

Kreis Herzogtum Lauenburg  
Der Landrat  
Fachbereich 2  
Fachdienst 260

Arbeitsempfehlung  
des Kreises Herzogtum Lauenburg  
zu den Kosten der Unterkunft  
- ohne Heizung -  
nach §§ 22 SGB II + §§ 35 SGB XII

Stand: 01.06.2017

<b>1</b>	<b>LEISTUNGSUMFANG .....</b>	<b>5</b>
1.1	Mietwohnung .....	5
1.1.1	Anzuerkennende Kosten .....	5
1.1.2	Nachweis der Aufwendungen .....	9
1.1.3	Mietverträge/-verhältnisse zwischen Angehörigen .....	9
1.1.3.1	SGB II / 3. Kapitel SGB XII .....	9
1.1.3.2	Sonderregelung für Leistungsberechtigte nach Kapitel 4 SGB XII .....	11
1.1.4	Miete bei Mängeln an der Wohnungsbeschaffenheit .....	14
1.2	Eigenheim .....	14
1.3	Obdachlosenunterkunft .....	17
1.4	Atypische Wohnverhältnisse .....	18
<b>2</b>	<b>ANGEMESSENHEIT .....</b>	<b>19</b>
2.1	Begriff der Angemessenheit .....	19
2.2	Richtwerte für angemessene KdU (abstrakte Angemessenheit) .....	19
2.2.1	Grundsätzliches .....	19
2.2.2	Wohnungsgröße .....	20
2.2.3	Schlüssiges Konzept .....	20
2.2.4	Wohnstandard .....	21
2.2.5	Gesamtangemessenheitsgrenze .....	21
2.3	Prüfung im Einzelfall (konkrete Angemessenheit) .....	21
2.3.1	Vergleich der tatsächlichen KdU mit den Richtwerten .....	21
2.3.2	Besonderheiten im Einzelfall .....	21
2.3.3	Verfügbarkeit einer angemessenen Wohnung im Einzelfall .....	25
2.4	Angemessenheit der KdU bei besonderen Mietverhältnissen .....	26
2.4.1	Wohngemeinschaften .....	26
2.4.2	Kopfteilprinzip .....	27
2.4.3	Untermietvertrag .....	28
2.5	Angemessenheit der Kosten sonstiger Unterkünfte .....	28
<b>3</b>	<b>KOSTENSENKUNGSVERFAHREN .....</b>	<b>30</b>
3.1	Rechtsgrundlage .....	30
3.2	Möglichkeiten der Kostensenkung .....	30
3.3	Aufforderung zur Kostensenkung .....	31
3.3.1	Aufforderungsschreiben .....	31
3.3.2	Frist zur Kostensenkung .....	31
3.3.3	Änderung der Verhältnisse .....	31
3.4	Anerkennung der tatsächlichen KdU über 6 Monate hinaus .....	32
3.4.1	Ausnahme .....	32
3.4.2	Unmöglichkeit des Umzugs .....	32
3.4.3	Unzumutbarkeit/ Soziales Umfeld .....	32
3.4.4	Nachweis der Bemühungen .....	34
3.5	Sonderfälle .....	35
3.5.1	zivilrechtlich unwirksame Mietvereinbarung .....	35
3.5.2	Kostensenkung durch Untervermietung .....	35
3.6	Umsetzung der Kostensenkung/ Änderung der Bewilligung .....	35
3.7	Wann endet die Übernahme angemessener Kosten .....	35
<b>4</b>	<b>WARMWASSER .....</b>	<b>36</b>
4.1	Zentrale Warmwasserversorgung .....	36
4.2	Dezentrale Warmwassererzeugung .....	36

<b>5</b>	<b>NEBENKOSTENABRECHNUNGEN (NACHZAHLUNGEN + GUTHABEN)</b> .....	<b>37</b>
5.1	Allgemeines .....	37
5.2	Nachzahlungen .....	37
5.3	Guthaben .....	38
5.4	Pfändung und Aufrechnung .....	39
<b>6</b>	<b>UMZUG/ WOHNUNGSWECHSEL</b> .....	<b>41</b>
6.1	Anerkennung der laufenden Aufwendungen für die neue Unterkunft .....	41
6.1.1	Allgemeines zur Zusicherung.....	41
6.1.2	Zuzug aus dem Bereich eines anderen Trägers in das Kreisgebiet.....	41
6.1.3	Wegzug aus dem Kreisgebiet .....	42
6.1.4	Umzug innerhalb des Kreisgebietes .....	42
6.1.5	Wesentliche Änderungen / Dynamisierung .....	43
6.1.6	Besonderheiten SGB XII .....	43
6.1.7	Sonderregelung für Personen mit Wohnsitzauflage .....	43
6.1.8	Sonderregelung U25 .....	44
6.2	Kosten in Zusammenhang mit einem Umzug .....	44
6.2.1	Allgemeine Voraussetzungen .....	44
6.2.2	Umzugskosten .....	46
6.2.3	Wohnungsbeschaffungskosten .....	47
6.2.4	Mietkautionen .....	48
6.2.5	Genossenschaftsanteile .....	50
6.2.6	Mieterdarlehen.....	50
<b>7</b>	<b>SONDERREGELUNG U 25</b> .....	<b>52</b>
7.1	Anwendbarkeit § 22 Abs. 5 SGB II .....	52
7.2	Verpflichtung zur Zusicherung .....	52
7.3	Voraussetzung angemessene Kosten der Unterkunft .....	53
7.4	Missbrauchsklausel.....	53
7.5	Verfahren .....	53
7.5.1	Zuständigkeit/Rechtsnatur der Zusicherung .....	53
7.5.2	Rechtsfolgen einer fehlenden Zusicherung .....	54
7.5.3	Hinweis im Bescheid .....	54
<b>8</b>	<b>ZAHLUNGEN AN DRITTE</b> .....	<b>55</b>
<b>9</b>	<b>SCHULDEN/ MITTEILUNGEN DER AMTSGERICHE</b> .....	<b>56</b>
9.1	Voraussetzungen der Hilfestellung .....	56
9.2	Soll-Regelung bzw. Kann-Vorschrift .....	57
9.3	Form der Hilfestellung .....	58
9.4	Pfändung in Genossenschaftsanteile .....	58
9.5	Mitteilungen der Amtsgerichte .....	59
<b>10</b>	<b>VERSCHIEDENES</b> .....	<b>60</b>
10.1	Renovierungen/ Schönheitsreparaturen.....	60
10.1.1	Grundsatz .....	60
10.1.2	Kleinreparaturen .....	60
10.1.3	Schönheitsreparaturen lt. Vereinbarung im Mietvertrag .....	60
10.1.4	Auszugsrenovierung.....	63
10.1.5	Einzugsrenovierung.....	64
10.1.6	Umfang der Kosten .....	64
10.1.7	Schlussrenovierung.....	65

