

## **Inhaltsverzeichnis**

1. Allgemeines
2. Rechtsgrundlagen
3. Definitionen
4. Mietkosten
5. Angemessenheit Bedarfe der Unterkunft
  - 5.1. Angemessene Wohnungsgröße
  - 5.2. Bruttokaltmiete
  - 5.3. Verfahren zur Ermittlung der Angemessenheit
    - 5.3.1. Vergleich der tatsächlichen Miete mit dem Richtwert
    - 5.3.2. Besonderheiten des Einzelfalls
6. Unterkunftskosten bei Mietwohnungen
  - 6.1. Anerkennung von Unterkunftskosten bei bereits bestehendem Mietvertrag
    - 6.1.1. Mietaufwand liegt unter dem Richtwert
    - 6.1.2. Mietaufwand liegt über dem Richtwert
7. Wirtschaftlichkeitsprüfung
8. Das Kostensenkungsverfahren
  - 8.1. Aufforderung zur Senkung der Kosten
  - 8.2. Regelhöchstdauer für Kostensenkungen
  - 8.3. Prüfung innerhalb des Kostensenkungsverfahrens
  - 8.4. Zumutbarkeitsprüfung zum Wohnungswechsel
  - 8.5. Übernahme der tatsächlichen (evtl. auch unangemessenen) Aufwendungen der Unterkunft für einen angemessenen Zeitraum
9. Anerkennung von Aufwendungen der Unterkunft bei einem neu abzuschließenden Mietvertrag
  - 9.1. Grundlegendes bei Wohnungswechsel
  - 9.2. Zustimmung des Sozialhilfeträgers
    - 9.2.1. Übernahme angemessener Aufwendungen bei fehlender Zustimmung
    - 9.2.2. Übernahme angemessener Aufwendungen bei erfolgter Zustimmung
  - 9.3. Wohnungsbeschaffungs-/Umzugskosten
  - 9.4. Mietkaution
  - 9.5. Garagen und Stellplätze
  - 9.6. Kabelanschlusskosten
  - 9.7. Obligatorische Serviceleistungen
10. Renovierungskosten
  - 10.1. Einzugsrenovierung
  - 10.2. Auszugsrenovierung
  - 10.3. Schönheitsreparaturen
  - 10.4. Umfang der Leistungen
  - 10.5. Verfahren und Höhe der zu bewilligenden Leistung - Angemessenheit
  - 10.6. Beschädigung der Mietsache
  - 10.7. Schlussrenovierung nach Tod

11. Unterkunfts-kosten für selbstgenutztes Wohneigentum
12. Heizkosten
  - 12.1. Allgemeines
    - 12.1.1. Laufende Leistungen
    - 12.1.2. Einmalige Leistungen
  - 12.2. Angemessene Heizkosten
    - 12.2.1. Angemessene Heizkosten als laufende Leistungen
    - 12.2.2. Angemessene Heizkosten als einmalige Leistungen
    - 12.2.3. Angemessene Kosten für die dezentrale Warmwasserbereitung
13. Prüfung der Angemessenheit nach Vorlage der Betriebskostenabrechnung
  - 13.1. Unterjährige Abrechnung von Heizkosten
  - 13.2. Unterjährige Abrechnung von Warmwasserkosten
14. Gutschriften und Nachforderungen bei Betriebskostenabrechnungen
  - 14.1. Gutschriften (Guthaben und Rückzahlungen)
  - 14.2. Nachforderungen
15. Sonderregelungen für Personen in Asylbewerberheimen, Verbundwohnungen, Obdachlosenunterkünften und im Frauenhaus
  - 15.1. Unterbringung in Asylbewerberheimen und Verbundwohnungen
    - 15.1.1. Asylbewerber mit Leistungen gemäß § 2 Abs. 1 Asylbewerberleistungsgesetz (AsylbLG)
    - 15.1.2. Asylbewerber mit Leistungen gemäß § 3 AsylbLG
  - 15.2. Unterbringung in Obdachlosenunterkünften
    - 15.2.1. Unterbringung im Obdachlosenhaus und in Wohngemeinschaften
    - 15.2.2. Unterbringungen in Wohnungen
  - 15.3. Aufenthalt im Frauenhaus
16. Bedarfe für Unterkunft und Heizung in Wohnungen oder sonstigen Unterkünften - § 42a SGB XII
  - 16.1. Bedarfe für Unterkunft und Heizung in Wohnungen bei anteiligen Aufwendungen
    - 16.1.1. Differenzmethode - § 42a Absatz 3 SGB XII
    - 16.1.2. Kopfanteilmethode - § 42a Absatz 4 Satz 1 SGB XII
  - 16.2. Bedarfe für Unterkunft und Heizung - § 42a SGB XII
    - 16.2.1. Leistungsberechtigte, die in einer Wohnung leben - § 42a Absatz 2 Nummer 1 SGB XII
    - 16.2.2. Leistungsberechtigte, die nicht in einer Wohnung leben – § 42a Absatz 2 Nummer 2 SGB XII
    - 16.2.3. Aufwendungen oberhalb der Angemessenheitsgrenze
    - 16.2.4. Sonstige Unterkunft gemäß § 42a Absatz 7 und § 35 Absatz 5 SGB XII
17. Besonderheiten bei vorübergehendem Aufenthalt in Einrichtungen
18. Direktzahlung an andere Zahlungsempfänger
19. Abweichende Einzelfallentscheidungen
20. Inkrafttreten

## Bedarf für Unterkunft und Heizung - 15. Änderung

---

### 1. Allgemeines

Mit dieser Verwaltungsvorschrift soll sichergestellt werden, dass bei der Anwendung der einschlägigen Bestimmungen des SGB XII eine einheitliche Rechtsanwendung durch die Verwaltung erfolgt, insbesondere Ermessen gleichmäßig ausgeübt und Beurteilungsspielräume entsprechend dem Zweck der Rechtsvorschrift ausgefüllt werden. Dennoch ist zur korrekten Ausübung des Ermessens auch immer eine Einzelfallentscheidung erforderlich. Diese ist entsprechend zu begründen und zu dokumentieren.

### 2. Rechtsgrundlage

Gemäß § 35 SGB XII i. V m. § 42 Satz 1 Nummer 4 SGB XII werden Bedarfe für die Unterkunft in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, sofern diese angemessen sind.

### 3. Definitionen

**Unterkunft:** *Unterkunft* sind alle baulichen Anlagen oder Teile hiervon, welche geeignet sind, vor der Witterung zu schützen und einen Raum für Privatheit zu gewähren als auch die Möglichkeit der Unterbringung privater Gegenstände in Form von Kleidung und Mobiliar geben. Damit umfasst dieser Begriff nicht nur Wohnungen im üblichen Sinn, sondern ebenso Not- oder Obdachlosenunterkünfte, Frauenhäuser, Wohnmobile, Gartenlauben u. ä. zivil- und ordnungsrechtliche Belange bilden keinen Ausschlussgrund.

Eine Unterkunft ist dann nicht anzuerkennen, wenn die Nutzung als Wohnraum gegen öffentlich-rechtliche Vorschriften verstößt, die die öffentliche Sicherheit und Ordnung bewahren sollen und auch dem Schutz der Allgemeinheit dienen. (LSG Berlin-Brandenburg vom 12.10.2007 L 19 B 1700/07 AS ER)

Übernahme  
der Bedarfe:

- nur für eine Unterkunft, nämlich, die wo sich der Lebensschwerpunkt befindet
- für die tatsächlich genutzte Unterkunft, wobei vorübergehende Aufenthalte in anderen Unterkünften nicht schädlich sind (zum Beispiel Krankenhausaufenthalt, Besuche)

**Definition Wohnung auf der Grundlage § 42 a Absatz 2 SGB XII**

**Wohnung:** Wohnung ist die Zusammenfassung mehrerer Räume, die von anderen Wohnungen oder Wohnräumen baulich getrennt sind und die in ihrer Gesamtheit alle für die Führung eines Haushalts notwendigen Einrichtungen, Ausstattungen und Räumlichkeiten umfassen.

**Grundsatz:** Dauerhafte Übernahme nur tatsächlicher angemessener Aufwendungen nach §§ 35 und 36, § 42 a SGB XII

**Besondere Wohnform:** Zur Erbringung von Leistungen der Eingliederungshilfe werden ein persönlicher Wohnraum, der allein oder zu zweit genutzt wird, sowie zusätzliche Räumlichkeiten zur gemeinschaftlichen Nutzung überlassen.

Grundsatz: Übernahme der Aufwendungen für Unterkunft und Heizung, soweit sie angemessen sind. Maximale Grenze ist die Warmmiete eines Einpersonenhaushaltes (338,36 Euro - Stand 01.01.2020. Ein Zuschlag von 25 % ist möglich siehe dazu Ziffer 16.2.3. dieser Arbeitshinweise.

### **Sonstige**

**Unterkünfte:** Sonstige Unterkünfte dienen in der Regel nicht einer länger- oder gar dauerhaften Unterbringung, zum Beispiel Zimmer in Pensionen, Ferienwohnungen, Wohnwagen, Notquartiere und Gemeinschaftsunterkünfte.

Grundsatz: Übernahme tatsächlicher Aufwendungen bis zu einer Obergrenze mit Überschreitungsoption

## **4. Mietkosten**

Netto-Kaltmiete: ist die reine Grundmiete, eigentlicher Mietzins ohne Betriebs- und Heizkosten

**Definitionen zu  
Mietkosten**

Brutto-Kaltmiete: Grundmiete mit kalten Betriebskosten (Umlagen, Zuschlägen und Vergütungen ohne Verbrauchskosten)

Brutto-Warmmiete: Grundmiete mit kalten Betriebskosten und Kosten für Heizung und zentrale Warmwasserversorgung

Heizkosten: alle tatsächlichen Aufwendungen für den Bezug einer Energiequelle, die der Beheizung der Wohnung und des Warmwassers dienen

kalte Betriebskosten: Nebenkosten, die mit der Unterkunft verbunden sind und gemäß § 556 BGB i.V.m. der Betriebskostenverordnung auf den Mieter umgelegt werden dürfen.

Zu den Betriebskosten zählen insbesondere:

- laufende öffentliche Lasten (z. B. Grundsteuer)
- Kosten der Wasserversorgung
- Kosten der Entwässerung
- Kosten des Betriebes der zentralen Heizungsanlage oder der zentralen Brennstoffversorgungsanlage oder eigenständig gewerbliche Lieferung von Wärme oder Reinigung und Wartung von Etagenheizung und Gaseinzelfeuerstätten
- Kosten des Betriebes der zentralen Warmwasserversorgungsanlage oder eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser oder der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten
- Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen
- Kosten des Personen- oder Lastenaufzugs
- Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung
- Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung
- Kosten der Gartenpflege
- Kosten der Beleuchtung
- Kosten der Schornsteinreinigung
- Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung
- Kosten für den Hauswart
- Kosten der Gemeinschafts-Antennenanlage oder des Betriebs der mit einem Breitbandnetz verbundenen privaten Verteilanlage

**Betriebskosten**

Inhalte der Betriebskosten siehe § 2 der Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), die durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Mai 2012 (BGBl. I S. 958) geändert worden ist (BetrKV).

Bei Nutzung eines Wohnmobils als einziger Unterkunft sind Aufwendungen für Heizung, Kraftfahrzeugsteuer und -haftpflichtversicherung anzuerkennen. Die Kosten für Kraftstoff zur Fortbewegung werden nicht als Bedarf anerkannt. (BSG Urteil vom 17. Juni 2010 – B 14 AS 79/09 R)

## 5. Angemessenheit Bedarfe der Unterkunft

Angemessenheit ist ein unbestimmter Rechtsbegriff, dessen gesetzeskonforme Auslegung grundsätzlich eine Einzelfallprüfung voraussetzt. (BSG Urteil vom 07.11.2006 – B 7b AS 10/06 R)

Die Auslegung des unbestimmten Rechtsbegriffs unterliegt in vollem Umfang der gerichtlichen Kontrolle.

Die Angemessenheit des Bedarfes der Unterkunft richtet sich nach den individuellen Verhältnissen des Einzelfalles (Lebensumstände), insbesondere nach der Zahl der Familienangehörigen, nach ihrem Alter, Geschlecht und ihrem Gesundheitszustand.

Neben den individuellen Verhältnissen des Leistungsberechtigten und seiner Angehörigen sind darüber hinaus die Zahl der vorhandenen Räume, das örtliche Mietniveau und die Möglichkeiten des örtlichen Wohnungsmarktes zu berücksichtigen.

Hinweis: Lebt ein Leistungsberechtigter nicht in einer Bedarfsgemeinschaft, sondern in einer Wohngemeinschaft, sind die Bestimmungen des § 42 a SGB XII – ab Ziffer 16 dieser Arbeitshinweise - zu beachten.

**Angemessenheit  
Bedarfe der  
Unterkunft**

### 5.1. Angemessene Wohnungsgröße

Als Grundlage für die Festlegung der sozialhilferechtlich angemessenen Wohnungsgröße dient § 10 Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) in der jeweils gültigen Fassung i. V. mit der dazu vom Land Brandenburg erlassenen Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr zum Wohnraumförderungs- und Wohnungsbindungsgesetz (VV-WoFGWoBindG) vom 27.11.2017.

Danach werden nachfolgende Wohnungsgrößen als angemessen bestimmt.

Für Haushalte mit:

- |              |                                      |
|--------------|--------------------------------------|
| – 1 Person   | bis zu 50 m <sup>2</sup> Wohnfläche  |
| – 2 Personen | bis zu 65 m <sup>2</sup> Wohnfläche  |
| – 3 Personen | bis zu 80 m <sup>2</sup> Wohnfläche  |
| – 4 Personen | bis zu 90 m <sup>2</sup> Wohnfläche. |

**Angemessene  
Wohnungsgröße**

Für jede weitere Person erhöht sich die Wohnfläche um 10 m<sup>2</sup> oder einen weiteren Wohnraum. Von der festgelegten Höchstgrenze der angemessenen Wohnungsgröße kann in begründeten Einzelfällen abgewichen werden:

- wenn besondere persönliche oder berufliche Bedürfnisse dies erfordern, (z. B. Alters und Gesundheitszustand, Notwendigkeit eines Arbeitszimmers im Sinne des Einkommensteuergesetzes);
- wenn ein nach Lebenserfahrung in absehbarer Zeit zu erwartender Raumbedarf nachgewiesen wird, (zum Beispiel bei bestehender Schwangerschaft, beabsichtigter Haushaltszusammenführung);
- wenn besondere Härten vermieden werden sollen (zum Beispiel bei voraussichtlich nur kurzfristiger Hilfestellung).

