anspruch aus der Abrechnung der Nebenkosten dennoch bestehen. Das ggf. vorhandene Guthaben zugunsten des Mieters wird daher nicht angetastet, auch wenn

der Vermieter, bzw. der Eigentümer dem Mieter die Nebenkostenabrechnung erst verspätet hat zukommen lassen. Achtung: Hat der Vermieter den verspäteten Zugang der Nebenkostenabrechnung nicht selbst zu verschulden, bleibt sein Anspruch gegenüber dem Mieter bestehen und die Abrechnung wirksam. Eine unverschuldete Verspätung kann sich beispielsweise ergeben, wenn der Mieter unbekannt verzogen ist und die aktuelle Adresse erst ermittelt werden muss. Die Beweislast liegt allerdings beim Vermieter und nicht beim Mieter.

4. Vollständigkeit der Nebenkostenabrechnung

Hat sich Ihr Vermieter bei der Erstellung und Übergabe der Nebenkostenabrechnung an die gesetzlich festgelegte Frist gehalten, die einzelnen Posten der Nebenkostenabrechnung jedoch nicht ordnungsgemäß aufgeschlüsselt, können sich Mieter laut dem BGH in Karlsruhe dennoch auf die Nichteinhaltung der Frist durch den Vermieter berufen. Eine Neuansetzung oder Verlängerung der Zeitspanne zur Überarbeitung der Abrechnung der Nebenkosten ist aber nicht vorgesehen. Ist Ihre vom Vermieter ausgestellte Nebenkostenabrechnung unvollständig oder enthält formale Fehler, so ist die Abrechnung vom juristischen Standpunkt aus ungültig.

5. Nebenkostenabrechnung & Fristen:

Widerspruch des Mieters Die für den Mieter relevanten Fristen erstrecken sich auf die Einreichung des Widerspruchs gegen eine Nebenkostenabrechnung gegenüber dem Vermieter. Nach Erhalt der Abrechnung der Nebenkosten durch den Vermieter hat der Mieter die Möglichkeit, binnen einer 12-monatigen Frist die Nebenkostenabrechnung prüfen zu lassen und ggf. Widerspruch einzulegen. Versäumt der Mieter die im § 556 Abs. 3 Satz 5 BGB festgeschriebene Frist, so kann er auch nachträglich keinerlei Einwände mehr geltend machen. Achtung: Die Frist zur Überprüfung der Nebenkostenabrechnung führt nicht dazu, dass die Fälligkeit der Mietkostenzahlung vom Mieter gegenüber dem Vermieter ruht. Diese müssen Mieter dennoch innerhalb der Zahlungsfrist begleichen.

6. Nebenkostenabrechnung & Fristen:

Zahlungsfälligkeit Gemäß § 286 Abs. 3 BGB sind offene Forderungen aus der Nebenkostenabrechnung innerhalb von 30 Tagen nach Erhalt der Abrechnung zu begleichen. Dabei spielt es keine Rolle, ob Sie eine Rückzahlung erhalten oder eine Nachforderung zahlen müssen – die Frist ist sowohl vom Mieter als auch vom Vermieter einzuhalten. Besteht auf Seiten eines Mieters ein begründeter, wenn auch unbestätigter Verdacht der Unrichtigkeit der Nebenkostenabrechnung, so sollten Sie nur unter Vorbehalt zahlen. Teilen Sie dies Ihrem Vermieter am besten auf schriftlichem Wege mit

Angabe des Grundes mit, da Sie sich so das Recht einer Rückforderung bewahren. Sind im Mietvertrag andere Zahlungsfristen für Guthaben oder Nachzahlungen aus der Nebenkostenabrechnung festhalten, so sind diese für Mieter und Vermieter entscheidend.