10.2 Untermieteinnahmen .....	65
10.3 Zeitmietverträge .....	65
10.4 Zweifel an der Hilfebedürftigkeit.....	65
10.5 Inhaftierung.....	66
10.5.1 Ausschluss SGB II-Anspruch.....	66
10.5.2 Inhaftierte ohne zugehörige Bedarfsgemeinschaft im Sinne des SGB II .....	67
10.5.3 Inhaftierte mit zugehöriger Bedarfsgemeinschaft im Sinne des SGB II .....	67
10.6 Besonderheiten der Rückforderung von Kosten der Unterkunft .....	68

## **Anlagen:**

- Anlage 1 Hausertragsberechnung
- Anlage 2 Grundstücksbogen
- Anlage 3 Mietbescheinigung
- Anlage 4 Kostensenkung bei erstmaligen Leistungsbezug
- Anlage 4 a Kostensenkung bei Überschreiten der MOG durch Mieterhöhung o.ä.
- Anlage 4 b Kostensenkung, da offensichtlich zu geringe Betriebskosten u.ä.
- Anlage 5 Erteilung der Zusicherung
- Anlage 6 Ablehnung der Zusicherung
- Anlage 7 Warmwasser
- Anlage 8 Amortisationsprüfung

# 1 Leistungsumfang

## 1.1 Mietwohnung

### 1.1.1 Anzuerkennende Kosten

<p>Zu den Kosten der Unterkunft gehört nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts (BSG) grundsätzlich, was im Mietvertrag wirksam vereinbart wurde. Wirksam sind all jene Vereinbarungen, die sich an ↻ § 2 der <a href="#">Betriebskostenverordnung</a> orientieren.</p> <p>⇒ <a href="#">Sonderfall zivilrechtlich unwirksame Mietvereinbarung</a></p>	<b>Betriebskosten-VO</b>
<p>Die nachfolgende Auflistung der Betriebskosten/ anzuerkennenden Kosten ist nicht abschließend.</p>	
<b>Aufzug</b> (siehe § 2 Nr. 7 BetrKV)	<b>Aufzug</b>
<b>Beleuchtung</b> (siehe § 2 Nr. 11 BetrKV)	<b>Beleuchtung</b>
<b>Betreutes Wohnen/ Servicepauschalen/ Hausnotruf</b> <p>Betreuungs-oder Servicepauschalen für seniorengerechtes Wohnen im Alter können Bestandteil des Mietvertrages sein. Stehen sie nicht zur Disposition der Leistungsberechtigten oder kann die Unterkunft nicht ohne sie erlangt werden, sind die Pauschalen wie auch die Betriebskosten den monatlichen Kosten der Unterkunft gem. § 35 SGB XII zuzuordnen.</p> <p>📖 BSG, Urteil vom 14.4.2011, B 8 SO 19/09 R</p> <p>Übersteigen die tatsächlichen KdU inklusive der Servicepauschale den örtlichen Richtwert für angemessene Unterkunftskosten, ist unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Einzelfalls zu prüfen, ob sie dennoch anerkannt werden können bzw. bis zu welcher Höhe dies ggf. möglich ist.</p> <p>Eine vorherige Zusicherung zum Umzug in betreutes Wohnen kommt i.d.R. nur in Betracht, wenn das betreute Wohnen im Einzelfall notwendig ist, z.B. aufgrund von Krankheit oder Behinderung oder zur Vermeidung eines stationären Heimaufenthaltes.</p> <p>Im Einzelfall sind Überschneidungen mit anderen Hilfen nach dem SGB XII / SGB XI möglich. Dies gilt insbesondere für die Kosten des <u>Hausnotrufs</u>, die vorrangig über die Pflegekasse abzuwickeln sind.</p>	<b>Betreutes Wohnen</b>
<b>Einlagerung persönlicher Gegenstände</b> <p>In Einzelfällen können auch die Kosten für die Einlagerung persönlicher Gegenstände/ für die Anmietung eines Lagerraums zu den Kosten der Unterkunft gehören. Nach Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes (BSG) dient § 22 SGB II dazu, den Berechtigten ein menschenwürdiges Leben zu ermöglichen, indem die Kosten für eine Wohnung übernommen werden. Die Wohnung ist jedoch nicht nur „Dach über dem Kopf“ sondern muss auch sicherstellen, dass der Hilfebedürftige seine persönlichen Gegenstände verwahren kann.</p>	<b>Einlagerungskosten</b>

<p>Die Voraussetzungen für eine Kostenübernahme sind jedoch streng zu prüfen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Der eigentliche Wohnraum ist derart klein und beengt, dass dort persönliche Gegenstände nicht in dem erforderlichen Umfang untergebracht werden können. Ggf. ist dies durch Einschaltung des Außendienstes zu überprüfen.</li> <li>2. Die Miete für den Lagerraum muss für sich genommen angemessen sein.</li> <li>3. Die angemessenen Kosten der Unterkunft dürfen insgesamt nicht überschritten werden.</li> <li>4. Der zusätzlich angemietete Raum muss in angemessener Zeit erreichbar sein.</li> <li>5. Das Lager dient nicht dazu, ungeschützte Vermögensgegenstände, Sammlerobjekte oder dergleichen zu lagern.</li> </ol> <p><a href="#">📖 Bundessozialgericht (BSG), Urteil v.16.12.2008, B 4 AS 1/08 R</a> Die Übernahme von Einlagerungskosten kommt auch bei Inhaftierung und stationärem Aufenthalt in Betracht.</p>	
<p><b>Entwässerung</b> (siehe § 2 Nr. 3 BetrKV)</p>	<p><b>Entwässerung</b></p>
<p><b>Garage / Stellplatz</b> (nicht Bestandteil der BetrKV)</p> <p>Eine Garage bzw. ein PKW-Stellplatz fällt begrifflich nicht unter die Kosten der Unterkunft, da eine solche Einrichtung nicht unmittelbar der Unterkunft von Menschen dient.</p> <p>Die Kosten einer Garage bzw. eines Stellplatzes können nach Rechtsprechung des BSG, im Rahmen der Unterkunfts-kosten ausnahmsweise übernommen werden, wenn die Wohnung ohne Garage oder Stellplatz nicht vermietet wird und der Mietpreis sich trotz der Kosten für Garage/Stellplatz noch innerhalb der Angemessenheitsgrenzen bewegt. Kommt eine Anmietung der Wohnung ohne Garage/Stellplatz nicht in Betracht, hat sich der Mieter um eine Untervermietung der Garage/des Stellplatzes zu bemühen; hierfür ist ein Nachweis zu erbringen.</p> <p><a href="#">📖 BSG, Urteil vom 07.11.2006, B 7 b AS 10/06 R</a></p>	<p><b>Garage</b></p>
<p><b>Gartenpflege</b> (siehe § 2 Nr. 10 BetrKV)</p>	<p><b>Gartenpflege</b></p>
<p><b>Gebühren für eine Gemeinschaftsantenne oder einen Kabelanschluss</b> (siehe § 2 Nr. 15 BetrKV)</p> <p>Gebühren für einen Kabelanschluss können nach der Betriebskostenverordnung auf den Mieter umgelegt werden. Sie sind als Kosten der Unterkunft anzuerkennen, wenn sie nicht zur Disposition des Leistungsberechtigten stehen, also nicht als Mietnebenkosten ausgeschlossen werden können. Voraussetzung ist weiterhin, dass</p>	<p><b>Kabelanschluss</b></p>