## 5.2. Bruttokaltmiete

Im Ergebnis laufender und aktueller Rechtsprechung muss die Grundlage der Bildung des angemessenen Quadratmeterpreises ein schlüssiges Konzept des Sozialhilfeträgers sein. Sofern dieses nicht vorliegt, wird seitens des BSG die Verwendung der Werte der aktuellen Wohngeldtabelle in § 12 WoGG und der Einordnung des Wohnortes sowie einem Zuschlag von 10 % akzeptiert.

(BSG Urteil vom 12.12.2013 - B 4 AS 87/12 R und SG Potsdam Urteil vom 16.12.2016 - S 25 AS 246/15)

<b>Werte für die Stadt Brandenburg an der Havel (Mietenstufe II)</b>			
Anzahl der zu berücksichtigenden Haushaltsmitglieder	Wert der Wohngeldtabelle	10% Zuschlag	<b>anzuerkennender Höchstbetrag in Euro</b>
1	381,00	38,10	<b>419,10</b>
2	461,00	46,10	<b>507,10</b>
3	549,00	54,90	<b>603,90</b>
4	641,00	64,10	<b>705,10</b>
5	732,00	73,20	<b>805,20</b>
Mehrbetrag für jedes weitere zu berücksichtigende Haushaltsmitglied	88,00	8,80	<b>96,80</b>

**Angemessener Bedarf nach Wohngeldtabelle 2020 /2021**

### Hinweis:

Lebt ein Hilfebedürftiger nicht in einer Bedarfsgemeinschaft, sondern in einer reinen Wohngemeinschaft, ist bei der Bestimmung der angemessenen Aufwendungen der Unterkunft nach der Produkttheorie allein auf ihn als Einzelperson abzustellen. (BSG Urteil vom 18.06.08 - B 14/11b AS 61/06 R) Bitte auch Ziffer 16 des Arbeitshinweises beachten.

Die Produkttheorie stellt darauf ab, dass sich das Produkt aus angemessener Wohnfläche und Standard, in der Wohnungsmiete niederschlägt.

## 5.3. Verfahren zur Ermittlung der Angemessenheit

Sowohl die Bruttokaltmiete als auch die Heizkosten werden hinsichtlich ihrer Angemessenheit grundsätzlich getrennt voneinander geprüft (BSG Urteil vom 02.07.09 - B 14 AS 36/08 R).

### 5.3.1. Vergleich der tatsächlichen Miete mit dem Richtwert

Es ist zu prüfen, in welchem Verhältnis die tatsächlichen Mietkosten (Bruttokaltmiete) zu dem anzuerkennenden Höchstbetrag stehen:

- Bruttokaltmiete liegt unter dem Wert = Miete angemessen, keine weitere Prüfung erforderlich
- Bruttokaltmiete liegt über dem Wert = Miete unangemessen, Einzelfallprüfung erforderlich

### 5.3.2. Besonderheiten des Einzelfalles

Übersteigen die Unterkunftskosten den festgelegten Richtwert ist eine Prüfung unter Beachtung der vorliegenden Umstände des Einzelfalles vorzunehmen. Dabei sind alle Besonderheiten der Lebensumstände der Leistungsberechtigten sowie die Beschaffenheit der Wohnung/des Wohnhauses zu berücksichtigen.

**Einzelfallprüfung zum angemessenen Bedarf**

Besonderheiten des Einzelfalles, die eine Überschreitung des Richtwertes rechtfertigen können, sind nachfolgend beispielhaft (nicht abschließend) aufgeführt:

- Alleinerziehend
- Bereits lange Wohndauer bei älteren Menschen
- Schwere chronische Erkrankungen
- Erkrankungen, die die Mobilität erheblich beeinträchtigen
- Kurzzeitige Hilfebedürftigkeit (z. B. durch Wiedereingliederung in den Arbeitsmarkt)
- Veränderung der familiären Situation (z. B. bei Schulabschluss und Ausbildungsbeginn des Kindes, Trennung/Tod vom Lebenspartner, Schwangerschaft)
- Menschen mit Behinderungen, wenn dadurch ein abweichender Wohn-raumbedarf erforderlich ist.
- Menschen, die auf bestimmte soziale Bezüge und Kontakte in ihrem Wohnumfeld angewiesen sind (z. B. suchtkranke Menschen).
- Vermeidung von Wohnungslosigkeit

Bei der Beurteilung von Besonderheiten des Einzelfalles können fachkompetente Stellen (z. B. Betreuer, Sozialarbeiter, behandelnde Ärzte) einbezogen werden.

## **6. Unterkunfts-kosten bei Mietwohnungen**

### **6.1. Anerkennung von Unterkunfts-kosten bei bereits bestehendem Mietvertrag**

#### **6.1.1. Mietaufwand liegt unter dem Richtwert**

In diesem Fall sind die Kosten der Unterkunft in Höhe der tatsächlichen Kosten der Unterkunft zu gewähren.

#### **6.1.2. Mietaufwand liegt über dem Richtwert.**

Nach Feststellung, dass die Aufwendungen für die Unterkunft den Richtwert übersteigen, ist zunächst zu prüfen, ob es Kriterien gibt, die die Übernahme der tatsächlichen Kosten rechtfertigen, beispielsweise weil Besonderheiten des Einzelfalles vorliegen. (siehe Ziffer 5.3.2.)

Unzumutbarkeit kann sich aus vom Durchschnitt abweichenden Belastungssituationen ergeben, wie schwere seelische Belastungssituation, Gebrechlichkeit im Alter, aktuell schwere Erkrankung.

Ist dies nicht der Fall, ist zu prüfen, ob es dem Leistungsberechtigten möglich oder zuzumuten ist, die Aufwendungen zu senken (Kostensenkungsverfahren). Die Aufwendungen für die Unterkunft sind so lange zu berücksichtigen, als es dem Leistungsempfänger nicht möglich oder nicht zuzumuten ist, durch einen Wohnungswechsel, durch Vermieten oder auf andere Weise die Aufwendungen zu senken, in der Regel jedoch längstens für sechs Monate.

Dies greift auch bei Änderungen in der Bewohnerzahl, wie zum Beispiel beim Auszug eines Mitbewohners. (BSG Urteil vom 16.04.2013 - B 14 AS 28/12 R)

Bei Untervermietung und den daraus erzielten Mieteinnahmen ist das BSG-Urteil vom 29.11.2012 - B 14 AS 161/11 R zu beachten.

*„Allein ein Zahlungsanspruch aus einem abgeschlossenen Untermietvertrag führt noch nicht zu einer Änderung des Bedarfs für Unterkunft beim untervermietenden Leistungsberechtigten; dieser muss vielmehr über die entsprechenden Mittel tatsächlich verfügen können.“*

**Mietaufwand bei Änderung der Personenzahl bei bestehendem Mietverhältnis**

## 7. Wirtschaftlichkeitsprüfung

Vor Aufforderung zu einem Umzug ist eine Wirtschaftlichkeitsprüfung hinsichtlich des Wohnungswechsels durchzuführen.

Zu beachten ist, dass mit einem Umzug und der neuen Wohnung erhebliche, vom Leistungsträger zu übernehmende Kosten entstehen können. In die Wirtschaftlichkeitsprüfung sollten insbesondere folgende Kosten einbezogen werden:

- mit dem Umzug verbundene Ausgaben,
- Mietkaution,
- Wohnungsbeschaffungskosten,
- Genossenschaftsbeiträge,
- erforderliche Neuanschaffungen, die im Rahmen der Erstausstattung nach § 31 Absatz 1 SGB XII übernommen werden,
- Umbau der Wohnung (zum Beispiel: behindertengerechter Wohnraum),
- Unvermeidbare doppelte Mieten (zum Beispiel: wegen Einhaltung der Kündigungsfrist der alten Wohnung)

Diese Kosten sind zu den Leistungen, welche ohne Umzug zu erbringen wären, ins Verhältnis zu setzen. Hierbei hat eine Prognose zur Dauer der Hilfebedürftigkeit zu erfolgen.

## 8. Das Kostensenkungsverfahren

### 8.1. Aufforderung zur Senkung der Kosten

**Die Kostensenkungsaufforderung ist kein Verwaltungsakt.** (BSG Urteil vom 27.02.2008 - B 14/7 b AS 70/06 R) Sie ist lediglich eine Mitteilung mit einer Warn- und Aufklärungsfunktion bezogen auf die beabsichtigte Begrenzung der Leistung. Dabei sind

- die Obergrenze der angemessenen Bruttokaltmiete
- die Folgen mangelnder Kostensenkung

mitzuteilen. Es ist nicht erforderlich, auf detaillierte Maßnahmen zur Kostensenkung zu verweisen. Es sollte jedoch auf ein entsprechendes Beratungsangebot hingewiesen werden.

Dem Leistungsberechtigten ist die Möglichkeit zu geben, auf das Vorliegen von Besonderheiten seines Einzelfalles hinweisen zu können. Dies kann u.a. auch als Anhörung gemäß § 24 SGB X erfolgen.

Nach erfolgter Anhörung (möglichst schriftlich) oder Beratung (in Form eines persönlichen Gesprächs mit einer Gesprächsniederschrift) und evtl. Beteiligung fachkompetenter Stellen (Gesundheitsamt, soziale Dienste) ist die Entscheidung zu treffen, ob auf Grund der Besonderheit des jeweiligen Einzelfalles der Richtwert in angemessenem Umfang überschritten werden kann.

### 8.2. Regelhöchstdauer für Kostensenkungen

In der Regel können die Leistungen zur Deckung des Bedarfes der Unterkunft und Heizung ab dem Beginn des 7. Monats nach Zugang der Kostensenkungsaufforderung auf die angemessene Höhe begrenzt werden. (BSG Urteil vom 12. Juni 2013 – B 14 AS 60/12 R)

**Regelhöchstdauer von 6 Monaten**

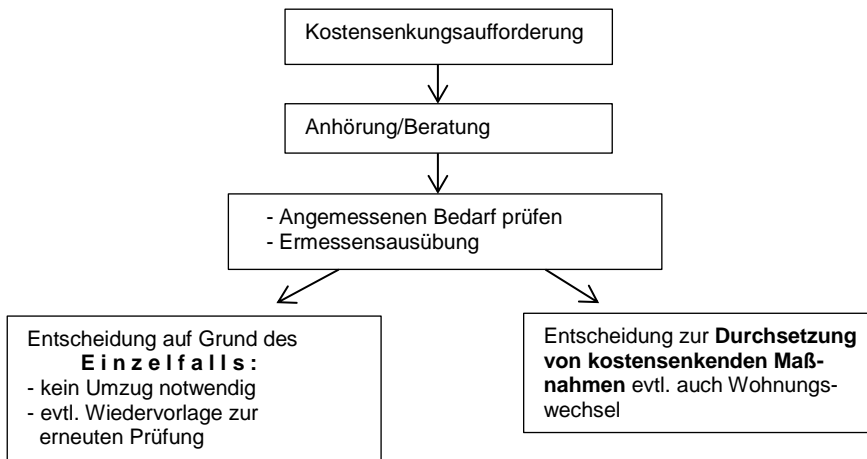
Hat der Leistungsberechtigte die Unangemessenheit der Aufwendungen auch ohne Kostensenkungsaufforderung erkannt oder hätte er erkennen müssen, beginnt die Frist ab Kenntnis durch den Leistungsberechtigten.

Zu beachten sind zudem die **Sonderregelungen nach § 141 SGB XII.**

**Beachtung § 141 SGB XII**



### 8.3. Prüfung innerhalb des Kostensenkungsverfahrens



Im Kostensenkungsverfahren geht es um die Feststellung, ob sich eine von der Gesamtbelastung kostengünstigere Wohnung finden lässt.

#### Mittel zur Kostensenkung

- Wohnungswechsel,
- Vermieten (für eine Untervermietung ist die Erlaubnis des Vermieters einzuholen). Eine eventuelle Ablehnung durch den Vermieter ist vom Leistungsempfänger nachzuweisen)
- auf andere Weise (zum Beispiel: Verhandlung mit dem Vermieter über eine Mietsenkung)
- Senkung der verbrauchsabhängigen Betriebskosten durch sparsameren Verbrauch

Unmöglichkeit der Kostensenkung, etwa wegen

- Zeitmietvertrag
- kein Verhandlungserfolg mit Vermieter
- keine Möglichkeit eines Untermietsverhältnisses
- andere Hemmnisse

Kündigungsrechtliche Vorschriften des BGB – Mietrecht – und entsprechende Rechtsprechungen sind zu beachten.

### 8.4. Zumutbarkeitsprüfung zum Wohnungswechsel

Ist eine Kostensenkung objektiv möglich, ist zu prüfen, ob diese auch individuell zumutbar ist.

Die Zumutbarkeit in Hinblick auf die Senkung der Unterkunftskosten ist in folgenden Fällen umsichtig zu bewerten.

Eine Kostensenkung kann in den meisten Fällen durch einen Umzug herbeigeführt werden.

Ein Wohnungswechsel kann unzumutbar sein,

- wenn damit die Aufgabe des sozialen Umfelds verbunden ist. (BSG Urteil vom 7.11.06 - B 7 b AS 18/06 R) Das soziale Umfeld ist insbesondere für Menschen von großer Bedeutung, die pflegebedürftige Menschen betreuen oder selbst pflegebedürftig oder behindert sind oder an einer schweren Krankheit leiden und daher auf ein nachbarschaftliches und medizinisches Netzwerk angewiesen sind
- bei Schwangerschaft für einen angemessenen Zeitraum von max. 1 Jahr
- bei voraussehbarer kurzzeitiger Hilfe
- bei Schulwechsel der minderjährigen Kinder.

Generell ist bei der Beurteilung von Zumutbarkeit das Alter im Zusammenhang mit dem Gesundheitszustand des Leistungsempfängers zu berücksichtigen.

Zumutbar ist ein Wohnungswechsel auch,

- wenn nicht alle Möbel in die neue Wohnung passen
- die bestehende Wohnung kürzlich renoviert wurde
- neue Anfahrtswege zum sozialen Umfeld notwendig sind, wie sie etwa von Pendlern zurückgelegt werden.

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

Erst nach abgeschlossener Prüfung und abschließender Feststellung, dass keine Besonderheiten des Einzelfalles vorliegen und somit die Aufwendungen der Unterkunft als unangemessen anzusehen sind, beginnt die Sechs-Monatsfrist zu laufen.

### **8.5. Übernahme der tatsächlichen (eventuell auch unangemessenen) Aufwendungen der Unterkunft für einen angemessenen Zeitraum**

Greifen andere Maßnahmen zur Kostensenkung nicht, ist der betroffene Leistungsempfänger nach Prüfung der Zumutbarkeit eines Wohnungswechsels schriftlich aufzufordern, in der Regel innerhalb von 2 Monaten den Nachweis darüber zu erbringen, dass er sich bei mindestens 4 Wohnungsunternehmen um angemessenen Wohnraum bemüht hat. Sollte kein entsprechender Wohnraum angeboten werden können, sind im darauffolgenden Monat weitere Wohnungsangebote einzuholen. Die Suche nach anderem Wohnraum hat kontinuierlich und nicht sporadisch zu erfolgen.