7. Verjährung des Nachzahlungsanspruchs

Der Nachzahlungsanspruch vom Vermieter aus der Abrechnung der Nebenkosten erstreckt sich über eine Dauer von drei Jahren. Dennoch muss der Vermieter diesen innerhalb von 12 Monaten nach Ablauf des Abrechnungszeitraums geltend machen, indem er dem Mieter die entsprechend korrekte Nebenkostenabrechnung zukommen lässt. Ist dies fristgemäß erfolgt, so verlängert sich sein Anspruch aus der Abrechnung auf die besagten drei Jahre.

Anlage 8 BSG-Urteile

BSG-Urteile

Stand September 2021

Kosten für Unterkunft und Heizung		
Streitgegenstand		
Abtrennbarer Streitgegenstand	22.09.2009	B 04 AS 70/08 R
Abtrennbarkeit neue Rechtslage	04.06.2014	B 14 AS 42/13 R
Umfang der KdU		
Anteilige Mietzahlung bei Alg II-Antrag während laufendem Monat	07.05.2009	B 14 AS 13/08 R
Übernahme von Mietkosten während einer Inhaftierung	12.12.2013	B 8 SO 24/12 R
Auszugsrenovierung	24.11.2011	B 14 AS 15/11 R
Betriebskostennachforderung – nicht mehr bewohnte Wohnung	20.12.2011	B 04 AS 9/11 R
Erhaltungsaufwandspauschale / Wohnungseigentum	03.03.2009	B 04 AS 38/08 R
Kabelanschluss	19.02.2009	B 04 AS 48/08 R
Kalte Nebenkosten (Bedarfs- und Haushaltsgemeinschaft / Kopfteilung – siehe unten)	19.10.2010	B 14 AS 50/10 R
KdU – Hauseigentümer – „Kanalanschlussgebühren“	24.02.2011	B 14 AS 61/10 R
Mieterhöhung durch Modernisierung	23.08.2012	B 04 AS 23/12 R
Mietverhältnis unter Verwandten	03.03.2009	B 04 AS 37/08 R
Mündlichen Vertragsabrede unter Verwandten	07.05.2009	B 14 AS 31/07 R
Nutzungsentgelt für Kücheneinrichtung	07.05.2009	B 14 AS 14/08 R
Pauschalmiete – hier: Herausrechnung von Stromkosten	24.11.2011	B 14 AS 151/10 R
Sanktion U25 – KdU Rest der Bg	23.05.2013	B 04 AS 67/12 R
Staffelmiete - unwirksame	22.09.2009	B 04 AS 8/09 R

Wohnmobil	17.06.2010	B 14 AS 79/09 R
Wohnungsgröße	18.02.2010	B 14 AS 73/08 R
Wohnfläche	22.09.2009	B 04 AS 70/08 R
Erhöhter Raumbedarf wegen Ausübung des Umgangsrechts mit getrennt lebenden Kind	29.08.2019	B 14 AS 43/8 R
Wohnungsgröße nach WohnBindG NRW	16.05.2012	B 04 AS 109/11 R
Tatsächliche Kosten - Wohngeldtabelle	18.02.2010	B 14 AS 73/08 R
Wohnraumfördervorschriften – persönliche Merkmale	22.08.2012	B 14 AS 13/12 R
Kopfteilung		
Pflegekind	27.01.2009	B 14/7b AS 8/07 R
Kopfteilung – Familie - BG	18.02.2010	B 14 AS 73/08 R
Aufteilung der Unterkunftskosten nach Kopfteilen	14.02.2018	B 14 AS 17/17 R
Vorübergehend getrennte Partner (Bedarfs- und Haushaltsgemeinschaft – siehe unten)	19.10.2010	B 14 AS 50/10 R
Ausnahme vom Kopfteilungsprinzip	29.11.2012	B 14 AS 36/12 R
Ausnahme vom Kopfteilungsprinzip – keine Bg	22.08.2013	B 14 AS 85/12 R
Ausnahme – Sanktion U25 – KdU für Rest der Bg	23.05.2013	B 04 AS 67/12 R
Leistungen für Unterkunft und Heizung für minderjähriges Kind während des Aufenthalts bei umgangsberechtigtem Elternteil	17.02.2016	B 04 AS 02/15 R
Aufteilung der tatsächlichen Aufwendungen nach Kopfteilen / Zusammenleben eines Elternteils mit einem unter 25-jährigen Kind mit bedarfsdeckendem eigenen Einkommen	25.04.2018	B 14 AS 14/17 R
Abstrakte Angemessenheit und schlüssiges Konzept		
Berlin – AV-Wohnen	19.10.2010	B 14 AS 02/10 R
Gelsenkirchen - Schlüssiges Konzept, Betriebskosten	17.09.2020	B 4 AS 22/20 R
Berlin – Mietspiegel	13.04.2011	B 14 AS 32/09 R B 14 AS 85/09 R