<p>dadurch insgesamt die angemessenen Kosten der Unterkunft nicht überschritten werden. Steht dagegen eine andere technische Möglichkeit zur Verfügung, Fernsehen zu empfangen, z.B. eine Gemeinschaftsantenne, und entschließt sich der Leistungsberechtigte „freiwillig“ für einen Kabelanschluss, um einen „besseren“ Standard zu erhalten, sind die dadurch entstehenden Kosten nicht als KdU zu übernehmen.</p> <p><a href="#">📖 BSG, Urteil vom 19.2.2009, B AS 48/08 R</a></p>	
<p><b>Geschäftsräume</b> (nicht Bestandteil der BetrKV)</p> <p>Die Übernahme von Leistungen für Unterkunft und Heizung ist ausschließlich für private Wohnräume vorgesehen, nicht dagegen für Geschäftsräume, z.B.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Künstleratelier <a href="#">📖 BSG, Urteil vom 23.11.2006 – B 11 b AS 3/05 R</a></li> <li>• Räume für die Kindertagespflege</li> </ul>	<b>Geschäftsräume</b>
<p><b>Grundsteuer</b> (siehe § 2 Nr. 1 BetrKV)</p>	<b>Grundsteuer</b>
<p><b>Hausnotruf</b> (sofern die Kosten Bestandteil der Unterkunftskosten sind)</p> <p>⇒ siehe <a href="#">1.1.1 „Betreutes Wohnen“</a></p>	<b>Hausnotruf</b>
<p><b>Hausreinigung</b> (siehe § 2 Nr. 9 BetrKV)</p>	<b>Hausreinigung</b>
<p><b>Hauswart</b> (siehe § 2 Nr. 14 BetrKV) / <b>Hausverwaltungskosten</b></p> <p>Umgelegt werden dürfen lediglich Aufwendungen für einen Hauswart, nicht aber eigene Verwaltungskosten des Vermieters.</p>	<b>Hausverwaltungskosten</b>
<p><b>Heizungsbetrieb</b> (siehe § 2 Nr. 4 BetrKV)</p>	<b>Heizungsbetrieb</b>
<p><b>Müllabfuhr</b> (siehe § 2 Nr. 8 BetrKV)</p>	<b>Müllabfuhr</b>
<p><b>Nebenwohnsitze</b></p> <p>Grundsätzlich können Unterkunftskosten nur für Wohnraum übernommen werden, der von den Leistungsberechtigten auch bewohnt wird. Daher scheidet eine Mietübernahme für so genannte Nebenwohnsitze grundsätzlich aus.</p> <p>⇒ siehe aber <a href="#">„Einlagerung persönlicher Gegenstände“</a></p>	<b>Nebenwohnsitz</b>
<p><b>Renovierungen</b></p> <p>⇒ siehe <a href="#">Renovierungen/ Schönheitsreparaturen.</a></p>	<b>Renovierungen</b>

<b>Sach- und Haftpflichtversicherungen</b> (siehe § 2 Nr. 13 BetrKV)	<b>Haftpflicht</b>
<p><b>Schönheitsreparaturen, Mietzuschlag für</b> (nicht Bestandteil der BetrKV)</p> <p>Ein <u>wirksam</u> zwischen Vermieter und Mieter vereinbarter Zuschlag zur (Kalt)Miete für die Übernahme der Schönheitsreparaturen durch den Vermieter ist Bestandteil des Mietzinses und gehört damit zu den Kosten der Unterkunft im Sinne von § 22 Abs. 1 SGB II. Wenn der Zuschlag dazu führt, dass die Miete insgesamt als nicht mehr angemessen anzusehen ist, kommt ggf. eine Aufforderung zur Senkung der Unterkunftskosten in Betracht. Im Regelbedarf enthalten sind nur die dem Mieter obliegenden so genannten Kleinreparaturen.</p> <p> <a href="#">BSG, Urteil vom 19.03.2008 – B 11b AS 31/06 R</a></p> <p>Aber Achtung: Entsprechende Klauseln in Mietverträgen können in vielen Fällen unwirksam sein. Anhaltspunkte:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Zuschlag beträgt mehr als 0,71 € pro Quadratmeter Wohnfläche.</li> <li>- Die Mieterhöhung für einen bereits bestehenden Mietvertrag ist auf einen Zuschlag für Schönheitsreparaturen zurückzuführen. Häufig versuchen Vermieter, unwirksame Klauseln zu Schönheitsreparaturen auf den Mieter abzuwälzen, indem für die Zukunft ein Zuschlag zur Miete verlangt wird. Dies ist nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes (BGH) jedoch nicht zulässig. Der Mieter muss einen Wunsch des Vermieters, den Mietvertrag zu ändern, nicht akzeptieren. Ein Vermieter darf einen bestehenden Vertrag nicht einseitig ändern, zusätzliche Klauseln einführen oder streichen.</li> <li>- Bei neu abgeschlossenen Mietverträgen wird die Vereinbarung eines Zuschlages dagegen i. d. R. wirksam sein.</li> </ul>	<b>Mietzuschlag für Schönheitsreparaturen</b>
<p><b>Schönheitsreparaturen</b></p> <p>⇒ siehe <a href="#">Renovierungen/ Schönheitsreparaturen</a>.</p>	<b>Schönheitsreparaturen</b>
<p><b>Schornsteinreinigung</b> (siehe § 2 Nr. 12 BetrKV)</p>	<b>Schornstein</b>
<p><b>Service-Pauschale betreutes Wohnen</b></p> <p>⇒ siehe <a href="#">1.1.1 „Betreutes Wohnen“</a></p>	<b>Service-Pauschale betreutes Wohnen</b>
<p><b>Straßenreinigung</b> (siehe § 2 Nr. 8 BetrKV)</p>	<b>Straßenreinigung</b>
<p><b>Strom – nur für SGB XII</b></p> <p>Beinhaltet die vertraglich vereinbarte Miete auch Kosten für Haushaltsstrom, sind diese Stromkosten nicht von den KdU abzuziehen. In Betracht kommt jedoch ggf. ein Abzug vom Regelsatz.</p>	<b>Strom</b>