**Übernahme der tatsächlichen (evtl. auch unangemessenen) Aufwendungen der Unterkunft für einen angemessenen Zeitraum**

Auch der Versuch des Leistungsempfängers, mit dem Vermieter eine Mietsenkung zu vereinbaren, muss nachgewiesen werden. (kurze formlose Bestätigung durch den Vermieter).

Daher kann die Frist der Kostenübernahme von bis zu sechs Monaten nur verlängert werden, wenn der Leistungsempfänger nachweist, dass er trotz intensiver Suche keinen preiswerteren Wohnraum anmieten konnte.

Der Betroffene muss in dieser Zeit seine Bemühungen nachweisen durch:

- Vorsprachen bei diversen Wohnungsunternehmen
- Beantragung eines Wohnberechtigungsscheines
- Bewerbungen auf Inserate

Sollte der Leistungsberechtigte von einer zumutbaren Möglichkeit der Senkung seiner Aufwendungen für die Unterkunft keinen Gebrauch machen, sind ihm Leistungen zur Deckung der Bedarfe für Unterkunft und Heizung maximal weitere 6 Monate ab dem Zeitpunkt der erfolgten Belehrung über die Unangemessenheit seiner Aufwendungen zu gewähren. Sofern nur die angemessene Miete übernommen wurde, hat der zuständige Sachbearbeiter nach 6 Monaten zu prüfen, ob und aus welchem Einkommen der Leistungsberechtigte die ungedeckten Aufwendungen beglichen hat. Gibt es dazu keine glaubwürdige Erklärung, sind Zweifel an der Bedürftigkeit berechtigt, da möglicherweise Einkommen oder Vermögen verschwiegen wurde.

In Folge muss eine Prüfung der aktuellen Einkommens- und Vermögensverhältnisse vorgenommen werden.

## 9. Anerkennung von Aufwendungen der Unterkunft bei einem neu abzuschließenden Mietvertrag

### 9.1. Grundlegendes bei Wohnungswechsel

Gem. § 35 Absatz 2 Satz 3 SGB XII haben die Leistungsberechtigten vor Abschluss eines Vertrages über eine neue Unterkunft den zuständigen Träger der Sozialhilfe am Ort der neuen Unterkunft über die dafür maßgeblichen Umstände in Kenntnis zu setzen, insbesondere über:

Beabsichtigter  
Umzug

- Gründe für den beabsichtigten Wohnungswechsel
- Wohnfläche und Anzahl der Räume
- Aufwendungen für Unterkunft und Heizung

#### Hinweis:

Diese Verpflichtung ist Voraussetzung, wenn die Aufwendungen (des Einzelfalls) für die neue Unterkunft unangemessen hoch sind und/oder die Übernahme der Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkaution und Umzugskosten erwartet wird. (siehe Ziffer 9.2.)

Grundsätzlich erforderlich ist ein Umzug, wenn hierfür ein plausibler, nachvollziehbarer und verständlicher Grund vorliegt, von dem sich auch ein Nichtleistungsempfänger leiten lassen könnte. Beispiele dafür sind:

- bisherige Wohnung ist erheblich zu klein bzw. zu groß
- Arbeitsplatzwechsel, weite Entfernung zur Arbeitsstelle
- Alter, Krankheit
- baulichen Mängel (zum Beispiel bei Feuchtigkeit in der Wohnung), soweit die Mängel nicht mit vertretbarem Aufwand zu beheben sind oder keine Aussicht besteht, dass sie in angemessener Frist beseitigt werden
- bei Trennung/Scheidungen

Ein Recht auf Umzug begründet sich nicht allein nur dadurch, dass die vorhandene Wohnung die Obergrenze nicht ausschöpft.

Zur abschließenden Beurteilung, ob die Aufwendungen für die Unterkunft angemessen sind, muss geprüft werden, ob tatsächlich anderer Wohnraum innerhalb des Richtwertes verfügbar ist. Hierüber soll der Leistungsberechtigte entsprechende Nachweise vorlegen. Werden diese Nachweise nicht erbracht, ist durch den zuständigen Sachbearbeiter zu dokumentieren, ob und welcher Wohnraum innerhalb der Angemessenheitsgrenze gegebenenfalls verfügbar oder nicht verfügbar ist. Der Leistungsberechtigte ist entsprechend in Kenntnis zu setzen und zu belehren.

Die Begründung für die Anerkennung von unabweisbar nachgewiesen höherem Wohnraumbedarf ist in der Akte nachvollziehbar zu dokumentieren.

### 9.2. Zustimmung des Sozialhilfeträgers

Der Leistungsberechtigte ist über die Pflicht, den Leistungsträger vor Abschluss eines neuen Mietvertrages in Kenntnis zu setzen, zu belehren. Durch die Informationspflicht des Leistungsberechtigten über einen beabsichtigten Umzug erhält der zuständige Träger der Sozialhilfe Gelegenheit zur Prüfung und Entscheidung.

Um eine Zustimmung zu geben, ist eine Wirtschaftlichkeitsprüfung erforderlich (siehe Ziffer 7).

Zustimmung des  
Sozialhilfeträgers

Das Zustimmungsverfahren hat Aufklärungs- und Warnfunktion. Die Zustimmung ist ein Verwaltungsakt und bedarf ebenso wie die Nichtzustimmung (Ablehnung) gemäß § 34 SGB X der Schriftform.

Die schriftliche Ablehnung hat auch zu erfolgen, wenn der Leistungsempfänger auf eigenen Wunsch in eine andere Wohnung mit angemessenen Aufwendungen zieht und durch den Sozialhilfeträger die Notwendigkeit des Wohnungswechsels nicht bestätigt wurde.

Hinweis: Bei einer Ablehnung ist immer darauf zu verweisen, dass damit kein Anspruch auf Übernahme der mit dem Umzug zusammenhängenden Kosten besteht.

Hinweis:

Bei Staffelmietverträgen ist darauf zu achten, dass auch durch die vorgesehenen Mieterhöhungen der nächsten Jahre die Mietobergrenze nicht überschritten wird. Andernfalls ist die Anmietung solcher Wohnungen abzulehnen.

**Staffelmieten**

### **9.2.1. Übernahme angemessener Aufwendungen bei fehlender Zustimmung**

Auch bei nicht notwendigem Umzug während des Leistungsbezuges in eine kostenunangemessene Unterkunft, der Nichteinholung der Zustimmung oder eines Umzuges trotz Nichtzustimmung nach Anzeige der Umzugsabsicht entfällt nicht der Anspruch auf Übernahme der angemessenen Unterkunfts-kosten.

**Der Leistungsempfänger hat Anspruch auf die Übernahme der Aufwendungen der Unterkunft bezogen auf die neue Unterkunft innerhalb der Angemessenheitsgrenze.**

Die Vorschriften des § 9 SGB XII zum Wunsch- und Wahlrecht sind zu beachten.

### **9.2.2. Übernahme angemessener Aufwendungen bei erfolgter Zustimmung**

Die Zusicherung zur Übernahme der Aufwendungen hat schriftlich mittels Bescheid zu erfolgen. In der Regel sind die Aufwendungen zu übernehmen, die dem Grund und der Höhe nach angemessen sind.

Bei der Bewilligung der Übernahme von Wohnungsbeschaffungs- und Umzugskosten sind Selbsthilfemöglichkeiten des Leistungsempfängers zu berücksichtigen. Zu möglichen Umzugskosten zählt im Einzelfall auch die Übernahme der vertraglich zu leistenden Kosten für die bisherige Wohnung, sofern eine zeitnahe Kündigung bzw. vorausschauende Planung des Umzuges nicht möglich war (Vgl. hier BSG-Urteil vom 30.10.2019 Az: B 14 AS 2/19 R; Anmerkung von Dr. Bettina Karl – JurisPR-SozR 9/2020 Anm.1 vom 07.05.20). Zu unterscheiden sind in diesem Zusammenhang zwischen den laufenden Bedarfen für Unterkunft und Heizung (bei gleichzeitiger Nutzung beider Wohnungen) und einmaligen Bedarfen aufgrund vertraglicher Verpflichtungen.

Bei Notwendigkeit des Einsatzes von gewerblichen Umzugsunternehmen sind mehrere Kostenvoranschläge vorzulegen.

### **9.3. Wohnungsbeschaffungs-/Umzugskosten**

Die Übernahme von Wohnungsbeschaffungs- und Umzugskosten hängen von der Zusicherung des bis zum Zeitpunkt des Umzugs zuständigen Trägers der Sozialhilfe ab.

Es sind nur die tatsächlichen Kosten des Umzuges zu übernehmen. Dazu gehören die Kosten für Umzugskartons, einen Umzugswagen oder ein Umzugsunternehmen sowie die Kosten für die Verpflegung von privaten Umzugshelfern, die Aufwendungen für die Autovermietung, für den Kraftstoff und sonstige Ausgaben beglichen werden.

In der Regel werden folgende Pauschalen gewährt:

- 150,00 € für Einpersonenhaushalt
- 250,00 € für Zwei- bis Dreipersonenhaushalt
- 350,00 € ab Vierpersonenhaushalt

**Umzugskosten**

Zu beachten ist, dass diese Aufzählung nicht abschließend ist. So können - bei als notwendig anerkannten Umzügen - auch Kosten für die Bereitstellung eines Telefon- und Internetanschlusses, Kosten für Sperrmüllentsorgung und andere im unmittelbaren Zusammenhang mit dem Umzug stehenden Kosten übernommen werden. (BSG Urteil vom 10. August 2016 – B 14 AS 58/15 R)

Zu übernehmen sind allerdings nur die Kosten, die als angemessen zu beurteilen sind. Die Prüfung im Einzelnen wird sich daran zu orientieren haben, was üblicherweise auch von einem Nicht-Hilfebedürftigen aufgebracht werden muss. (BSG Urteil vom 15.11.2012 – B 8 SO 25/11 R)

Stehen die genauen Kosten noch nicht fest, ist es möglich, eine Zusicherung für notwendige Kosten bis zu einer bestimmten Höhe zu geben.

Ein Umzugsunternehmen kann allerdings nur beauftragt werden, wenn der Antragsteller gesundheitlich eingeschränkt ist oder den Umzug nicht selbst durchführen kann.

Jede von der Pauschalleistung abweichende Entscheidung ist als Einzelfallentscheidung zu begründen und aktenkundig zu machen.

Bei fehlender Zustimmung zum Umzug kann eine vorherige Zusicherung zur Übernahme der Wohnungsbeschaffungs-/Umzugskosten (§ 35 Abs. 2 Satz 5 SGB XII) nicht erfolgen. Eine Übernahme scheidet demzufolge aus.

#### **9.4. Mietkaution/Genossenschaftsanteile**

Die Übernahme der Mietkaution entscheidet in der Regel der für den Ort der neuen Unterkunft zuständige Träger. Vorrangig sollen Wohnungen bezogen werden, für die keine Mietkaution erforderlich ist.

Mietkautionen können bei vorheriger Zustimmung übernommen werden, sollen jedoch als Darlehen erbracht werden. Der Mietkaution entspricht auch die darlehensweise Übernahme des Erwerbs von Genossenschaftsanteilen.

#### **9.5. Garagen und Stellplätze**

Kosten für eine Garage bzw. einen Kfz-Stellplatz werden grundsätzlich nicht übernommen, da eine solche Einrichtung nicht unmittelbar der Unterkunft von Menschen dient.

Eine Ausnahme kann sein, wenn die Wohnung ohne Garage bzw. Kfz-Stellplatz nicht anmietbar und der Mietpreis sich bei fehlender Abtrennbarkeit der Garage/des Kfz-Stellplatzes noch innerhalb des Rahmens der Angemessenheit bewegt. (BSG Urteil vom 07.11.2006 - B 7b AS 10/06 R)

Sofern der Mietvertrag auch die Anmietung einer Garage oder eines Kfz-Stellplatzes beinhaltet und der Vermieter schriftlich bestätigt, dass eine rechtliche Abtrennbarkeit nicht möglich ist (durch Untervermietung, separate Kündigung) sind auch die Kosten für die Garage bzw. den Kfz-Stellplatz zu übernehmen.

Wird einer Untervermietung durch den Vermieter zugestimmt, sind durch den Leistungsempfänger ernsthafte Bemühungen zur Untervermietung nachzuweisen und aktenkundig zu machen.

Bei der Beurteilung, ob die Aufwendungen für eine Wohnung insgesamt angemessen sind, sind die Kosten für eine nicht rechtlich „abtrennbare“ und nicht untervermietbare Garage/einen Stellplatz zu berücksichtigen. Sind die Aufwendungen der Wohnung damit insgesamt unangemessen, ist der Mieter aufzufordern, gemäß Ziffer 6 zu verfahren.

**Garagen und  
Stellplätze**

## 9.6. Kabelanschlusskosten

Sind die Kosten für den Kabelanschluss unausweichlich mit dem Mietvertrag verbunden, d. h. der Leistungsempfänger hat keine Wahlmöglichkeit und müsste den Betrag auch zahlen, wenn er den Anschluss nicht nutzen würde, sind diese Kosten anzuerkennen. Sie sind dann nicht mehr Bestandteil des Regelbedarfes und als Bedarf der Unterkunft anzuerkennen.

Kabelanschlusskosten

Kosten für die freiwillige Nutzung eines Breitbandkabelanschlusses gehören nicht zu den Unterkunftskosten, wenn der Zugang zum Fernsehprogramm über eine Gemeinschaftsantenne möglich ist.

## 9.7. Obligatorische Serviceleistungen

Serviceleistungen

Sind bestimmte obligatorische Serviceleistung wie die Vorhaltung eines Hausnotrufes/Servicetelefons untrennbarer Bestandteil des Mietvertrages, sind diese als Unterkunftsbedarf anzuerkennen. Auch dabei ist die Grenze der Angemessenheit zu beachten und bei Erforderlichkeit gem. Ziff. 6 zu verfahren.

## 10. Renovierungskosten

Renovierungskosten

Grundsätzlich ist vorauszusetzen, dass der Hilfebedürftige notwendige Renovierungsarbeiten selbst bzw. mit kostenloser Hilfe von Dritten durchführt. Liegen die Voraussetzungen zur Leistungsgewährung vor, sind die nachstehenden Regelungen anzuwenden. Das Ergebnis der Prüfung ist aktenkundig festzuhalten.

Aufwendungen für **notwendige** Schönheitsreparaturen und Renovierungskosten sind den Wohnungsbeschaffungs- und Umzugskosten zuzuordnen. Sie sind auch nicht im Regelbedarf enthalten.