Mietspiegel als schlüssiges Konzept – Essen	17.12.2009	B 04 AS 27/09 R
Schlüssiges Konzept - Rückschreibung	30.01.2019	B 14 AS 11/18 R
Anforderungen an das schlüssige Konzept des Grundsicherungsträgers - gerichtliche Kontrolle	03.09.2020	B 14 AS 34/19 R
Wohnkosten auf Basis von Mittelwerten eines Mietspiegels rechtswidrig	03.09.2020	B 14 AS 40/19 R u. B 14 AS 37/19 R
Mietspiegel fehlend – Amtsermittlung (siehe unten)	20.08.2009	B 14 AS 65/08 R
Mietspiegel Duisburg	20.12.2011	B 04 AS 19/11 R
Produkttheorie (Vermögen siehe oben)	20.08.2009	B 14 AS 41/08 R
Schlüssiges Konzept – erste Ansätze (siehe oben)	20.08.2009	B 14 AS 65/08 R
Schlüssiges Konzept – Grundsätze – Wilhelmshaven I	22.09.2009	B 04 AS 18/09 R
Schlüssiges Konzept – Cuxhaven	23.08.2011	B 14 AS 91/10 R
Schlüssiges Konzept – München (München II)	10.09.2013	B 04 AS 77/12 R
Schlüssiges Konzept - Dresden	18.11.2014	B 04 AS 09/14 R
Vergleichsraum – München	19.02.2009	B 04 AS 30/08 R
Wohngeldtabelle	17.12.2009	B 04 AS 50/09 R
Wohngeldtabelle – Zuschlag	22.03.2012	B 04 AS 16/11 R
Wohngeldtabelle – höhere Leistungen Jobcenter	10.09.2013	B 04 AS 04/13 R B 04 AS 03 + 05/13 R
Ausfall Erkenntnismöglichkeiten + WoGG + Mietenstufe	16.06.2015	B 04 AS 44/14 R B 04 AS 45/14 R
Ausfall von Erkenntnismöglichkeiten + WoGG Benennung Vergleichsraum	11.12.2012	B 04 AS 44/12 R
Wohngeldtabelle – Ausfall lokaler Erkenntnismöglichkeiten	14.02.2014	B 04 AS 61/12 R
Wohngeldtabelle - § 12 – Sicherheitszuschlag	12.12.2013	B 04 AS 87/12 R
Qualifizierter Mietspiegel – Freiburg	13.04.2011	B 14 AS 106/10 R
Wohnungsgröße	22.09.2009	B 04 AS 70/08 R
Abstrakte Angemessenheit und Satzung		
WAV – Berlin – Normenkontrollverfahren	17.10.2013	B 14 AS 70/12 R