<p><b>Vergütungen für die Überlassung von Möbeln, Kühlschränken und Waschmaschinen</b> (nicht Bestandteil der BetrKV)</p> <p>▷ <b>SGB II</b></p> <p>Ein zwischen Vermieter und Mieter vereinbarter Möblierungszuschlag ist Bestandteil des Mietzinses und gehört damit zu den Kosten der Unterkunft im Sinne von § 22 Abs. 1 SGB II. Ein Abzug von den Kosten der Unterkunft ist aufgrund der Pauschalierung des Regelbedarfes im SGB II nicht zulässig. Wenn der Möblierungszuschlag dazu führt, dass die Miete insgesamt als nicht mehr angemessen anzusehen ist, kommt ggf. eine Aufforderung zur Senkung der Unterkunftskosten in Betracht.</p> <p><a href="#">BSG, Urteil vom 07.05.2009 – B 14 AS 14/08 R</a></p> <p>Von den KdU ist daher weder ein vom Vermieter konkret ausgewiesener Möblierungszuschlag noch ein Pauschalbetrag für Möblierung abzusetzen.</p> <p><u>Ausnahme:</u> Konkret ausgewiesene Möblierungszuschläge können ggf. abgesetzt werden, wenn der Mieter – ähnlich wie z.B. auch beim Kabelfernsehen oder bei einer Garage – ein Wahlrecht hat(te), ob er den Wohnraum möbliert oder unmöbliert anmietet.</p> <p>▷ <b>SGB XII</b></p> <p>Eine abweichende Bemessung des Regelsatzes gem. § 27 a Abs. 4 SGB XII (Abzug des Anteils für Möbel etc. im Regelsatz) ist nach der Rechtsprechung des BSG wegen der Pauschalierung des Regelsatzes auch im SGB XII nicht möglich.</p> <p><a href="#">BSG, Urteil vom 20.09.2012 – B 8 SO 4/11 R</a></p>	<p><b>Möblierung, Kühlschränke, Waschmaschinen</b></p>
<p><b>Warmwasser</b> (siehe § 2 Nr. 5 + 6 BetrKV)</p> <p>⇒ siehe <a href="#">Kap. 4 „Warmwasser“</a></p>	<p><b>Warmwasser</b></p>
<p><b>Wasserversorgung</b> (siehe § 2 Nr. 2 BetrKV)</p>	<p><b>Wasserversorgung</b></p>

### 1.1.2 Nachweis der Aufwendungen

<p>In der Regel dienen als Nachweis für die Miete der Mietvertrag ggf. zuzüglich ergänzender Unterlagen (z.B. Schreiben wg. Mieterhöhung; Kontoauszug). Es sollte ergänzend eine Vermieterbescheinigung angefordert werden.</p>	<p><b>Nachweis</b></p>
---	------------------------

### 1.1.3 Mietverträge/-verhältnisse zwischen Angehörigen

#### 1.1.3.1 SGB II / 3. Kapitel SGB XII

<p>Grundsätzlich ergibt sich die tatsächliche Miete aus dem Mietvertrag. Dies gilt auch für Leistungsberechtigte, die Wohnraum von Angehörigen mieten. In diesen Fällen sind Verträge aber nur dann zugrunde zu legen, wenn sie bürgerlich-rechtlich wirksam geschlossen sind. Dies setzt</p>	<p><b>Mietverträge/ Mietverhältnisse Zwischen Angehörigen</b></p>
---	---

<p>zumindest voraus, dass die Hauptpflichten der Vertragsparteien wie das Überlassen einer bestimmten Mietsache zur Nutzung und die Höhe der zu entrichtenden Miete, schriftlich oder mündlich, klar und eindeutig vereinbart worden sind und entsprechend dem Vereinbarten durchgeführt werden. Es ist zu belegen, dass die Mietzahlungen tatsächlich geleistet worden sind. <b>Anhaltspunkte</b> für einen unwirksamen Mietvertrag können auch sein:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mietbeginn zeitgleich mit der Antragstellung</li> <li>- keine Mietzahlungen vor Antragstellung</li> </ul> <p> <a href="#">Urteil BSG vom 7.5.2009, B 14 AS 31/07 R</a></p> <p> <a href="#">Urteil BSG vom 3.3.2009, B 4 AS 37/08 R</a></p> <p> <a href="#">Urteil BSG vom 25.08.2011, B 8 SO 29/10 R</a></p> <p>Beispiel für eine Entscheidung, in der ein Mietvertrag wegen folgender Unstimmigkeiten nicht anerkannt wurde:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Tochter wurde kein eigenes Zimmer sondern die gesamte Wohnung zur Mitbenutzung vermietet.</li> <li>- Größe und Zuschnitt der Wohnung (4 Räume für 6 Personen) ließen die Zuweisung eines Zimmers zur alleinigen Nutzung kaum zu.</li> <li>- Es war nicht erkennbar, dass sich die Wohnverhältnisse nach Abschluss des Untermietvertrages geändert hätten. So bestand weiter eine Haushaltsgemeinschaft.</li> <li>- Der Mietvertrag sollte genau ab Inkrafttreten des SGB II gelten.</li> </ul> <p> <a href="#">Urteil LSG Baden-Württemberg vom 15.9.2006, L 8 AS 5071/05</a></p>	
<p>Verbleiben auch nach ergänzenden Auskünften des Antragstellers und ggf. des Vermieters Zweifel an der Wirksamkeit eines Mietvertrages, kann eine Nachfrage beim Finanzamt gem. § 21 Abs. 4 SGB X bzw. 31 a Abgabenordnung (AO) erfolgen. § 116 AO sieht vor, dass Gerichte und die Behörden von Bund, Ländern und kommunalen Trägern der öffentlichen Verwaltung Tatsachen, die sie dienstlich erfahren und die den Verdacht einer Steuerstraftat begründen, der Finanzbehörde mitzuteilen haben.</p>	<p><b>Nachfrage Finanzamt</b></p>
<p>Die Prüfung, welche Kosten für einen (Unter-)Mietvertrag in derartigen Fällen als angemessen anerkannt werden können, kann anhand der Kopfteilmethode erfolgen. In der Regel ist eine Miete, die über den jeweiligen Kopfteil hinausgeht, nicht als angemessen anzusehen, auch wenn der jeweilige Angemessenheits-Richtwert für eine Person noch nicht überschritten ist. Dies gilt insbesondere wenn die weiteren Personen im Haushalt ebenfalls leistungsberechtigt nach SGB II oder SGB XII sind und wenn keine abgeschlossene Wohnung vermietet wird.</p> <p>Beispiel: 3 Personen in einer Wohnung, für die insgesamt 600 € zu entrichten sind. Für die leistungsberechtigte Person wurde eine (Unter-)Miete von 300 € vereinbart.</p> <p> <a href="#">Urteil BSG vom 14.4.2011, B 8 SO 18/09</a></p>	<p><b>Angemessene Kosten</b></p>