Nach der ständigen Rechtsprechung des BGH sind starre Fristenpläne zur Durchführung von Schönheitsreparaturen oder die vom Abnutzungsgrad unabhängig vereinbarte Auszugsrenovierung unwirksam. Der Leistungsberechtigte ist dann im Innenverhältnis zum Vermieter nicht zur Vornahme der Reparaturen verpflichtet. Damit übernimmt der Sozialleistungsträger keine Zahlungen. Die Zurückweisung unrechtmäßiger Forderungen des Vermieters obliegt dem Leistungsberechtigten im Rahmen seiner Selbsthilfeverpflichtung.

Fristenregelung für Renovierung

Im Einzelnen hat der BGH entschieden:

### a) Unwirksamkeit der Klausel

1.) dass eine Formulklausel, die den Mieter verpflichtet, innerhalb "starrer" Fristen Schönheitsreparaturen durchzuführen, unwirksam ist, weil sie den Mieter unangemessen benachteiligt (BGH vom 23.6.2004 - VIII ZR 361/03, NJW 2004, 2486).

Stellungnahmen zum BGH-Urteil

Es liegt ein starrer und damit **unwirksamer** Fristenplan vor (BGH VIII ZR 178/05), wenn die Renovierungsfristen ohne weiteren Zusatz bezeichnet sind. Hierbei sind Formulierungen gemeint, die ohne Einschränkung festgelegte Zeiträume bis zur Renovierung festlegen.

Beispiel:

- „Der Mieter hat Schönheitsreparaturen durchzuführen in Küche, Bad und WC alle drei Jahre, in den übrigen Räumen alle fünf Jahre.“
- „Der Mieter ist verpflichtet... Schönheitsreparaturen... in den Mieträumen, wenn erforderlich, mindestens aber in nachstehender Zeitfolge fachgerecht auszuführen...die Zeitfolge beträgt: bei Küche, Bad und Toilette - 2 Jahre bei allen übrigen Räumen - 5 Jahre.“
- „Der Mieter ist verpflichtet, die während der Dauer des Mietverhältnisses notwendig werdenden Schönheitsreparaturen ordnungsgemäß auszuführen. Auf die üblichen Fristen wird insoweit Bezug genommen (z. B. Küche, Bäder: 3 Jahre, Wohn- und Schlafräume: 4 bis 5 Jahre, Fenster/Tür/Heizkörper: 6 Jahre).“

2.) dass eine Endrenovierungsklausel, die den Mieter verpflichtet, unabhängig vom tatsächlichen Renovierungsbedarf Schönheitsreparaturen durchzuführen, unwirksam ist und dies im Zusammenspiel mit einer an sich wirksamen Fristenklausel zur Unwirksamkeit beider Klauseln führen kann (BGH vom 25.6.2003 - VIII ZR 335/02, NJW 2003, 3192),

3.) dass eine Formulklausel, die dem Mieter vorschreibt, dass er bei der Renovierung "nur mit Zustimmung des Vermieters von der bisherigen Ausführungsart abweichen" darf, unwirksam ist (BGH vom 28.3.2007 - VIII ZR 199/06, NJW 2007, 1743),

4.) dass eine Abgeltungsklausel, die dem Mieter eine anteilige Kostentragungspflicht für bei Mietende noch nicht fällige Schönheitsreparaturen auferlegt, unwirksam ist, wenn sie an eine starre Abgeltungsquote anknüpft (BGH vom 18.10.2006 - VIII ZR 52/06, NJW 2006, 3778). Eine Abgeltungsklausel ist nach der weiteren Rechtsprechung des BGH immer dann unwirksam, wenn sie allein nach Zeitablauf bemessen wird, eine unterdurchschnittliche Abnutzung deshalb

nicht berücksichtigt, die Klausel nicht eindeutig und klar formuliert ist, der Kostenvoranschlag verbindlich ist oder dem Mieter keine Abwendungsbefugnis durch eigene Renovierungsarbeiten ermöglicht wird.

- 5.) dass er für neu abgeschlossene Mietverträge die Regelfristen von 3, 5 und 7 Jahren in Zukunft möglicherweise als zu kurz bemessen ansehen wird (BGH vom 26.9.2007 - VIII ZR 143/06 NJW 2007, 3632).
- 6.) Der BGH hat auch entschieden, dass der Vermieter den wirtschaftlichen Nachteil, den er durch eine unwirksame Klausel erleidet, nicht dadurch kompensieren kann, dass er bei der Mieterhöhung einen Zuschlag auf die ortsübliche Vergleichsmiete schlägt (BGH v. 09.Juli 2008 – VIII 181/07).

Entsprechend dem Urteil des BGH (VIII ZR 339/03) v. 14.07.04 ist folgende Formulierung „**Die Kosten der Schönheitsreparaturen trägt der Mieter.**“ insoweit hinreichend bestimmt und demnach rechtskräftig.

Urteilsbegründung: Die Abwälzung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter ist, wenn dies auch weiterhin der Vereinbarung bedarf, Verkehrssitte geworden, und die Vertragsparteien eines Wohnraummietvertrags sehen es als selbstverständlich an, dass der Mieter die Schönheitsreparaturen zu tragen hat.

Stellungnahme Deutscher Mieterbund (DMB): Die Aussagen des Bundesgerichtshofes zur Frage, ob renoviert werden muss, sind eindeutig und schaffen Klarheit. Ohne vertragliche Absprache muss kein Mieter renovieren. Zur Übertragung der Renovierungsverpflichtung bedarf es auch keines komplizierten und langen Regelwerkes. Es reicht aus, wenn kurz und knapp im Mietvertrag vereinbart wird: "Die Kosten der Schönheitsreparaturen trägt der Mieter".

Mögliche Fragestellungen, die die Verpflichtung des Mieters zu Schönheitsreparaturen begründen könnten:

- Ist der Mieter durch Mietvertrag zu Schönheitsreparaturen verpflichtet?
- Ist die diesbezügliche vertragliche Absprache überhaupt wirksam?
- Ist dem Mietvertrag ein Fristenplan zu Grunde gelegt? Sind diese Fristen abgelaufen? Handelt es sich um starre Fristen, die nach einem Urteil des BGH unwirksam sind?
- Was passiert, wenn kein Fristenplan im Mietvertrag erwähnt ist, aber eine Renovierung von Nöten scheint?

### 10.1. Einzugsrenovierung

Einzugsrenovierung

Die Kosten der Einzugsrenovierung sind im angemessenen Umfang als Bedarf zu berücksichtigen. Die Angemessenheit der Kosten ist wie folgt zu prüfen:

- Ist die Einzugsrenovierung im konkreten Fall erforderlich, um die „Bewohnbarkeit“ der Unterkunft herzustellen?
- Steht eine andere anzumietende renovierte Wohnung zur Verfügung?
- Sind die Renovierungskosten der Höhe nach im konkreten Fall zur Herstellung des Standards einer Wohnung im unteren Wohnungssegment erforderlich?

Ist die Einzugsrenovierung mietvertraglich vereinbart, handelt es sich um Nebenkosten, die vom Sozialhilfeträger in tatsächlicher Höhe, begrenzt durch die Angemessenheit, zu übernehmen sind. (siehe Ziffer 10.5.)

Auszugsrenovierung

### 10.2. Auszugsrenovierung

Die Kosten einer Auszugsrenovierung zählen nur dann zum Bedarf der Unterkunft, wenn:

- der Hilfebedürftige hierzu mietvertraglich (wirksam) verpflichtet ist und
- die Renovierungskosten im Zusammenhang mit einem notwendigen Umzug anfallen und
- die Wohnung nach Wohndauer und Zeitpunkt der letzten Renovierung tatsächlich einer aktuellen Renovierung bedarf. Hierzu kann beispielsweise ein Wohnungsübergabeprotokoll vorgelegt werden.

### 10.3. Schönheitsreparaturen

Schönheitsreparatur

Grundsätzlich sind gem. § 535 BGB Schönheitsreparaturen oder Renovierungsarbeiten Pflichten des Vermieters, da er dem Mieter die Mietsache zum Gebrauch überlässt und auch für die Folgekosten verantwortlich ist. **Somit sind diese Kosten zunächst nicht dem Bedarf der Unterkunft zuzuordnen.**

Sie können aber durch Vereinbarung oder Klausel im Mietvertrag auf den Mieter übertragen werden.

Entsprechend dem Urteil des BGH (VIII ZR 339/03) vom 14.07.04 ist folgende Formulierung „Die Kosten der Schönheitsreparaturen trägt der Mieter.“ insoweit hinreichend bestimmt und demnach rechtskräftig. Starre Fristenregelungen führen zur Unwirksamkeit der Vereinbarung.

Schönheitsreparaturen sind Maßnahmen zur Beseitigung von Mängeln, die durch Abnutzung aufgrund vertragsgemäßen Gebrauchs (=normales Wohnen) entstanden sind. Eine (Teil-)Renovierung ist grundsätzlich notwendig, wenn Wände, Decken oder der Lackanstrich der Wohnung stark abgenutzt sind (Nutzungsspuren von Kindern, Flecken, deutliche Ränder von Möbeln und Bildern).

Schönheitsreparaturen umfassen nur das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, Heizkörper einschließlich Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen. Trägt der Vermieter die Kosten dieser Schönheitsreparaturen, so dürfen sie höchstens mit 8,50 Euro je Quadratmeter Wohnfläche im Jahr angesetzt werden.

Instandhaltungskosten dagegen sind die Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsmäßigen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen. (§ 28 der Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung - II. BV). Diese sind vom Vermieter zu tragen. Kosten für kleine Instandhaltungen in der Wohnung, (Beheben kleiner Schäden an den Installationsgegenständen für Elektrizität, Wasser und Gas, den Heiz- und Kocheinrichtungen, den Fenster- und Türverschlüssen sowie den Verschlussvorrichtungen von Fensterläden), die vom Mieter getragen werden, sind im Regelbedarf enthalten.

#### **10.4. Umfang der Leistungen**

**Umfang der Leistungen**

Bei der Gewährung von Leistungen ist von einem einfachen Standard auszugehen. Es sind nur die Kosten für eine einfache Renovierung zu übernehmen. Da die Kosten der Renovierung nicht vom Regelbedarf erfasst sind, ist dieser in der Regel auch nicht durch ein Darlehen zu decken.

#### **10.5. Verfahren und Höhe der zu bewilligenden Leistung - Angemessenheit**

**Angemessene Renovierungskosten**

Ist im Ergebnis der Prüfung festzustellen, dass der Mieter für die Kostentragung verpflichtet ist, sind diese Kosten dem Bedarf der Unterkunft zu zuordnen. Nur in diesem Fall, sind notwendige Kosten für Renovierung durch den Sozialleistungsträger zu übernehmen.

Hierzu werden die Wandmeter des zu renovierenden Bereichs und/oder die Anzahl der zu renovierenden Gegenstände (Fenster, Tür, Heizung) und die tatsächlich auszuführenden Arbeiten ermittelt.

Die anzuerkennenden Kosten sind dann der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen. Je nach Zahl und Zustand der zu renovierenden Fenster, Türen, Heizkörper ist die Beihilfe entsprechend zu erhöhen.



Artikel	Bedarf (ausreichend für)			Preis in €
<b>Malermaterial (Wand)</b>				
Kleister spezial	20 - 25 m <sup>2</sup> bzw. 1,5 Rollen Rauhfaser			4,00
Rauhfaser (33,5 m)	Bedarf			6,50
	Wandlänge	Decken- höhe bis 2,75 m (Standard)	Decken- höhe 3,25 m	Decken- höhe 4,00 m
	bis 6 m	1 Rolle	2 Rollen	3 Rollen
	bis 12 m	2 Rollen	3 Rollen	4 Rollen
	bis 18 m	3 Rollen	4 Rollen	5 Rollen
	bis 24 m	4 Rollen	5 Rollen	6 Rollen
Die Eurorolle bei Tapeten: 53 cm breit, 10,05 m lang				
Die Rauhfaserrolle hat teilweise abweichende Längen.				
<b>Farbe</b>				
Wand- u. Decken- farbe	10 l	50 - 60 m <sup>2</sup>		12,00
Wand- u. Decken- farbe	15 l	75 - 90 m <sup>2</sup>		15,00
Farben (2 in 1 Grund- ierung und Lack) für Türen, Fenster, Heizkörper	2 l	25 m <sup>2</sup>		20,00
<b>Kleinmaterialien</b>				
Kleinmaterialien Pauschale gesamt				15,00
Spachtelmasse	1 kg			3,00
Abdeckfolie	4 x 5 m			0,70
Abdeckfolie	4 x 12,5 m			2,00
Pinsel	1			2,00
Rolle	1			1,50
Quast	1			1,50
Spachtel	1			1,00
Farbgitter	1			0,50
Malerkrepp	50 m			2,70

Bei der Renovierung von Wänden und Decken in Wohnungen mit einer Standard - Deckenhöhe wird regelmäßig eine Pauschale

**von 3,50 € / je zu renovierender Wandmeter**

als angemessen angesehen. Hiermit sind alle Kosten (Tapete, Kleister, Farben, Decken-  
anstrich) und auch die für Kleinmaterialien abgegolten. Gleichwohl ist auch die Angabe  
zur Art der Ausführung der Renovierung möglich: z.B. Angabe: „nur Streichen“ (da der  
Untergrund noch unbeschädigt ist), Hinweis auf sonstige Besonderheiten. In diesen Fäl-  
len wird von der Pauschale abgewichen und je nach Bedarf die Leistung für Renovierung  
berechnet.

**10.6. Beschädigung der Mietsache**

Kosten für weitergehende Reparaturen wegen Beschädigung der Mietsache (zum Bei-  
spiel beschädigte Schösser, Waschbecken, „Vermüllung“ der Wohnung) gehören nicht  
zu den Aufwendungen für die Unterkunft, denn notwendig ist nur der Unterkunftsbedarf,  
der dem Leistungsempfänger bei **ordnungsgemäßer Wohnnutzung** entsteht. Soweit  
sich ein Leistungsempfänger durch vertragswidriges Verhalten dem Vermieter gegenüber  
ersatzpflichtig macht, liegt die Durchsetzbarkeit derartiger Ersatzansprüche im Risikobe-  
reich des Vermieters.

### Hinweis:

Als Anspruchsgrundlage für das Aufräumen einer „Messie-Wohnung“ kann zur Vermeidung von Obdachlosigkeit § 67 SGB XII i.V.m. § 4 der VO zu § 69 SGB XII in Betracht kommen, wobei die Entscheidung über Art und Maß der Hilfeleistung im pflichtgemäßen Ermessen des Leistungsträgers steht, (LSG Niedersachsen-Bremen Urteil vom 08.03.2012 - L 13 AS 22/12 B ER).

## **10.7. Schlussrenovierung nach Tod**

Die Schlussrenovierung nach dem Tod stellt eine Nachlassschuld dar (§ 1967 BGB), für die der Erbe haftet. Ein Anspruch des Erben gegen den Sozialhilfeträger besteht nicht.