Alterszuschlag		
WAV – Berlin – Normenkontrollverfahren – Gesamtangemessenheitsgrenze/ Bruttowarmvergleichsmiete	04.06.2014	B 14 AS 53/13 R
Konkrete Angemessenheit		
Kostensenkung – objektive Unmöglichkeit	19.02.2009	B 04 AS 30/08 R
Kostensenkung – subjektive Unmöglichkeit (abstrakte Angemessenheit – Mietspiegel siehe oben)	17.12.2009	B 04 AS 27/09 R
Kostensenkungsobliegenheit – Frist – Flensburg	17.12.2009	B 04 AS 50/09 R
Kostensenkungsobliegenheit – Kenntnis – Wilhelmshaven II	17.12.2009	B 04 AS 19/09 R
Kostensenkungsobliegenheit - Kenntnis von der angemessenen Vergleichsmiete	01.06.2010	B 04 As 78/09 R
Kostensenkung nach Umzug und vorübergehendem Ausscheiden aus Leistungsbezug	09.04.2014	B 14 AS 23/13 R
Unzumutbarkeit aus gesundheitlichen Gründen	24.11.2011	B 14 AS 107/10 R
Kostensenkungsaufforderung als selbstständiger Gegenstand einer Klage	15.06.2016	B 04 AS 36/15 R
Minderung der KdU durch Untermiete, wenn diese tatsächlich nicht gezahlt wird	29.11.2012	B 14 AS 161/11 R
Unzumutbarkeit wegen Behinderung	16.04.2013	B 14 AS 28/12 R
Untervermietung zur Kostensenkung	06.08.2014	B 04 AS 37/13 R
Persönliche Merkmale zur Bestimmung der	22.08.2012	B 14 AS 13/12 R
Persönliche Merkmale zur Bestimmung der Wohnungsgröße – Alleinerziehende + Kind	11.12.2012	B 04 AS 44/12 R
Betriebs- und Heizkostennachzahlung bei Überschreitung der Angemessenheitsgrenze	06.04.2011	B 04 AS 12/10 R
Leistungen für Unterkunft und Heizung für minderjähriges Kind während des Aufenthalts beim umgangsberechtigten Elternteil	17.02.2016	B 04 AS 02/15 R
Umzug und Vergleichsraum		
Hilfebedürftigkeit im Monat des Mietvertrags	30.08.2010	B 04 AS 10/10 R

Treuwidrig verzögerte Zusicherung	06.05.2010	B 14 AS 07/09 R
Umzug über die Grenze des Vergleichsraums	01.06.2010	B 04 AS 60/09 R
Dauerhafte Kostensenkung nach Ablehnung von Umzug im Vergleichsraum	29.04.2015	B 14 AS 06/14 R
Deckelung der Unterkunftskosten nach einem nicht erforderlichen Umzug – Anknüpfung an die Angemessenheitsgrenze und Dynamisierung	17.02.2016	B 04 AS 12/15 R B 04 AS 13/15 R
Haus- und Wohnungseigentümer		
Balkonumlage	18.09.2014	B 14 AS 48/13 R
Eigenheimzulage – Minderung der KdU	18.02.2010	B 14 AS 74/08 R
Darlehens- und Tilgungszinsen - Zurückverweisung	23.08.2011	B 14 AS 91/10 R
Gleichbehandlung Mieter - Wohnungseigentümer	07.02.2009	B 14 AS 32/07 R
Gleichbehandlung Mieter – Wohnungseigentümer	07.02.2009	B 14 AS 33/08 R
Nebenkosten	07.07.2011	B 14 AS 51/10 R
Nutzungsentschädigung	19.08.2015	B 14 AS 41/14 R
Leibrente als Tilgungsleistung	06.04.2014	B 14 AS 42/13 R
Tilgungsraten als KdU	07.07.2011	B 14 AS 79/10 R
Tilgungsraten als KdU	16.02.2012	B 04 AS 14711 R
Tilgungsraten als KdU	22.03.2012	B 04 AS 99/11 R
Tilgungsleistung als KdU – geschiedene Ehegatten	22.08.2012	B 14 AS 01/12 R
Tilgungsraten für Hausgrundstück bei 60-Jährigem als Unterkunftsaufwendung	03.12.2015	B 04 AS 49/14 R
Stromkosten für den Betrieb einer Heizungsanlage	03.12.2015	B 04 As 47/14 R
Mietschulden		
Schulden gegenüber Dritten	17.06.2010	B 14 AS 58/09 R
Kopfteilungsprinzip bei darlehensweiser Übernahme vom Mietschulden	18.11.2014	B 04 AS 03/14 R
Anspruch des Vermieters auf Zahlung der Miete	19.10.2016	B 14 AS 33/15 R
Betriebskostenguthaben und -nachforderung		
Betriebskostenguthaben	16.05.2012	B 04 AS 132/11