### 1.1.3.2 Sonderregelung für Leistungsberechtigte nach Kapitel 4 SGB XII

<p><b>Kosten der Unterkunft und Heizung bei Zusammenleben mit engen Angehörigen (Mehrpersonenhaushalt) <u>ohne</u> mietvertragliche Regelung</b></p> <p>☞ § 42a Abs. 3 SGB XII (gültig ab 01.07.2017)</p> <p>Bei Personen, die <b>Leistungen nach dem 4. Kapitel SGB XII</b> erhalten, sind Aufwendungen für Unterkunft und Heizung auch dann zu berücksichtigen, wenn sie vertraglich <u>nicht</u> verpflichtet sind, Kosten der Unterkunft zu tragen, sofern</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. sie in einer Wohnung leben (siehe <a href="#">Definition</a>),</li> <li>2. zusammen mit             <ol style="list-style-type: none"> <li>a) einem Elternteil,</li> <li>b) einem volljährigen Geschwisterkind, oder</li> <li>c) einem volljährigem (eigenem) Kind und</li> </ol> </li> <li>3. die unter Punkt 2 genannte Person Mieter/-in oder Eigentümer/-in der Wohnung ist.</li> </ol>	<p><b>Zusammenleben mit engen Angehörigen ohne Mietvertrag</b></p>
<p><b>Höhe der Leistungen:</b> Die Aufwendungen werden pauschaliert berücksichtigt, d.h. grds. unabhängig davon, ob und in welcher Höhe der Leistungsberechtigte tatsächlich Kosten trägt. Der zu berücksichtigende Betrag ist aber begrenzt auf den Anteil an den tatsächlichen KdU, der bei einer Aufteilung nach Kopfteilen für eine Person zu berücksichtigen wäre.</p> <p><u>Beispiel:</u> Nach den Rz. 1.43b + c wurden sich pauschaliert zu berücksichtigende KdU von 90 € errechnen. Die tatsächlichen KdU betragen insgesamt 150 € mtl. Bei 3 Personen entfallen auf jede Person 50 €. Es kann maximal ein Betrag in Höhe von 50 € anerkannt werden.</p>	<p><b>Pauschalierter Bedarf</b></p>
<p><b>Unterkunftskosten:</b> ☞ § 42a Abs. 3 S. 2 SGB XII</p> <p>Differenz aus:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– angemessenen Unterkunftskosten entsprechend der im Haushalt lebenden Personen und</li> <li>– angemessenen Unterkunftskosten für einen um eine Person reduzierten Haushalt</li> </ul> <p><u>Beispiel:</u> Volljährige Leistungsberechtigte nach dem 4. Kapitel SGB XII lebt mit ihren Eltern und ihrem Bruder in einem Haus in Norderstedt, das die Eltern gemietet haben; Bruttokaltmiete: 825,00 € angemessene Unterkunftskosten für vier Personen: 649,40 € angemessene Unterkunftskosten für drei Personen: 576,75 € zu berücksichtigende Unterkunftskosten: 649,40 € - 576,75 € = 72,65 €</p>	<p><b>Höhe der Unterkunftskosten</b></p>
<p><b>Heizungskosten:</b> ☞ § 42a Abs. 3 S. 3 SGB XII</p> <p>Anteil an den tatsächlichen Gesamtaufwendungen für die Heizung entsprechend des Anteils an den Kosten der Unterkunft für die gesamte Wohnung</p> <p><u>Beispiel:</u> Vier Personen-Haushalt; tatsächliche Heizungskosten: 200,00 € tatsächliche Unterkunftskosten für vier Personen: 825,00 € zu berücksichtigende Unterkunftskosten: 72,65 € = 9 % (aufgerundet auf volle Prozent) zu berücksichtigende Heizungskosten: 200,00 € * 9 % = 18,00 €</p>	<p><b>Höhe der Heizkosten</b></p>

<p>Betriebs- und Heizkosten-Abrechnungen sind nicht gesondert zu berücksichtigen, da der Bedarf in Form einer Pauschale anerkannt wird.</p>	<p><b>Betriebs- und Heizkosten-abrechnungen</b></p>
<p><u>Ausnahme:</u>  ☞ § 42a Abs. 3 S. 5 SGB XII</p> <p>Wenn die mit der leistungsberechtigten Person zusammenlebenden Haushaltsmitglieder ihren Lebensunterhalt und die nicht gedeckten <u>angemessenen</u> Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nachweislich nicht decken können, sind die anteiligen angemessenen Kosten für eine Person zu berücksichtigen. Der Anteil errechnet sich aus den angemessenen Aufwendungen für den Gesamthaushalt (Kopfteil).</p> <p><u>Beispiel:</u>  Volljährige Leistungsberechtigte nach dem 4. Kapitel SGB XII lebt mit ihren Eltern und ihrem Bruder in einem Haus in Norderstedt, das die Eltern gemietet haben: Bruttokaltmiete: 825,00 €  angemessene Unterkunftskosten für vier Personen: 649,40 €  anteilige angemessene Unterkunftskosten je Person: 162,35 €</p>	<p><b>Ausnahme-regelung</b></p>
<p><b>Kosten der Unterkunft und Heizung bei Zusammenleben mit engen Angehörigen (Mehrpersonenhaushalt) <u>mit</u> mietvertraglicher Regelung</b></p> <p>☞ § 42 a Abs. 4 SGB XII (gültig ab 01.07.2017)</p>	<p><b>Zusammenleben mit engen Angehörigen mit Mietvertrag</b></p>
<p>Bei Personen, die <b>Leistungen nach dem 4. Kapitel SGB XII</b> erhalten, und die <u>vertraglich verpflichtet</u> sind, Kosten der Unterkunft und Heizung zu tragen, sind diese Aufwendungen in der vertraglich vereinbarten Höhe zu berücksichtigen, sofern</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. sie in einer Wohnung leben,</li> <li>2. zusammen mit <ol style="list-style-type: none"> <li>a) einem Elternteil,</li> <li>b) einem volljährigen Geschwisterkind, oder</li> <li>c) einem volljährigem (eigenem) Kind und</li> </ol> </li> <li>3. die unter Punkt 2 genannte Person Mieter/-in oder Eigentümer/-in der Wohnung ist,</li> <li>4. die von ihnen zu tragenden Aufwendungen die anteiligen angemessenen Kosten nicht übersteigen.</li> </ol> <p>☞ § 42a Abs. 4 S. 1 SGB XII</p>	<p><b>Grundsatz: vertraglich vereinbarte Höhe</b></p>
<p>Bei der Ermittlung der anteiligen angemessenen Kosten ist auf die Gesamtanzahl der in der Wohnung lebenden Personen abzustellen. Im Gegensatz zur bisherigen Praxis werden für diesen Personenkreis bei der Ermittlung der Angemessenheit nicht mehr alle in der Wohnung lebenden Personen getrennt betrachtet.</p> <p><u>Beispiel:</u>  Drei-Personen-Haushalt in Norderstedt. Die Gesamtmiete ohne Heizung beträgt 575,00 €. Die leistungsberechtigte Personen zahlt lt. Mietvertrag Kosten der Unterkunft in Höhe von 190,00 € zzgl. Heizung.</p> <p>Die angemessenen Unterkunftskosten für einen Drei-Personen-Haushalt in Norderstedt betragen 576,75 €; der angemessene Anteil für eine Person ist daher 192,25 €. Die mietvertraglich geschuldeten Aufwendungen können bei der Leistungsberechnung berücksichtigt werden.</p>	<p><b>Ermittlung der angemessenen Aufwendungen</b></p>