## **11. Unterkunfts-kosten für selbstgenutztes Wohneigentum**

### **Selbstgenutztes Wohneigentum**

Gemäß § 90 Absatz 2 Nr. 8 SGB XII darf die Sozialhilfe nicht abhängig gemacht werden vom Einsatz oder von der Verwertung eines angemessenen Hausgrundstücks oder einer entsprechenden Eigentumswohnung.

Auf Grund aktueller Rechtsprechung (BSG Urteil vom 12.10.2016 - B 4 AS 4/16 R) gelten

- für Eigenheime bis 130 m<sup>2</sup>
- für Eigentumswohnungen bis 120 m<sup>2</sup>

als angemessene Größen für vier Personen. Bei einer abweichenden Personenzahl werden jeweils 20 m<sup>2</sup> in Ansatz gebracht. Ein Abzug erfolgt in der Regel jedoch nur bis zur Belegung von zwei Personen.

Bei einer Überschreitung der angemessenen Wohnfläche von 10 v. H. ist immer noch von einer angemessenen Wohnfläche auszugehen.

Bei der Bewertung der Angemessenheit ist nicht nur auf die Hausgröße abzustellen.

Sie bestimmt sich in ihrer Gesamtheit nach:

- der Zahl der Bewohner
- dem Wohnbedarf (zum Beispiel behinderter, blinder oder pflegebedürftiger Menschen)
- der Grundstücksgröße
- der Hausgröße
- dem Zuschnitt und der Ausstattung des Wohngebäudes
- dem Wert des Grundstücks einschließlich des Wohngebäudes.

Für die Feststellung der Angemessenheit bei der Nutzung von Wohneigentum ist auf die im Kalenderjahr anfallenden Kosten abzustellen. Der Bedarf ist mit 1/12 monatlich festzustellen. Zu den Aufwendungen gehören:

- Betriebskosten (siehe Ziffer 3.2.1)
- sowie Aufwendungen gem. § 7 Absatz 2 Nr. 1 bis 5 VO zu § 82 SGB XII:
  - Schuldzinsen und dauernde Lasten,
  - Steuern vom Grundbesitz sonstige öffentliche Abgaben und Versicherungsbeiträge,
  - Leistungen auf die Hypothekengewinnabgabe und die Kreditgewinnabgabe, soweit es sich um Zinsen nach § 211 Abs. 1 Nr. 2 des Lastenausgleichsgesetzes handelt,
  - Erhaltungsaufwand (soweit er die Nutzung und Bewohnbarkeit der Immobilie sicherstellt)
  - sonstige Aufwendungen zur Bewirtschaftung des Haus- und Grundbesitzes, ohne besonderen Nachweis Aufwendungen in Höhe von 1 vom Hundert der Jahresroheinnahmen (Roheinnahmen sind die Bruttoeinnahmen abzüglich anteiligem Strom- und Wassergeld usw. (VG Würzburg Urteil vom 28. Februar 2013 Az. W3 K 11.204)

Nicht zu berücksichtigende Aufwendungen:

- Tilgungsbeiträge für Darlehen, da sie zur Vermögensbildung beitragen.
- Anschlussbeiträge für Wasser, Abwasser und Straßen, die auf Antrag gestundet werden können.
- Wertsteigernde Erneuerungsmaßnahmen sofern sie nicht Erhaltungsaufwand sind.

„Tilgungsleistungen können nur in **Ausnahmefällen** im Rahmen des Angemessenen als Bedarf der Unterkunft berücksichtigt werden, wenn lediglich noch eine Restschuld abzutragen ist und der Aspekt der privaten Vermögensbildung deshalb in den Hintergrund tritt.“ (BSG Urteil vom 07.07.2011 - B 14 AS 79/10 R)

Die Jahressumme der Aufwendungen ist mit dem als angemessen zu berücksichtigenden Bedarfen bei Mietern zu vergleichen.

Die Berechnung der monatlichen Belastung ist mit einem erheblichen Verwaltungsaufwand verbunden. Insbesondere sind realistische Kosten für den notwendigen Erhaltungsaufwand, sowie für die Instandsetzung und Instandhaltung nur mittels Unterstützung eines Sachverständigen bzw. Fachmannes zu ermitteln und zu bewerten.

### Pauschale Berücksichtigung der monatlichen Belastung

Deshalb wird festgelegt, dass in der Regel die monatliche Bruttokaltmiete entsprechend der Anzahl der im Haushalt lebenden Personen als Kosten der Unterkunft analog der Regelung nach Ziffer 5 diese Arbeitshinweise, ohne Vorlage der entsprechenden Ausgaben anzuerkennen.

Zusätzlich kann einmaliger Bedarf für Heizung erbracht werden.

Der Leistungsberechtigte ist aktenkundig dahingehend zu beraten, dass mit der pauschalen Gewährung des Bedarfes der Unterkunft alle anfallenden Kosten abgedeckt werden müssen. Von der monatlich gewährten Pauschale muss durch ihn ein Teil für notwendige Ausgaben für Instandsetzung und Instandhaltung angespart werden.

Sollten vom Leistungsempfänger darüber hinaus gehende Bedarfe geltend gemacht werden, ist im Einzelfall darüber zu entscheiden, ob die Angemessenheit dennoch gegeben ist. In diesen Fällen ist der Bedarf vom Leistungsempfänger zu belegen.

Dazu ist die Gewährung eines Darlehens gem. § 37 SGB XII zu prüfen.

### Hinweis:

Auf Grund des BSG-Urteils vom 15.04.08 - B 14/7b AS 34/06 R sind für die Prüfung der Angemessenheit des Bedarfes an Heizung und Unterkunft nicht die für Hauseigentum, sondern die für Mietwohnungen geltenden Wohnflächengrenzen zu berücksichtigen.

## **12. Heizkosten**

### **12.1. Allgemeines**

Leistungen für Heizung sind in tatsächlicher Höhe zu erbringen, soweit diese angemessen sind. Gewährt werden einmalige und laufende Leistungen. Auch fällige Nachzahlungen aufgrund von Abrechnungen nach der Heizperiode gehören zu den Heizkosten.

**Heizkosten**

Die Aufwendungen eines Hauseigentümers für den Strom zum Betrieb einer Heizungsanlage (Heizungspumpe, Umwälzpumpe) sind ebenfalls als Heizkosten anzuerkennen. Der dafür benötigte Stromverbrauch ist nicht im Regelbedarf enthalten. (BSG Urteil vom 03.12.2015 - B 4 AS 47/14 R)

Werden die Kosten hierfür nicht durch einen separaten Zähler erfasst, sind die Kosten im Wege einer Schätzung mit **5% der anerkannten Brennstoffkosten** (LSG Niedersachsen-Bremen Urteil vom 10.07.2012 L 7 AS 988/11 ZVW) anzuerkennen.

**Stromkosten bei Heizungsanlagen (z.B. bei Gas-etagenheizungen)**

### **12.1.1. Laufende Leistungen**

Laufende Leistungen umfassen die Abschlagszahlungen an Energieversorgungsunternehmen oder den Vermieter für die Versorgung mit Wärme über eine zentrale Heizungsanlage (einschließlich Grund- und Zählergebühren).

Heizkostenvorauszahlungen sind entsprechend ihrem Fälligkeitstermin im betreffenden Monat zu berücksichtigen. (BSG Urteil vom 02. Juli 2009 – B 14 AS 36/08 R)

Hinweis: Zu beachten sind auch die vom Versorger unterschiedlichen Fälligkeiten der Abschläge (zum Beispiel 11 Monate Abschlagszahlung und 12. Monat Abrechnung).

Zu berücksichtigen ist, dass durch die Vorauszahlungen zunächst nur die Kosten in Höhe des vom Vermieter/Versorger vermuteten Verbrauchs gedeckt werden. Der tatsächliche und für die Bewertung der Angemessenheit maßgebliche Verbrauch wird regelmäßig erst in der Abrechnung eines repräsentativen Verbrauchszeitraums festgestellt werden können.

Fallen nach Ablauf der Heizperiode eventuell errechnete Nachzahlungen an, sind diese zu übernehmen, wenn zum Zeitpunkt der Nachforderung die Voraussetzungen für die Gewährung der Hilfe noch vorliegen.

### **12.1.2. Einmalige Leistungen**

Soweit der Energiebedarf durch Heizstoffe gedeckt wird, bei denen eine Einmalleistung notwendig ist, werden vom Leistungsträger die angemessenen Aufwendungen für die Einmalleistung übernommen.

Eine solche Einmalleistung kann zum Beispiel bei der Lieferung von Heizöl, Kohle (siehe Arbeitshilfe Brennstoffe für Einzelheizung) oder Flüssiggas erforderlich werden.

Einmalige Heizkosten sind im Monat der Beschaffung als Bedarf zu berücksichtigen. Entscheidend ist die einmalige Anlieferung.

Die Beschaffung von Heizmaterial soll den zukünftigen Heizbedarf decken. Dabei ist auch eine mehrmonatige Bevorratung möglich und ggf. aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten ratsam. Bei der Bevorratung mit Heizmaterial ist auf den jeweiligen Bewilligungszeitraum abzustellen. Eine darüber hinaus gehende „Bevorratung“ kann sinnvoll sein, wenn ein weiterer SGB XII - Leistungsbezug wahrscheinlich ist. Ein Bedarf besteht nicht, wenn LB noch über Heizmittel verfügen. (BSG Urteil vom 16. Mai 2007 - B 7b AS 40/06 R) Es ist jedoch zu beachten, dass die Höchstgrenze von 30 l/m<sup>2</sup> innerhalb der nächsten 12 Monate ab Bewilligung in der Regel nicht überschritten werden darf.

## **12.2. Angemessene Heizkosten**

### **12.2.1. Angemessene Heizkosten als laufende Leistungen**

Heizkosten werden nur übernommen, soweit sie angemessen sind.

Liegen die Heizkosten innerhalb der Werte des nachfolgend erläuterten „Heizkostenspiegels für Deutschland“ kann von angemessenen Heizkosten ohne weitere Prüfung ausgegangen werden.

Bei Überschreitung dieser Werte ist eine Einzelfallprüfung vorzunehmen und aktenkundig zu machen.

Die Feststellung unangemessener Heizkosten kann nicht damit begründet werden, dass die tatsächliche Wohnfläche größer ist als die angemessene Wohnfläche. Die Beurteilung der Angemessenheit der Heizkosten erfolgt losgelöst von der Beurteilung der Angemessenheit der Unterkunftskosten.

Anhaltspunkte dafür, dass Heizkosten unangemessen hoch sind, können sich insbesondere daraus ergeben, dass die tatsächlich anfallenden Kosten die durchschnittlich aufgewandten Kosten aller Verbraucher für eine Wohnung der den abstrakten Angemessenheitskriterien entsprechenden Größe signifikant überschreiten.

Im Ergebnis des BSG-Urteils vom 02.07.09 (B 14 AS 36/08 R) wird zur Bestimmung eines solchen Grenzwertes für den Regelfall einer mit Öl, Erdgas oder Fernwärme beheizten Wohnung der „Heizspiegel für Deutschland“ herangezogen.

**Heizspiegel  
für Deutschland**

Dieser wird jährlich veröffentlicht: <http://www.heizspiegel.de/heizspiegel>

Die Werte beziehen sich auf die gesamte Wohnfläche eines Gebäudes und beinhalten die Anteile für Raumwärme und Warmwasserbereitung.

Aus dem „Heizspiegel für Deutschland“, der auf bundesweit erhobenen Heizdaten von rund 63.000 zentral beheizten Wohngebäuden basiert, ergeben sich repräsentative Vergleichswerte für öl-, erdgas- und fernwärmebeheizte Wohnungen gestaffelt nach der von der jeweiligen Heizungsanlage zu beheizende Wohnfläche, die hinsichtlich des Heizenergieverbrauchs zwischen den Kategorien: „niedrig“, „mittel“, „erhöht“ und „zu hoch“ unterscheiden.

Der für die Bestimmung der Angemessenheit heranzuziehende Wert ergibt sich aus dem Betrag, der im Heizspiegel in der Spalte „zu hoch“ angegeben ist, bezogen auf den jeweiligen Energieträger und dem Wert für die angemessene Wohnfläche.

Berechnung der Vergleichswerte:

Heizkosten oder Heizenergieverbrauch des gesamten Gebäudes (im Beispiel 1.500 €) geteilt durch die gesamte Gebäudefläche (im Beispiel 150 m<sup>2</sup>) ergibt den Verbrauch pro m<sup>2</sup> (im Beispiel 10 €/m<sup>2</sup>). Dieser Wert wird dann multipliziert mit der individuellen Wohnfläche (im Beispiel 70 m<sup>2</sup>) geteilt durch 12 Monate. Damit errechnet sich der monatliche Verbrauch. Dieser Wert ist dann mit dem Wert der Spalte „zu hoch“ im Heizspiegel zu vergleichen. Liegt der errechnete Wert unter diesem, sind die Heizkosten als angemessen einzustufen.

**Beispielrechnung  
angemessene Heiz-  
kosten**

**siehe auch  
Anlage 1 “Tabelle  
monatliche Grenz-  
werte“**

Beispiel:

$$1.500 \text{ €} : 150 \text{ m}^2 = 10 \text{ € pro m}^2$$

$$10 \text{ € pro m}^2 \times 70 \text{ m}^2 = 700 \text{ € Jahressumme} : 12 \text{ Monate} = \text{monatlicher Verbrauch}$$

$$700 \text{ € Jahressumme} : 12 \text{ Monate} = 58,33 \text{ € monatlicher Verbrauch}$$

Bei Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit Zentralheizung ist die Gesamtwohnfläche des Hauses zu bestimmen. Bei Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ohne Zentralheizung ist auf eine Fläche von 100 bis 250 m<sup>2</sup> abzustellen. (BSG Urteil vom 12.06.2013 - B 14 AS 60/12)

Dieser ermittelte Grenzwert basiert bereits auf unwirtschaftlichem und tendenziell unökologischem Heizverhalten und rechtfertigt damit die Annahme, dass die tatsächlichen Heizkosten unangemessen hoch sind. Es ist durch den Leistungsberechtigten konkret zu begründen, warum die tatsächlichen Heizkosten dennoch angemessen sind. (BSG Urteil vom 02.07.2009 - B 14 AS 36/08 R)

Liegen die Ursachen außerhalb des Einflusses des Leistungsberechtigten sollte im Einzelfall zur Bewertung der baulichen Besonderheiten zunächst der Vermieter befragt werden. Diesem liegen gegebenenfalls Erfahrungswerte bezüglich der Verbräuche anderer Bewohner im gleichen oder eines ähnlichen Wohngebäudes zur Verfügung. Auch kann er weitere Angaben zur baulichen Ausstattung geben. Anderenfalls sind vom Leistungsberechtigten dann Maßnahmen zu erwarten, die zur Senkung der Heizkosten führen können.