		R
Betriebskostenguthaben	22.03.2012	B 04 AS 139/11 R
Betriebskostennachzahlung bei Verbrauch des Betriebskostenanteil der KdUH	16.05.2012	B 04 AS 159/11 R
Betriebskostennachforderung für nicht mehr bewohnte Wohnung	25.06.2015	B 14 AS 40/14 R
Minderung der Leistungen für Unterkunft und Heizung bei Betriebs- und Heizkostenguthaben bzw. - rückzahlungen	24.06.2020	B 4 AS 7/20 R
Heizkostenrückzahlung - Übernahme nur angemessener Heizkosten im Abrechnungszeitraum	14.06.2018	B 14 AS 22/17 R
Betriebskostennachforderung für nicht mehr bewohnte Wohnung bei durchgehendem Leistungsbezug	30.03.2017	B 14 AS 13/16 R
Betriebskostennachforderung für nicht mehr bewohnte Wohnung bei durchgehendem Leistungsbezug	13.07.2017	B 04 AS 12/16 R
Warmwasserbereitung		
Rechtslage ab 01.08.2006	26.05.2010	B 04 AS 7/10 R
Warmwasserkosten	10.05.2011	B 04 AS 100/10 R
Umlage nach qm	06.04.2011	B 04 AS 16/10 R
Umzugskosten		
Verzögerung der Zusicherung	06.05.2010	B 14 AS 07/09 R
Vorherige Zusicherung	06.04.2011	B 04 AS 05/10 R
Übernahme der „Doppelmiete“	30.10.2019	B 14 AS 2/19 R
Übernahme der Unfallkosten, die anlässlich eines Umzugs entstanden sind	06.10.2011	B 14 AS 152/10 R
Übernahme der Kosten für die Bereitstellung seines Telefon- und Internetanschlusses sowie für seinen Nachsendeantrag als Umzugskosten	10.08.2016	B 14 AS 58/15 R
Übernahme Renovierungskosten durch Dritte	06.10.2011	B 14 AS 66/11 R
Umzug in unangemessen teure Wohnung	06.08.2014	B 04 AS 37/13 R
Zusicherung		

Für bewohnte Wohnung	22.11.2011	B 04 AS 219/10 R
Student. + Azubis - § 22 Absatz 7 / § 27 Absatz 3		
Berechnung der Unterkunftskosten	22.03.2010	B 04 AS 69/09 R
Berechnung der Unterkunftskosten	16.06.2015	B 04 AS 27/14 R
Zuschuss zu Unterkunftskosten für Auszubildende	15.06.2016	B 04 AS 27/17 R
Unterkunftskosten während Maßnahme in BBW	19.10.2016	B 14 AS 40/15 R
Wohnungsbeschaffungskosten		
Maklercourtage	18.02.2010	B 04 AS 28/09 R
Heizkosten		
Getrennte Prüfung	07.02.2009	B 14 AS 36/08 R
Heizkostennachforderung	22.03.2010	B 04 AS 62/09 R
Unangemessene Heizkosten – Wirtschaftlichkeit	12.06.2013	B 14 AS 60/12 R
Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung - Heizkosten, Zusammenleben mit Eltern	23.03.2021	B 8 SO 14/19 R
Keine Differenzierung zwischen kalten und warmen Nebenkosten	16.06.2015	B 04 AS 44/14 R B 04 AS 45/14 R
Stromkosten für den Betrieb einer Heizkostenanlage	03.12.2015	B 04 AS 47/14 R
Mietkaution		
Mietkaution – Tilgung	22.03.2012	B 04 AS 26/10 R
Mietkaution – Tilgung von Darlehen nach alten recht nach § 42a SGB II	25.04.2015	B 14 AS 28/14 R