<p><u>Ausnahme:</u></p> <p>Ist die leistungsberechtigte Person mietvertraglich verpflichtet, einen konkret bestimmten Anteil der Miete zu zahlen, gelten Aufwendungen bis zur Höhe des KdU-Richtwertes für 1 Person als angemessen.</p> <p><u>Beispiel 1:</u> 3 Personen leben in einer Wohngemeinschaft in Norderstedt. Es existiert kein gemeinsamer Mietvertrag. Stattdessen hat die leistungsberechtigte Person eine gesonderte Mietvereinbarung, nach der 500 € zu zahlen sind. Als angemessen gilt der KdU-Richtwert für 1 Person in Höhe von 433,16 €</p> <p><u>Beispiel 2:</u> Drei-Personen-Haushalt in Norderstedt, Gesamtmiete ohne Heizung 1.800,00 €. Lt. gemeinsamer Mietvereinbarung sind konkrete Zahlbeträge für die einzelnen Mieter festgelegt. Die leistungsberechtigte Person zahlt. 600,00 €. Angemessen sind für einen Ein-Personen-Haushalt Kosten von 433,16 €.</p> <p>Der KdU-Richtwert für 1 Person kann nur anerkannt werden, wenn die vertraglich vereinbarte Miete in einem angemessenen Verhältnis zur Gesamtmiete der Wohnung steht.</p> <p><u>Beispiel:</u> Drei-Personen-Haushalt in Bad Segeberg; Gesamtmiete ohne Heizung 623,67 €. Lt. Vertrag zahlt die leistungsberechtigte Person eine Miete in Höhe von 467,75 € (=75 %), obwohl die Wohnung von allen drei Personen zu gleichen Teilen genutzt wird. Angemessen sind lediglich Aufwendungen in Höhe von 169,76 €.</p>	<p><b>Ausnahme: KdU-Richtwert für 1 Person</b></p>
<p>Die Ausführungen zum <a href="#">„Zusammenleben mit engen Angehörigen mit Mietvertrag“</a> (erste drei Unterpunkte) gelten entsprechend für die Heizkosten.</p>	<p><b>Heizkosten</b></p>
<p>Übersteigen die von der leistungsberechtigten Person vertraglich zu tragenden Kosten für Unterkunft und Heizung die angemessenen Aufwendungen, sind die über die angemessenen Aufwendungen hinaus gehenden Anteile solange zu tragen, wie es der leistungsberechtigten Person nicht möglich oder zuzumuten ist, die Kosten zu senken, jedoch längsten für sechs Monate.</p> <p>Ein Kostensenkungsverfahren ist einzuleiten. ⇒ <a href="#">Kap. 3 Kostensenkungsverfahren.</a></p> <p>☞ § 42a Abs. 4 S. 3 SGB XII</p>	<p><b>unangemessene Aufwendungen</b></p>
<p><b>Sowohl ohne als auch mit Mietvertrag gilt:</b></p>	
<p>Wurden bereits vor dem 1.7.2017 Bedarfe für Unterkunft und Heizung nach dem 4. Kapitel SGB XII anerkannt, werden die Leistungen in der bisherigen Höhe auch über dem 01.07.2017 hinaus erbracht.</p> <p>Voraussetzung ist, dass die bisher anerkannten KdU:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– dem Kopfteil der angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung entsprechen (⇒ siehe <a href="#">Beispiel Ermittlung der angemessenen Aufwendungen</a>) oder</li> <li>– die durchschnittliche angemessene Warmmiete eines Einpersonenhaushaltes im Bereich des jeweils örtlich zuständigen Trägers nicht übersteigen.</li> </ul> <p>Dieser Bestandschutz gilt, solange die leistungsberechtigte Person mit mehreren Personen in <u>derselben</u> Wohnung lebt.</p> <p>☞ § 133b SGB XII</p>	<p><b>Bestandsschutz</b></p>

⇒ Zu Wohngemeinschaften mit sonstigen Personen siehe <a href="#">Kap. 2.4.1 "Wohngemeinschaften Kap. 4 SGB XII"</a>	<b>Sonstige Wohngemeinschaften</b>
---	------------------------------------

### 1.1.4 Miete bei Mängeln an der Wohnungsbeschaffenheit

<p>Bei Übernahme der Mietkosten ist zu beachten, dass die Wohnung erhaltenswert ist. Insoweit ist zu prüfen, ob die Wohnung aufgrund ihrer Beschaffenheit oder Lage und Ausstattung ein menschenwürdiges Wohnen gewährleistet, denn mit Steuergeldern darf der Sozialhilfe-/Grundsicherungsträger keine menschen-unwürdigen Verhältnisse konsolidieren. Unterkunftskosten für baurechtswidrige Wohnungen sind in der Regel aus Mitteln des SGB II/SGB XII nicht zu übernehmen, da staatliche Stellen rechtswidrige Zustände im Hinblick auf die Einheit der Rechtsordnung nicht fördern dürfen. Bei berechtigten Zweifeln sind Entsprechende Ermittlungen anzustellen.</p> <p> <a href="#">Beschluss LSG Rheinland-Pfalz vom 07.03.2013, L 3 AS 69/13 B ER (VW-Bus)</a></p>	<b>Mängel der Wohnung</b>
--	---------------------------

## 1.2 Eigenheim

Auch Belastungen für ein Eigenheim oder eine Eigentumswohnung zählen zu den Kosten der Unterkunft. Sie werden grundsätzlich ebenso wie die von Mietwohnungen gehandhabt.	<b>KdU Eigenheim</b>
<p>Sofern ein angemessenes Eigenheim oder eine Eigentumswohnung selbst bewohnt wird, gehören zu den Kosten der Unterkunft auch die damit verbundenen Belastungen. Zur Ermittlung der Belastungen kann auf die Regelung der § 7 Abs. 2 Satz 1 der Verordnung zur Durchführung des § 82 SGB XII zurückgegriffen werden. Dazu gehören insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Beiträge zur Wohngebäudeversicherung</li> <li>• Erbbauzins/ -pacht</li> <li>• Hausgeld bzw. Hausumlage bei Eigentümergemeinschaften (ohne Heiz- und Warmwasserkosten)</li> <li>• Grundsteuern</li> <li>• Müllabfuhr</li> <li>• Schornsteinfegergebühr</li> <li>• Schuldzinsen für Hypotheken des Wohneigentums (ohne Verzugszinsen)</li> <li>• Straßenreinigung</li> <li>• Wasser- und Abwassergebühren</li> <li>• sonstige öffentliche Abgaben wie z.B. Niederschlagswasser</li> </ul> <p> <a href="#">BSG, Urteil vom 7.7.2011, B 14 AS 51/10 R</a></p>	<b>VO zu § 82 SGB XII</b>
Tilgungsleistungen gehören grundsätzlich nicht zu den Aufwendungen für die Unterkunft, da die Leistungen nach SGB II/ SGB XII nicht der Vermögensbildung dienen sollen. Ausnahmen kommen nur in besonders gelagerten Ausnahmefällen in Betracht, wenn ohne die Übernahme der Tilgungsleistungen und/oder Leibrenten sonst der Verlust des Wohnraums	<b>Tilgung</b>

droht und wenn das Eigentum bereits weitgehend finanziert ist. In derartigen Fällen ist der Schutz der Wohnung vorrangig.