### Strombetriebene Heizungen

Stromkosten für den Betrieb von Heizungsanlagen zählen zu den Bedarfen Unterkunft und Heizung. In der Regel werden mit dem Stromanbieter besondere Preise (Heizstrom) vereinbart.

Ist kein separater Stromzähler installiert und sind die Kosten daher nicht vom Haushaltsstrom getrennt zu ermitteln, kann unter Berücksichtigung der Leistung (kW) und den Betriebszeiten der Heizungsanlage eine realitätsnahe Schätzung der Kosten vorgenommen werden. Hierfür können auch die Aussage einer Fachfirma oder Unterlagen zur Heizungsanlage hilfreich sein.

#### Hinweis:

Sind Kosten für Grundgebühr und Zähler dann auch nur einmal vorhanden, sind diese dem Haushaltsstrom zuzurechnen und damit im Regelbedarf enthalten und nicht gesondert zu berücksichtigen.

Entsprechend den aktuellen Empfehlungen des Deutschen Vereins für öffentliche und private Fürsorge ist es vertretbar eine Nichtprüfungsgrenze vorzusehen, die zur Orientierung oder als Anhaltspunkt dienen kann. Liegen die Kosten unterhalb des Wertes, kann von angemessenen Bedarfen ausgegangen werden. Dann sind die tatsächlichen Kosten zu übernehmen.

Die Bedarfe für elektrische Heizungen sind als laufenden Leistungen anzuerkennen, wenn sie die Nichtprüfungsgrenze in Höhe des aktuellen doppelten Tabellenwertes aus dem Heizspiegel für Deutschland für Heizöl nicht übersteigen.

(Datenbezugsquelle ist die Internetseite: [www.co2online.de](http://www.co2online.de) der co2online gGmbH Gemeinnützige Beratungsgesellschaft, deren Arbeit vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit unterstützt wird.)

#### **12.2.2. Angemessene Heizkosten als einmalige Leistungen**

- Kohleheizung (s. Arbeitshinweise für feste Brennstoffe)
- Öl- bzw. Flüssiggasheizung
- Pelletheizung

Zur Bewertung der Kosten für Heizöl bzw. Flüssiggas ist folgender jährlicher Verbrauch für die Heizung und Warmwasseraufbereitung als angemessen anzusehen:

- Heizöl bis zu 30 l / m<sup>2</sup>
- Flüssiggas bis zu 45 l / m<sup>2</sup>
- Pelletheizung bis zu 50 kg / m<sup>2</sup>

Darüber hinaus gehende Verbräuche sind vom Leistungsempfänger zu begründen und nachzuweisen. Die Berechnung des Betrages für die Einmalzahlung erfolgt nach Vorlage mehrerer Kostenvoranschläge.

#### Hinweis:

Werden im Einzelfall Kosten für andere Heizungsanlagen geltend gemacht, sind im Rahmen der Einzelfallentscheidung die angemessenen Heizkosten zu ermitteln bzw. zu schätzen.

#### **12.2.3. Angemessene Kosten für die dezentrale Warmwasserbereitung**

Soweit Warmwasser durch eine dezentrale Warmwassererzeugung zur Verfügung gestellt wird, wird für Leistungsberechtigte ein Mehrbedarf anerkannt. (§30 / 7 SGB XII). Der Mehrbedarf beträgt für jede im Haushalt lebende leistungsberechtigte Person entsprechend ihrer Regelbedarfsstufe nach der Anlage zu § 28 jeweils

1. 2,3 vom Hundert der Regelbedarfsstufen 1 bis 3,
2. 1,4 vom Hundert der Regelbedarfsstufe 4,
3. 1,2 vom Hundert der Regelbedarfsstufe 5 oder
4. 0,8 vom Hundert der Regelbedarfsstufe 6,

soweit nicht im Einzelfall ein abweichender Bedarf besteht oder ein Teil des angemessenen Warmwasserbedarfs durch Leistungen nach § 35 Absatz 4 SGB XII gedeckt wird.

**Mehrbedarf  
dezentrale  
Warmwasserver-  
sorgung**

### 13. Prüfung der Angemessenheit nach Vorlage der Betriebskostenabrechnung

#### 13.1. Unterjährige Abrechnung von Heizkosten

Erfolgt innerhalb des Abrechnungszeitraumes ein Wohnungswechsel bzw. ein Neubezug, ist der Vermieter nach der Heizkostenverordnung grundsätzlich verpflichtet, eine Zwischenablesung der Heizkostenverteiler vorzunehmen. Um die Verbrauchskosten angemessen auf Vor- und Nachmieter zu verteilen, gestattet die Heizkostenverordnung eine Aufteilung der Verbrauchskosten nach der „Gradtagszahlenmethode“, (§ 9b der Verordnung über Heizkostenabrechnung BGBl. I S. 3250- HeizkostenV).

Heizbedarf nach Gradtagszahlen

Die Gradtagzahlentabelle gibt anteilig den Heizbedarf nach Gradtagszahlen (GTZ) in den einzelnen Monaten wieder:

Monat	GTZ-Anteile pro Monat	Heizbedarf pro Tag
Januar	170 Anteile	170/31 = 5,48
Februar	150 Anteile	150/28 = 5,35 150/29 = 5,17
März	130 Anteile	130/31 = 4,19
April	80 Anteile	80/30 = 2,66
Mai	40 Anteile	40/31 = 1,29
Juni, Juli und August gesamt	40 Anteile	40/92 = 0,43
September	30 Anteile	30/30 = 1,00
Oktober	80 Anteile	80/31 = 2,58
November	120 Anteile	120/30 = 4,00
Dezember	160 Anteile	160/31 = 5,16

Berechnungsbeispiel:

850 € Heizkosten sind angemessen für 1 ganzes Jahr (lt. Heizkostenspiegel).

Die Abrechnung wurde für 3 Monate vom 1.1. – 31.3. erstellt. Das sind lt. Gradtagstabelle 450 Gradzeitanteile (170 für Jan. + 150 für Febr. + 130 für März).

Berechnung:

$850 \text{ €} / 1000 \text{ Jahresgradtage} * 450 \text{ Gradzeitanteile} = 382,50 \text{ €}$  (angemessene Heizkosten).

In der Summe ergeben sich 1000 Gradtagszahlen für zwölf Monate. Um die anteiligen Verbrauchskosten zu berechnen, teilt man den Verbrauch für zwölf Monate durch 1000 Gradtagszahlen. Das Ergebnis wird dann mit der Summe der Gradtagszahlen für den Mietzeitraum multipliziert.

#### 13.2. Unterjährige Abrechnung von Warmwasserkosten

Im Unterschied zu den Heizkosten werden die Warmwasserkosten bei einem Mieterwechsel nicht nach der Gradtagszahlentabelle umgerechnet. Bei den Warmwasserkosten erfolgt eine Umrechnung nach der tatsächlichen Mietzeit, da die Warmwassertemperatur nicht von den Außentemperaturen abhängt.

### 14. Gutschriften und Nachforderungen bei Betriebskostenabrechnungen

#### 14.1. Gutschriften (Guthaben und Rückzahlungen)

Bei der Anrechnung von Gutschriften kommt es nicht darauf an, ob diese Beträge aus Abschlags- bzw. Vorauszahlungen an einen Vermieter während des Leistungsbezuges herrühren oder nicht.

Einmalige Einnahmen aus Rückzahlungen und Guthaben

Auch wenn das Guthaben aus einem Verbrauchszeitraum stammt, in dem die Vorauszahlungen anteilig von einer damals dem Haushalt angehörigen, nicht leistungsberechtigten Person, die nicht zur Bedarfsgemeinschaft gehörte, getragen wurde, die nun nicht mehr mit dem Leistungsberechtigten in einer Wohnung wohnt, wird das Guthaben angerechnet. Die Berücksichtigung erfolgt nach den Verhältnissen im Zeitpunkt der Berücksichtigung kopfteilig. (BSG Urteil vom 22.03.2012 - B 4 AS 139/11 R)

Nach den Vorschriften des SGB XII sind Rückzahlungen und Guthaben, die dem Bedarf für Unterkunft und Heizung zuzuordnen sind, als einmalige Einnahmen gemäß § 82 Abs.7 SGB XII zu behandeln.

„Einmalige Einnahmen, bei denen für den Monat des Zuflusses bereits Leistungen ohne Berücksichtigung der Einnahme erbracht worden sind, werden im Folgemonat berücksichtigt. Entfiel der Leistungsanspruch durch die Berücksichtigung in einem Monat, ist die einmalige Einnahme auf einen Zeitraum von sechs Monaten gleichmäßig zu verteilen und mit einem entsprechenden Teilbetrag zu berücksichtigen; in begründeten Einzelfällen ist der Anrechnungszeitraum angemessen zu verkürzen.“

#### Hinweis:

Wird ein Betriebskostenguthaben vom Vermieter in voller Höhe gegen Mietrückstände aufgerechnet, so mindern sich die Aufwendungen für Unterkunftskosten im Folgemonat nicht, wenn der Leistungsberechtigte das Guthaben aus Rechtsgründen nicht realisieren kann. (BSG Urteil vom 16.05.2012 - B 4 AS 132/11 R)

Prüfung, ob durch Vermieter Erklärung über die Aufrechnung (s. § 388 BGB) erfolgt ist bzw. dazu eine Vereinbarung im Mietvertrag enthalten ist.

Gutschriften bei unangemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung sind nur insoweit anzurechnen, als die danach verbleibenden Aufwendungen, den in der Leistungsbewilligung festgelegten Bedarf unterschreiten.

#### Beispiel:

tatsächliche Aufwendungen (Miete + BK + HK)	350,00 €
bewilligte angemessene BdU-Leistungen	320,00 €
Differenz aus Regelbedarf bezahlt	30,00 €
Nebenkostenrückzahlung	180,00 €
tatsächliche Aufwendungen im Anrechnungsmonat	350,00 €
./. Nebenkostenrückzahlung	180,00 €
= geminderte Aufwendungen	170,00 €
bewilligten BdU-Leistungen	320,00 €
./. geminderte Aufwendungen	170,00 €
= Anzurechnen	150,00 €

Wenn also der Leistungsberechtigte einen Teil der Aufwendungen für Unterkunft und Heizung selbst trägt, wirkt sich die Minderung zunächst auf diesen Teil aus. Erst dann erfolgt die Minderung des anerkannten Bedarfs.

Da der Leistungsberechtigte monatlich 30 € des tatsächlichen Bedarfs der Unterkunft selbst trägt, werden von der Nebenkostenrückzahlung in Höhe von 180 € nur 150 € als Einkommen bedarfsmindernd berücksichtigt.

Gutschriften, welche sich auf die Kosten der Haushaltsenergie beziehen, bleiben außer Betracht. Zu beachten ist jedoch Ziffer 12.1 dieses Arbeitshinweises - Strombetriebene Heizung.

Nicht berücksichtigt werden Anteile der Gutschrift für Personen im Haushalt (Haushaltsgemeinschaft), die keine Leistungen beziehen.

Betriebskostenguthaben sind nach aktueller Rechtsprechung bei Beziehern von Sozialleistungen nicht pfändbar. (BGH Urteil vom 20.06.2013 - IX ZR 310/12) In dem Fall, dass ungeachtet dessen eine Pfändung vorgenommen wurde, ist das Guthaben nicht anzurechnen, weil es an der Verwertbarkeit fehlt.

Hat der Leistungsbezieher (Mieter) im laufenden Leistungsbezug den ihm bewilligten Bedarf für Unterkunft und Heizung (Vorauszahlungen der Betriebskosten) im Abrechnungszeitraum nicht in voller Höhe eingesetzt und fällt dadurch im Ergebnis der Betriebskostenabrechnung die Gutschrift geringer bzw. die Nachbelastung höher aus als bei korrekter Mietzahlung, ist zu prüfen, ob ihm unwirtschaftliches Verhalten vorzuwerfen ist.

Die geringere Gutschrift führt dazu, dass die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nach dem Monat der Rückzahlung bzw. Gutschrift nur in Höhe der geringen Gutschrift



gemindert werden können. Deshalb ist der Differenzbetrag, der sich aus dem ursprünglich bewilligten Bedarf für Unterkunft und Heizung und der durch den Leistungsempfänger tatsächlich (geringer) gezahlten Kosten der Unterkunft an den Vermieter, auf der Grundlage der §§ 47 Absatz 2 Nr. 1, 50 SGB X zurückzufordern, sofern die Voraussetzungen hierfür gegeben sind.

## 14.2. Nachforderungen

### Nachforderungen aus Betriebskosten

Spätestens 12 Monate nach Ende der Abrechnungsperiode für Betriebskosten muss der Mieter eine formell ordnungsgemäße Vermieterabrechnung gemäß § 566 Abs. 3 BGB erhalten haben. Wann der Mieter dem Sozialhilfeträger die Abrechnung bekannt gibt, ist hier nicht relevant. Inhaltliche Korrekturen sind nach dieser Frist noch möglich. Hält der Vermieter diese Frist nicht ein, kann er im Regelfall keine Nachzahlungen mehr fordern.

Beispiel: Die Abrechnungsperiode umfasst den Zeitraum vom 01.01.2015 bis 31.12.2015. Die Betriebskostenabrechnung muss bis 31.12.2016 beim Mieter vorliegen. Liegt die Abrechnung nach dem 31.12.2016 vor, können keine Nachzahlungen gefordert werden.

Endet das Mietverhältnis unterjährig, endet die Abrechnungsperiode mit Ende des Mietverhältnisses und die Frist zur Abrechnung ist gem. § 556 Absatz 3 BGB zu berechnen. Schließt die Betriebskostenabrechnung mit einem **Nachforderungsbetrag** ab, prüft der Leistungsträger, ob die Kosten übernommen werden können.

Eine Übernahme erfolgt, wenn die Kosten der Nachforderung angemessen sind oder der Leistungsempfänger insbesondere hinsichtlich der verbrauchsabhängigen Betriebskosten das Wissen über die Angemessenheitskriterien (Belehrung) und auch nachfolgend die Möglichkeit des sparsameren Verbrauchs (Zeitkomponente – neuer Abrechnungszeitraum) nicht hatte.

Zur Prüfung der Angemessenheit wird auf Ziffer 5.2 und 12.2 verwiesen. Wird unter Berücksichtigung der Nachforderung festgestellt, dass die Aufwendungen für Unterkunft und/oder Heizung nicht angemessen sind, ist unter Beachtung des Einzelfalls die Einleitung eines Kostensenkungsverfahrens (Ziffer 8) zu prüfen.

Im Fall der höheren Nachforderung ist ähnlich wie bei der Entscheidung einer Mietschuldenübernahme zu prüfen, ob bei Nichtgewährung Wohnungslosigkeit droht. In jedem Fall ist der Leistungsempfänger über die zweckentsprechende Verwendung des ihm bewilligten Bedarfs zu belehren. Es sind sinnvolle Maßnahmen für eine künftige Vermeidung des unwirtschaftlichen Verhaltens zu vereinbaren und aktenkundig zu machen. So sollen Direktzahlungen an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte erfolgen, wenn die zweckentsprechende Verwendung durch die leistungsberechtigte Person nicht sichergestellt ist (§ 35 Absatz 1 Satz 3 SGB XII).