 [BSG, Urteil vom 18.06.2008 – B 14/11b AS 67/06 R](#)

 [BSG, Urteil vom 7.7.2011, B 14 AS 79/10 R](#)

 [BSG, Urteil vom 16.2.2012, B 4 AS 14/11 R](#)

 [BSG, Urteil vom 22.8.2012, B 14 AS 1/12 R](#)

(gesamtschuldnerische Haftung bei getrennt lebenden Ehegatten)

#### Voraussetzungen für eine Übernahme der Tilgungsleistungen in Form eines Zuschusses:

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

#### Die Gesamtkosten der Unterkunft übersteigen die Richtwerte für angemessene KdU:

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

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

<p>Leibrentenzahlungen gehören wie Tilgungszahlungen grundsätzlich nicht zu den Aufwendungen für die Unterkunft, da die Leistungen nach SGB II/ SGB XII nicht der Vermögensbildung dienen sollen.</p> <p>Maßgebend ist für die Anerkennung von Leibrentenzahlungen als auf Aufwendungen für die Unterkunft ist die Ausgestaltung des zugrunde liegenden Vertrages.</p> <p>Die Ausführungen zur Tilgung gelten entsprechend.</p> <p> <a href="#">BSG, Urteil vom 04.06.2014, B 14 AS 42/13 R</a></p>	<p><b>Leibrentenzahlungen</b></p>
<p><b>Einnahmen aus Untervermietung</b></p> <p>Erfolgt eine Vermietung, ist ggf. zwischen dem selbstgenutzten und vermieteten Teil des Hauses oder der Wohnung zu differenzieren. Einnahmen aus Untervermietung sind nicht als Einkommen anzusetzen, sondern vermindern die Kosten der Unterkunft, da diese Einnahme ausschließt dem Zweck dient die KdU zu reduzieren. (<b>Anlagen: Vordruck Hausertragsberechnung und Grundstücksbogen</b>)</p>	<p><b>Untervermietung</b></p>
<p><b>Erhaltungsaufwand</b></p> <p>▷ <b>SGB II</b></p> <p>☞ § 22 Abs. 2 SGB II</p> <p>Zu den Kosten der Unterkunft im Sinne des § 22 SGB II gehören Erhaltungsaufwendungen für selbstgenutztes Eigentum. Voraussetzung hierfür ist, dass es sich um ein angemessenes Hausgrundstück oder eine angemessene Eigentumswohnung im Sinne des § 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 SGB II handelt.</p> <p>Stehen die Aufwendungen in direktem Zusammenhang mit der Pflegebedürftigkeit, kommen ggf. Hilfen für Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes nach § 40 SGB XI (§ 64e SGB XII) in Betracht.</p> <p>Anerkannt werden können unabweisbare Aufwendungen für Instandhaltung und Reparaturen. <b>Unabweisbar</b> sind dabei nur zeitlich besonders dringliche Aufwendungen, die absolut unerlässlich sind und nicht zu einer Verbesserung des Standards des selbst genutzten Eigenheims führen, z.B.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- undichtes Dach</li> <li>- kaputte Heizungsanlage</li> </ul> <p>Beträge für Instandhaltungsrücklagen können nur berücksichtigt werden, wenn eine zivilrechtliche Verpflichtung zur Zahlung besteht (z.B. Beschluss der Eigentümergemeinschaft).</p> <p> <a href="#">BSG, Urteil vom 22.8.2012, B 14 AS 1/12 R</a></p> <p>Kosten für Kleinreparaturen sind durch die Regelbedarfe abgegolten. Nach Angabe des Deutschen Mieterbundes sind Beträge von 80 € pro Reparatur, maximal aber 8 Prozent der Nettokaltmiete jährlich unter</p>	<p><b>Erhaltungsaufwand</b></p>

<p>Kleinreparaturen zu subsumieren. Mieter und Wohnungseigentümer sind in Punkto Kleinreparaturen gleich zu stellen.</p> <p>Liegen die Aufwendungen für die Unterkunft bereits ohne den Erhaltungsaufwand über dem Richtwert für angemessene Kosten, kann die Leistung nicht als Zuschuss erbracht werden. Es kommt allenfalls ein Darlehen gem. § 22 Abs. 2 Satz 2 SGB II in Betracht.</p> <p>In den übrigen Fällen ist zu ermitteln, ob die Kosten der Unterkunft inklusive der Aufwendungen für Instandhaltungen und Reparaturen noch angemessen sind. Dazu sind die Aufwendungen auf zwölf Monate umzulegen. Bis zur Höhe der Angemessenheitsgrenze sind die Aufwendungen als Zuschuss zu gewähren, darüber hinaus kann ein Darlehen gewährt werden.</p> <p>Bei der Entscheidung über die Gewährung von Darlehen gem. § 22 Abs. 2 SGB II sind die Voraussetzungen des § 42a SGB II zu prüfen. Darlehen sind dinglich zu sichern.</p> <p>Zur Ermittlung der Aufwendungen sind in der Regel mindestens drei Kostenvoranschläge von Firmen vorzulegen. Die Kosten des günstigsten Kostenvoranschlags sind auf zwölf Monate aufzuteilen.</p>	
<p>Als Kosten der Unterkunft für Eigenheime sind diejenigen Aufwendungen anzuerkennen, die tatsächlich und untrennbar mit der Nutzung des Eigentums verbunden sind. Dazu können auch Anschlusskosten und Anliegerbeiträge gehören. Im Übrigen gelten die Ausführungen zu Erhaltungsaufwand entsprechend.</p> <p> <a href="#">BSG, Urteil vom 24.2.2011, B 14 AS 61/10 R</a></p>	<b>Anschlusskosten</b>
<p>Bei Personen, die nicht im laufenden Leistungsbezug sind, sind grds. das Vermögen über der Vermögensfreigrenze sowie ein Einkommensüberhang von 12 Monaten zu berücksichtigen.</p>	<b>Kein lfd. Leistungsbezug</b>
<p>▷ <b>SGB XII</b> § 35 SGB XII enthält zwar keine Regelung zu den Aufwendungen für Instandhaltung und Reparaturen, die Hinweise sind aber entsprechend anzuwenden.</p>	

### 1.3 Obdachlosenunterkunft

<p>Nach Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG) sind Nutzungsentgelte für Wohnraum, den die Ordnungsbehörden zur Beseitigung von Obdachlosigkeit zuweisen, Unterkunftskosten i. S. des Sozialrechts und müssen daher – bei Vorliegen der übrigen Voraussetzungen – auch im Rahmen des SGB II / SGB XII in voller Höhe übernommen werden (beachte <a href="#">Kostensenkungsverfahren</a>). Sind in den Nutzungsgebühren die Kosten für Strom enthalten, sind diese aus den Kosten der Unterkunft heraus zu rechnen.</p>	<b>Obdachlosenunterkunft</b>
--	------------------------------