Der Bedarf entsteht im Fälligkeitsmonat der Abrechnung. Es ist hierbei unerheblich:

- ob im Abrechnungszeitraum Leistungen bezogen wurden oder
- ob die abgerechnete Wohnung noch bewohnt wird.

Maßgeblich ist nach dem fürsorgerechtlichen Gegenwärtigkeitsprinzip vielmehr, ob im Fälligkeitsmonat eine Bedürftigkeit gegeben ist.

Die Bedürftigkeit kann gerade in dem Monat der Fälligkeit aus der Nachforderung entstehen, da der angemessene Nachforderungsbetrag in dem Monat der Fälligkeit dem laufenden Bedarf für Unterkunft und Heizung zuzurechnen ist und somit bedarfserhöhend wirkt. Wenngleich in anderen Monaten wegen übersteigendem Einkommen keine Leistungsberechtigung besteht, kann unter Umständen nach Prüfung von Einkommen und Vermögen im Fälligkeitsmonat ein sozialhilferechtlicher Anspruch bestehen.

Beantragt ein Leistungsempfänger die Übernahme einer Nebenkostennachzahlung erst nach deren Fälligkeitsmonat, ist eine Prüfung unter Beachtung des § 44 SGB X (i.V.m. § 116a SGB XII) vorzunehmen. Insofern ist auch abzu prüfen, ob der Bedarf gegenwärtig

überhaupt noch besteht. Auch sind die zum Zeitpunkt der Fälligkeit gegebenen finanziellen und familiären Bedingungen (Anspruchsvoraussetzungen) zu betrachten.

## **15. Sonderregelungen für Personen in Asylbewerberheimen/Verbundwohnungen, Obdachlosenunterkünften und im Frauenhaus**

### **15.1. Unterbringung in Asylbewerberheimen und Verbundwohnungen**

Ergibt es sich, dass Leistungsempfänger, die Leistungen des SGB XII bzw. analoge Leistungen gemäß SGB XII erhalten, Sachleistungen erhalten, die bereits im Regelsatz enthalten sind, ist der Regelsatz gemäß § 27a Absatz 4 SGB XII um die kürzungsorientierten Beträge auf der Grundlage der EVS von 2013 zu verringern. Beachtung finden hier regelmäßig die Abteilungen 4 und 5 der Regelbedarfssätze.

#### **15.1.1. Asylbewerber mit Leistungen gemäß § 2 Absatz 1 AsylbLG**

Für diese Leistungsberechtigten ist das SGB XII analog anzuwenden. Die Abrechnung der Bedarfe für Unterkunft und Heizung wird unabhängig von den Leistungsberechtigten direkt zwischen dem Sozialhilfeträger und dem Träger der Einrichtung bzw. dem Vermieter vorgenommen.

Eine Prüfung der Bedarfe im Sinne des § 35 SGB XII ist dadurch nicht erforderlich.

**Bedarf für Unterkunft bei Asylbewerbern**

**gemäß § 2 AsylbLG**

#### **15.1.2. Asylbewerber mit Leistungen gemäß § 3 AsylbLG**

In § 3 AsylbLG sind Leistungssätze für Grundleistungen zur Deckung des notwendigen Bedarfes sowie ein Geldbetrag zur Deckung des notwendigen persönlichen Bedarfs festgeschrieben.

Die Abrechnung der Bedarfe für Unterkunft und Heizung wird unabhängig von den Leistungsberechtigten direkt zwischen dem Sozialhilfeträger und dem Betreiber der Einrichtung vorgenommen. Eine Prüfung der Bedarfe im Sinne des § 35 SGB XII ist dadurch nicht erforderlich.

### **15.2. Unterbringung in Obdachlosenunterkünften**

Für die Inanspruchnahme einer Wohnunterkunft und deren Nebeneinrichtungen zur Unterbringung von Obdachlosen erhebt die Stadt Brandenburg an der Havel Benutzungsgebühren nach der jeweils gültigen Satzung.

**Obdachlosenunterkünfte**

#### **15.2.1. Unterbringung im Obdachlosenhaus und in Wohngemeinschaften**

Auf der Grundlage der obengenannten Satzung erhalten Leistungsberechtigte einen Zuweisungs- und Gebührenbescheid für die entsprechende Unterkunft. Damit sind die Bedarfe für Unterkunft und Heizung inklusive Haushaltsenergie abgedeckt und anzuerkennen.

Gemäß § 27a Absatz 4 SGB XII ist der Regelbedarf, der sich nach § 5 und § 6 des Regelbedarfs-Ermittlungsgesetzes für den Regelbedarfsinhalt, Abteilung 4 RBEG „Wohnen, Energie und Wohnungsinstandhaltung“ ergibt, um den jeweils aktuellen Wert zu kürzen.

#### **15.2.2. Unterbringung in Wohnungen**

Leistungsberechtigten werden zur Vermeidung von Obdachlosigkeit durch den Träger der Sozialhilfe Wohnungen zugewiesen.

Es ist auf Grund der Zuweisung durch den Sozialhilfeträger von der Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft und Heizung auszugehen. Eine Kürzung des Regelbedarfes in Bezug auf die Stromkosten ist nicht vorzunehmen, da eine verbrauchsgerechte Abrechnung mit dem Stromversorger durch den Leistungsberechtigten erfolgt.

### 15.3. Aufenthalt im Frauenhaus

Durch den Träger des Frauenhauses wird eine Rechnung über Aufwendungen für die Dauer des Aufenthaltes der Leistungsberechtigten erstellt.

Der Sozialhilfeträger am Ort des bisherigen gewöhnlichen Aufenthaltes ist für die Erstattung der Aufwendungen zuständig. (LSG Bayern - Urteil vom 06.04.2016 - L 11 AS 355/15)

Die Aufwendungen in den Frauenhäusern werden nicht detailliert abgerechnet, sondern über Tagessätze. Damit sind alle für die Vorhaltung und Unterhaltung der Unterkünfte notwendigen Aufwendungen des Frauenhauses abgegolten. Zu den notwendigen Aufwendungen zählen insbesondere:

- Miet- und Mietnebenkosten
- Betriebskosten wie Wasser, Energie und Brennstoffe
- Reparatur- und Instandhaltungsmaßnahmen
- Anschaffung, Ersatzbeschaffungen und Reparatur von Mobiliar.

In der Regel ist der Aufenthalt im Frauenhaus vorübergehender Natur und die bisherige Unterkunft wird beibehalten.

#### Weiterbestehen der vorhandenen Wohnung

Zur Sicherung der Unterkunft sind die Bedarfe der Unterkunft und Heizung auf der Grundlage des § 35 SGB XII bei vorübergehendem Aufenthalt im Frauenhaus weiter zu bewilligen.

#### Kündigung der vorhandenen Wohnung

Ist durch Aufgabe der vorhandenen Wohnung erkennbar, dass der Aufenthalt im Frauenhaus nicht nur vorübergehend ist, sind die Aufwendungen für das Frauenhaus auf der Grundlage des § 42 a Absatz 5 SGB XII i. V. m. § 35 Absatz 5 SGB XII anzuerkennen.

### 16. Bedarfe für Unterkunft und Heizung in Wohnungen oder sonstigen Unterkünften gemäß § 42a SGB XII

Für Leistungsberechtigte sind angemessene Bedarfe für Unterkunft und Heizung nach dem Vierten Abschnitt des Dritten Kapitels sowie nach § 42 Nummer 4 Buchstabe b (in Einrichtungen) anzuerkennen, soweit nachfolgend nichts Abweichendes geregelt ist.

#### Übergangsregelung gem. § 133 b SGB XII

Regelungen, die zu leistungsberechtigten Personen in nachfolgender Ziffer 16.1. getroffen wurden, finden keine Anwendung, wenn Bedarfe für Unterkunft und Heizung vor dem 01.07.2017 anerkannt worden sind, solange die leistungsberechtigte Person in der entsprechenden Wohnung in einem Mehrpersonenhaushalt lebt. (Drucksache Deutscher Bundestag 18/9984, Seite 24)

### 16.1. Bedarfe für Unterkunft und Heizung in Wohnungen bei anteiligen Aufwendungen

#### 16.1.1. Differenzmethode - § 42a Absatz 3 SGB XII

Die leistungsberechtigte Person lebt zusammen mit

- mindestens einem Elternteil
- mindestens einem volljährigen Geschwisterkind
- mindestens einem volljährigen Kind in einer Wohnung

und diese sind Mieter oder Eigentümer der gesamten Wohnung (Mehrpersonenhaushalt) u n d

die leistungsberechtigte Person ist n i c h t vertraglich zur Tragung von Unterkunftskosten verpflichtet.

**Keine vertragliche Bindung zur Übernahme von Unterkunftskosten**

Die Bedarfe für Unterkunft und Heizung werden in pauschalierter Form nach einer Differenzmethode ermittelt.

### **Darstellung der Differenzmethode**

#### Unterkunftspauschale für die Wohnungsmiete:

Angemessene Aufwendungen für die Anzahl der in der Wohnung lebenden Personen abzüglich der Miete für eine Wohnung mit einer um die leistungsberechtigte Person verringerten Personenanzahl.

Beispiel: *Ein erwachsener Leistungsberechtigter lebt mit seinen Eltern in einer Wohnung. Die Miete beträgt 800 €.*

Angemessener Bedarf für 3-Personen-Haushalt:	556,60 €
Abzüglich	
Angemessener Bedarf für 2-Personen-Haushalt:	467,50 €
Differenzbetrag	89,10 €

Den Differenzbetrag erhält der Leistungsberechtigte als Bedarf anerkannt und zwar ohne einen Nachweis erbringen zu müssen.

#### Aufwendungen für die Heizung:

Der Bedarf für die Heizung ergibt sich aus dem prozentualen Anteil an den *tatsächlichen* Aufwendungen für die Heizung der Wohnung.

Tatsächliche Mietkosten für 3 Personen:	800,00 €
Angemessene Mietkosten für 3 Personen:	556,60 €
(556,60 € abzüglich 467,50 € - angemessen für 2 Pers.)	
<u>Unterkunftspauschale für Leistungsberechtigten:</u>	89,10 €
Prozentualer Anteil aus tatsächlichen Mietkosten (800 €)	11,138 %
Tatsächlichen Heizkosten ohne Warmwasser:	120,00 €
<u>Heizkostenpauschale: 11,138 % von 120,00 €:</u>	13,37 €
Bedarf für Unterkunft und Heizung:	99,47 €

Würde die Berücksichtigung der sich ergebenden pauschalieren Aufwendungen bei Eltern, Kindern oder Geschwistern als Wohnungsinhabern dazu führen, dass diese ihren eigenen Lebensunterhalt einschließlich der ungedeckten Aufwendungen für die Unterkunft und Heizung nicht mehr decken können, ist die Kopfanteilmethode (§ 42a Absatz 4 Satz 1 SGB XII) anzuwenden.

### **16.1.2. Kopfanteilmethode - § 42a Absatz 4 Satz 1 SGB XII**

Eine leistungsberechtigte Person lebt zusammen mit

- anderen Personen (Wohngemeinschaft)
- o d e r
- mindestens einem Elternteil
- mindestens einem volljährigen Geschwisterkind
- mindestens einem volljährigen Kind in einer Wohnung
- u n d

die leistungsberechtigte Person i s t vertraglich zur Tragung von Unterkunftskosten verpflichtet (gemeinsamer Mietvertrag).

**Gemeinsamer Mietvertrag -**

**Vertragliche Bindung zur Übernahme von Unterkunftskosten -**

**Berechnung nach der Kopfanteilmethode**

**§ 42a Absatz 4 SGB XII**

Grundsatz ist, dass in Wohngemeinschaften jede darin wohnende leistungsberechtigte Person einen Anspruch auf einen kopfteiligen Anteil an den Aufwendungen für Unterkunft und Heizung eines entsprechenden Mehrpersonenhaushaltes hat.

Beispiel: Ein Leistungsberechtigter wohnt in einer Wohngemeinschaft mit 3 Personen.

Tatsächliche Mietkosten für 3 Personen:	800,00 €
Angemessene Mietkosten für 3 Personen:	556,60 €
Dividiert durch 3 (Personen)	
<u>Unterkunftsanteil kopfteilig:</u>	185,53 €
Tatsächlichen Heizkosten ohne Warmwasser:	200,00 €
Angemessene Heizkosten:	150,00 €
<u>Heizkostenpauschale: 150,00 € durch 3:</u>	50,00 €
<u>Kopfteiliger Bedarf für Unterkunft und Heizung:</u>	<u>235,53 €</u>

### **Gesonderter Mietvertrag - § 42a Absatz 4 Satz 2 SGB XII**

**Gesonderter Mietvertrag**

Eine leistungsberechtigte Person lebt zusammen mit

**§ 42a Absatz 4 Satz 2 SGB XII**

- anderen Personen (Wohngemeinschaft)
- o d e r
- mindestens einem Elternteil
- mindestens einem volljährigen Geschwisterkind
- mindestens einem volljährigen Kind in einer Wohnung
- u n d

die leistungsberechtigte Person hat mit dem Vermieter oder einem anderen Mieter (der Wohngemeinschaft) einen **g e s o n d e r t e n** Mietvertrag über die ihr allein zur Nutzung überlassenen Räume und die gemeinschaftlich genutzte Mietfläche.

Hier ist der Mietvertrag Grundlage für die Anerkennung der angemessenen Bedarfe für Unterkunft und Heizung. Dabei sind die angemessenen Aufwendungen für einen Eisonenhaushalt zu Grunde zu legen.

#### Hinweis:

Ist der Mietvertrag mit einem „Mitbewohner“ geschlossen worden, so ist die Verhältnismäßigkeit der Höhe der Mieten zu einander zu beachten.

Bei nicht angemessenen Aufwendungen ist gemäß § 35 Absatz 2 Satz 2 SGB XII zu verfahren. (siehe Ziffer 6 dieser Arbeitshilfe)

### **16.2. Besondere Regelungen bei Bedarfen für Unterkunft und Heizung - § 42a SGB XII**

#### **16.2.1. Leistungsberechtigte, die in einer Wohnung leben - § 42a Absatz 2 Nummer 1 SGB XII**

Hier gilt Absatz 1 in Verbindung mit den Absätzen 3 und 4 des § 42a SGB XII und es ist analog nach Ziffer 16.1. dieser Arbeitshilfe zu verfahren.

#### **16.2.2. Leistungsberechtigte, die nicht in einer Wohnung leben - § 42a Absatz 2 Nummer 2 SGB XII**

Dem Leistungsberechtigten werden allein oder zu zweit ein persönlicher Wohnraum und zusätzliche Räumlichkeiten zur gemeinschaftlichen Nutzung zu Wohnzwecken überlassen.

### **Definition *Besondere Wohnform***

Werden Räumlichkeiten nach § 42a Absatz 2 Nummer 2 SGB XII zur Erbringung von Leistungen der Eingliederungshilfe überlassen, handelt es sich um eine besondere Wohnform.

Für die besondere Wohnform sind drei Merkmale zu Grunde zu legen:

- a) Der Zweck der Wohnform besteht in der Erbringung von Leistungen der Eingliederungshilfe für Menschen mit Behinderungen.
- b) Bei der Überlassung der Räumlichkeiten findet das Wohn- und Betreuungsgesetz (WBVG) Anwendung.
- c) Es erfolgt eine regelmäßige Gesamtversorgung annähernd des Umfangs einer vollstationären Einrichtung.

### Aufwendungen für Unterkunft:

Es werden tatsächliche Aufwendungen, soweit sie angemessen sind als Bedarf anerkannt.

### Alleinige Nutzung der persönlichen Räumlichkeiten

Anerkennung der tatsächlichen Aufwendungen innerhalb des angemessenen Wertes in voller Höhe

### Nutzung der persönlichen Räumlichkeiten durch zwei Personen

Anerkennung der tatsächlichen Aufwendungen innerhalb des angemessenen Wertes jeweils hälftig

Bei Überlassung einer vollständigen oder teilweisen Möblierung wird der Bedarf ebenfalls aus der sich daraus ergebenden Höhe anerkannt.

Die zur Verfügung gestellten Gemeinschaftsräume werden mit einem Anteil anerkannt, der sich aus der Anzahl der vorgesehenen Nutzer ergibt.

### Aufwendungen für Heizung

Es werden die tatsächlichen Aufwendungen, soweit sie angemessen sind als Bedarf anerkannt. Dieser umfasst die Aufwendungen für die persönlichen Räume und Gemeinschaftsräume nach dem jeweiligen Anteil analog der Aufwendungen für Unterkunft.

### Angemessenheitsgrenze für Unterkunft und Heizung

Tatsächliche Aufwendungen für Unterkunft und Heizung gelten als angemessen, wenn sie die Höhe der durchschnittlichen angemessenen tatsächlichen Aufwendungen für die Warmmiete eines Einpersonenhaushaltes nicht überschreiten

Für die Stadt Brandenburg an der Havel wurde dazu ein Wert in Höhe von

**349,89 €** (Stand zum 01.01.2021) ermittelt und festgelegt.

Referenzwert der Warmmiete eines Einpersonenhaushaltes

**349,89 € / Stand 01/21**

### **16.2.3. Aufwendungen oberhalb der Angemessenheitsgrenze**

Aufwendungen bis zu 25 Prozent oberhalb der Angemessenheitsgrenze (Stand 01.01.2021 – **437,36 €**) können unter bestimmten Umständen anerkannt werden:

Die leistungsberechtigte Person weist durch einen Vertrag gesondert ausgewiesene Kosten nach für:

**25 Prozent oberhalb der Angemessenheit**

- Möblierung bzw. Teilmöblierung der persönlichen Räumlichkeiten
- Wohn- und Wohnnebenkosten, die zu vergleichbaren Wohnformen angemessen sind
- Haushaltsstrom, Instandhaltungskosten für persönliche und gemeinschaftliche Räumlichkeiten
- Ausstattung mit Haushaltsgroßgeräten

- Gebühren für Telekommunikation, den Zugang zu Rundfunk, Fernsehen und Internet
- Die zusätzlichen Aufwendungen sind nach der Anzahl der in einer baulichen Einheit lebenden Personen zu gleichen Teilen aufzuteilen.

**Aufwendungen  
über 125 Prozent**

Sind die tatsächlichen Aufwendungen höher als die ermittelten 125 Prozent, können diese Aufwendungen ggf. durch die Leistungen der Eingliederungshilfe als Bedarf übernommen werden. Hierzu bedarf es eines Antrages.

*Auf eine sachdienliche Antragstellung ist gemäß § 42a Absatz 6 einzuwirken.*

#### **16.2.4. Sonstige Unterkunft gemäß § 42a Absatz 7 und § 35 Absatz 5 SGB XII**

Lebt eine leistungsberechtigte Person

- nicht in einer Wohnung (§ 42a Absatz 2 Nr. 1)
- noch in einem persönlichen Wohnraum mit zusätzlichen gemeinschaftlichen Räumlichkeiten (§ 42a Absatz 2 Nr. 2)
- und es ist keine stationäre Einrichtung nach § 42 Nummer 4 SGB XII

handelt es sich um eine sonstige Unterkunft.

##### Alleinige Nutzung:

Hier sind höchstens die durchschnittlichen angemessenen tatsächlichen Aufwendungen für die Warmmiete eines Einpersonenhaushaltes - in Höhe von 349,89 € (Stand 01.01.2021) anzuerkennen.

##### Gemeinsame Nutzung mit anderen Bewohnern:

Hier sind höchstens die angemessenen tatsächlichen Aufwendungen anzuerkennen, die der Leistungsberechtigte nach der Zahl der Bewohner anteilig wie in einem Mehrpersonenhaushalt zu tragen hätte.

Im Einzelfall können höhere Aufwendungen für Unterkunft und Heizung anerkannt werden, wenn z.B.:

- eine leistungsberechtigte Person voraussichtlich innerhalb von sechs Monaten in *einer angemessenen Wohnung* untergebracht werden kann oder
- voraussichtlich keine hinsichtlich Ausstattung und Größe sowie der Höhe der Aufwendungen *angemessene Unterbringung in einer sonstigen Unterkunft* verfügbar ist;
- bei der Miete handelt es sich um eine sogenannte Komplettmiete, die Aufwendungen beinhaltet, die ansonsten über den Regelbedarf abzudecken sind.

In diesen Fällen ist eine abweichende Regelbedarfsfestsetzung nach § 27 a Absatz 4 SGB XII zu prüfen, um Doppelzahlungen für denselben Bedarf zu vermeiden. Das kann z. B. Kosten für Haushaltsenergie oder Medienzugänge betreffen.

#### **17. Besonderheiten bei vorübergehendem Aufenthalt in Einrichtungen**

Gem. § 7 Abs. 4 SGB II entfällt grundsätzlich ein Leistungsanspruch nach dem SGB II für Personen, die in einer stationären Einrichtung untergebracht sind. Dem Aufenthalt in einer stationären Einrichtung gleichgestellt ist der Aufenthalt in einer Einrichtung zum Vollzug richterlich angeordneter Freiheitsentziehung. Demzufolge tritt ggf. ein Zuständigkeitswechsel der Leistungsträger SGB II und SGB XII ein.

**vorübergehender  
Aufenthalt in  
Einrichtungen**

In diesen Fällen sind deshalb rechtzeitige Absprachen mit dem künftigen Leistungsträger zu führen. Hierbei sollte ein Wechsel der Zuständigkeit grundsätzlich zum jeweiligen Monatsersten geschehen. Die Betroffenen sind darüber im Voraus zu informieren.

Um aufwendige Erstattungsverfahren bezüglich der Bedarfe der Unterkunft zu vermeiden, entfällt die Erstattung der Kosten der Unterkunft zwischen den Leistungsträgern für den Monat des Haftantritts bzw. in dem Monat der getätigt ist. Für eine zügige Bearbeitung des Antrages ist eine zeitnahe Aktenübergabe erforderlich.

### Hinweis:

Unter Beachtung des BSG-Urteils vom 19.10.10 - B 14 AS 50/10 entfällt die kopfteilige Aufteilung der Kosten der Unterkunft, wenn eine Unterkunft wegen einer vorausschaubar begrenzten Ortsabwesenheit (zum Beispiel bei Inhaftierung) eines Mitgliedes der bestehenden Bedarfsgemeinschaft nur noch von dem verbliebenen Mitglied Bedarfsgemeinschaft genutzt wird. Entgegen des bisher festgelegten Verfahrens in solchen Fällen erfolgt daher durch die Entscheidung des Bundessozialgerichtes eine Änderung dahingehend, dass in solchen Fällen, in denen die Bedarfsgemeinschaft durch die zeitweilige Abwesenheit eines Mitgliedes nicht aufgelöst wird, die volle Miete durch den SGB-II-Träger zu gewähren ist.

BSG-Urteils vom 19.10.10 - B 14 AS 50/10: „Wird eine Unterkunft wegen einer Ortsabwesenheit nur von einem der Partner einer bestehenden Bedarfsgemeinschaft genutzt, ist für die Aufteilung der Unterkunftskosten anteilig pro Kopf jedenfalls dann kein Raum, wenn die Ortsabwesenheit des anderen Partners im Vorhinein auf unter sechs Monate beschränkt ist.“

## **18. Direktzahlung an andere Zahlungsempfänger**

Der Zahlungsempfänger für Leistungen zur Deckung der Bedarfe für die Unterkunft ist in der Regel der Leistungsberechtigte. Davon abweichend:

- sind auf Antrag des Leistungsberechtigten Direktzahlungen an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte zu leisten  
o d e r
- wenn die zweckentsprechende Verwendung durch die Leistungsberechtigten nicht sichergestellt ist, sollen entsprechend § 35 Absatz 1 SGB XII die Leistungen für die Unterkunft an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte gezahlt werden. Darüber ist der Leistungsberechtigte schriftlich zu unterrichten.

**Wann ist der Leistungsberechtigte nicht Zahlungsempfänger ?**

### Hinweis:

Ergeben sich Rückfragen beim Vermieter zum Beispiel zu Mietfragen, Zahlungen, Gutschriften oder Nachzahlungen ist das Einverständnis des Leistungsberechtigten vorab aus datenschutzrechtlichen Gründen einzuholen, auch wenn für die Direktzahlungen bereits eine Einverständniserklärung des Leistungsberechtigten vorliegt.

## **19. Abweichende Einzelfallentscheidungen**

Abweichungen von diesen Arbeitshinweisen sind nachvollziehbar per Aktenvermerk zu begründen. Dabei sind

- die Besonderheit des Einzelfalls
- die Begründung der Notwendigkeit der abweichenden Entscheidung
- Abwägungen im Rahmen des Ermessens
- der Vorschlag zur Entscheidung

**Dokumentation von abweichenden Einzelfallentscheidungen**

darzulegen. Dieser ist dem Vorgesetzten zur Kenntnisnahme vorzulegen. Erst nach Mitzeichnung durch den Vorgesetzten kann die Erteilung des Bescheides erfolgen.

## **20. Inkrafttreten**

Diese Arbeitshinweise treten mit Wirkung vom 01.01.2021 in Kraft.



Sabine Greiner  
Fachgruppenleiterin



gültig für Abrechnung 2020 und Abschläge 2021

Höchstgrenze m <sup>2</sup>	Gebäudefläche m <sup>2</sup>	Heizöl			Erdgas			Fernwärme			Wärmepumpe			Holzpellets		
		Kosten in € je m <sup>2</sup> im Jahr	jährl. Grenzwert	monatl. Grenzwert	Kosten in € je m <sup>2</sup> im Jahr	jährl. Grenzwert	monatl. Grenzwert	Kosten in € je m <sup>2</sup> im Jahr	jährl. Grenzwert	monatl. Grenzwert	Kosten in € je m <sup>2</sup> im Jahr	jährl. Grenzwert	monatl. Grenzwert	Kosten in € je m <sup>2</sup> im Jahr	jährl. Grenzwert	monatl. Grenzwert
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
50	100 - 250	18,10	905,00	75,42	17,00	850,00	70,83	22,60	1130,00	94,17	22,50	1125,00	93,75	13,70	685,00	57,08
	251 - 500	17,60	880,00	73,33	15,80	790,00	65,83	21,00	1050,00	87,50	21,60	1080,00	90,00	12,50	625,00	52,08
	501 - 1000	17,10	855,00	71,25	14,70	735,00	61,25	19,70	985,00	82,08	20,80	1040,00	86,67			
	> 1000	16,70	835,00	69,58	14,00	700,00	58,33	18,80	940,00	78,33	20,30	1015,00	84,58			
65	100 - 250	18,10	1176,50	98,04	17,00	1105,00	92,08	22,60	1469,00	122,42	22,50	1462,50	121,88	13,70	890,50	74,21
	251 - 500	17,60	1144,00	95,33	15,80	1027,00	85,58	21,00	1365,00	113,75	21,60	1404,00	117,00	12,50	812,50	67,71
	501 - 1000	17,10	1111,50	92,63	14,70	955,50	79,63	19,70	1280,50	106,71	20,80	1352,00	112,67			
	> 1000	16,70	1085,50	90,46	14,00	910,00	75,83	18,80	1222,00	101,83	20,30	1319,50	109,96			
80	100 - 250	18,10	1448,00	120,67	17,00	1360,00	113,33	22,60	1808,00	150,67	22,50	1800,00	150,00	13,70	1096,00	91,33
	251 - 500	17,60	1408,00	117,33	15,80	1264,00	105,33	21,00	1680,00	140,00	21,60	1728,00	144,00	12,50	1000,00	83,33
	501 - 1000	17,10	1368,00	114,00	14,70	1176,00	98,00	19,70	1576,00	131,33	20,80	1664,00	138,67			
	> 1000	16,70	1336,00	111,33	14,00	1120,00	93,33	18,80	1504,00	125,33	20,30	1624,00	135,33			
90	100 - 250	18,21	1638,90	136,58	16,41	1476,90	123,08	21,31	1917,90	159,83	21,11	1899,90	158,33	13,70	1233,00	102,75
	251 - 500	17,41	1566,90	130,58	15,11	1359,90	113,33	20,11	1809,90	150,83	20,21	1818,90	151,58	12,50	1125,00	93,75
	501 - 1000	16,81	1512,90	126,08	14,01	1260,90	105,08	19,11	1719,90	143,33	19,41	1746,90	145,58			
	> 1000	16,31	1467,90	122,33	13,31	1197,90	99,83	18,41	1656,90	138,08	18,91	1701,90	141,83			
100	100 - 250	18,21	1821,00	151,75	16,41	1641,00	136,75	21,31	2131,00	177,58	21,11	2111,00	175,92	13,70	1370,00	114,17
	251 - 500	17,41	1741,00	145,08	15,11	1511,00	125,92	20,11	2011,00	167,58	20,21	2021,00	168,42	12,50	1250,00	104,17
	501 - 1000	16,81	1681,00	140,08	14,01	1401,00	116,75	19,11	1911,00	159,25	19,41	1941,00	161,75			
	> 1000	16,31	1631,00	135,92	13,31	1331,00	110,92	18,41	1841,00	153,42	18,91	1891,00	157,58			

\*Quelle: Vergleichswerte des Heizspiegels für Deutschland 2020, co2online, i.A. Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nuklearer Sicherheit