## 1.4 Atypische Wohnverhältnisse

<p>Das Gesetz verwendet nicht den Begriff „Wohnung“, sondern den weiter gefassten Begriff „Unterkunft“. Dieser umfasst alle baulichen Anlagen oder Teile hiervon, die geeignet sind, Schutz vor Witterung zu bieten und eine gewisse Privatsphäre zu gewährleisten. Vorausgesetzt die Räumlichkeiten dienen der Verwirklichung privater Wohnbedürfnisse und werden nicht zu geschäftlichen Zwecken genutzt, sind daher auch Aufwendungen für atypische Wohnverhältnissen als Kosten der Unterkunft anzuerkennen, z.B. für Hotel- oder Pensionszimmer, Wohnwagen, Wohnmobile oder Hausboote.</p> <p> BSG, Urteil vom 17.6.2010, B 14 AS 79/09 R  Beschluss LSG Rheinland-Pfalz vom 07.03.2013, L 3 AS 69/13 B ER (VW-Bus ≠ Unterkunft)</p>	<b>Atypische Wohnverhältnisse</b>
<p>Es ist nicht Aufgabe des Leistungsträgers zu prüfen, ob die Unterkunft u.U. nach anderen Rechtsvorschriften, z.B. Ordnungs- oder Baurecht, unzulässig genutzt wird. Wurde die Nutzung der Unterkunft allerdings z.B. durch die Ordnungsbehörde untersagt, kommt eine Kostenübernahme nicht in Betracht.</p>	<b>Unzulässige Nutzung</b>
<p>Zu berücksichtigen sind diejenigen Kosten, die mit den anzuerkennenden Aufwendungen bei Mietern oder Eigentümern vergleichbar sind. Am Beispiel eines Wohnmobils:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>(+) Kfz-Steuer</li><li>(+) Kfz-Haftpflicht</li><li>(-) Pauschale für Pflege und Wartung des Wohnmobils</li><li>(-) Benzinkosten</li></ul> <p> BSG, Urteil vom 17.6.2010, B 14 AS 79/09 R</p> <p>Bei Leistungen nach Kapitel 4 SGB XII sind die Regelungen in § 42a Abs. 5 SGB XII zu beachten.</p> <p>⇒ <a href="#">Angemessenheit der Kosten sonstiger Unterkünfte</a></p>	<b>Zu berücksichtigende Kosten</b>

## 2 Angemessenheit

### 2.1 Begriff der Angemessenheit

<p>➔ § 22 Abs. 1 SGB II ➔ § 35 Abs. 1 und 2 SGB XII</p> <p>Bedarfe für Unterkunft werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit diese angemessen sind.</p> <p>Um zu beurteilen, ob Kosten angemessen sind, ist zunächst festzustellen, ob die im konkreten Fall anfallenden Aufwendungen über den maßgeblichen örtlichen Richtwerten für angemessene Kosten der Unterkunft liegen (abstrakte Angemessenheit). Sofern dies der Fall ist, ist zu prüfen, ob die Aufwendungen „den der Besonderheit des Einzelfalls angemessenen Umfang“ übersteigen (konkrete Angemessenheit).</p> <p>„Angemessenheit“ ist ein unbestimmter Rechtsbegriff, dessen Auslegung in vollem Umfang durch die Sozialgerichte kontrolliert werden kann.</p>	<b>Angemessenheit</b>
---	-----------------------

### 2.2 Richtwerte für angemessene KdU (abstrakte Angemessenheit)

#### 2.2.1 Grundsätzliches

<p>Die Richtwerte stellen keine starren Mietobergrenzen sondern lediglich Anhaltswerte für die angemessenen Kosten der Unterkunft dar. Auch bei einer Überschreitung der Richtwerte ist daher die Anerkennung der KdU nicht ausgeschlossen, wenn Besonderheiten im Einzelfall zu berücksichtigen sind.</p> <p>⇒ siehe <a href="#">„Prüfung im Einzelfall“</a></p>	<b>Richtwert ≠ Mietobergrenze</b>
<p>Nach der sogenannten Produkttheorie kommt es letztlich nur auf die Gesamtkosten der Wohnung an. Leistungsberechtigte können entscheiden, ob sie zugunsten eines höheren Wohnungsstandards eine kleinere Wohnung in Kauf nehmen. Umgekehrt ist auch eine größere Wohnung als angemessen möglich, wenn die Gesamtkosten den Richtwert nicht überschreiten.</p> <p style="text-align: center;"><b>Richtwert</b> = <b>abstrakt angemessene Quadratmeterzahl</b> x <b>abstrakt angemessener Quadratmeterpreis</b></p> <p>Neben der Nettokaltmiete sind auch die Betriebskosten/ Nebenkosten mit Ausnahme der Heizkosten in das Produkt einzubeziehen (Bruttokaltmiete). Heizkosten sind gesondert zu prüfen.</p> <p> <a href="#">BSG, Urteil vom 07.11.2006 – B 7b AS 18/06 R</a>  <a href="#">BSG, Urteil vom 19.10.2010 – B 14 AS 2/10 R</a></p>	<b>Produkttheorie</b>

## 2.2.2 Wohnungsgröße

<p>Zur Bestimmung der angemessenen Größe einer Wohnung sind grundsätzlich die landesrechtlichen Ausführungsbestimmungen zur sozialen Wohnraumförderung anzuwenden. In Schleswig-Holstein gilt daher folgender Wohnraum als angemessen:</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;">1-Personen-Haushalt</td> <td>bis zu 50 m<sup>2</sup>,</td> </tr> <tr> <td>2-Personen-Haushalt</td> <td>bis zu 60 m<sup>2</sup>,</td> </tr> <tr> <td>3-Personen-Haushalt</td> <td>bis zu 75 m<sup>2</sup>,</td> </tr> <tr> <td>4-Personen-Haushalt</td> <td>bis zu 85 m<sup>2</sup>,</td> </tr> <tr> <td>5-Personen-Haushalt</td> <td>bis zu 95 m<sup>2</sup>,</td> </tr> <tr> <td>Mehrbedarf für jede weitere Person</td> <td>bis zu 10 m<sup>2</sup>.</td> </tr> </table> <p>☞ <a href="#">Verwaltungsbestimmungen zum Schleswig-Holsteinischen Wohnraumförderungsgesetz (VB-SHWoFG), Ziffer 3.2.2</a></p>	1-Personen-Haushalt	bis zu 50 m <sup>2</sup> ,	2-Personen-Haushalt	bis zu 60 m <sup>2</sup> ,	3-Personen-Haushalt	bis zu 75 m <sup>2</sup> ,	4-Personen-Haushalt	bis zu 85 m <sup>2</sup> ,	5-Personen-Haushalt	bis zu 95 m <sup>2</sup> ,	Mehrbedarf für jede weitere Person	bis zu 10 m <sup>2</sup> .	<p><b>Angemessene Wohnungsgröße</b></p>
1-Personen-Haushalt	bis zu 50 m <sup>2</sup> ,												
2-Personen-Haushalt	bis zu 60 m <sup>2</sup> ,												
3-Personen-Haushalt	bis zu 75 m <sup>2</sup> ,												
4-Personen-Haushalt	bis zu 85 m <sup>2</sup> ,												
5-Personen-Haushalt	bis zu 95 m <sup>2</sup> ,												
Mehrbedarf für jede weitere Person	bis zu 10 m <sup>2</sup> .												
<p>Für die Ermittlung der angemessenen KdU ist nicht auf alle Personen im Haushalt, sondern nur auf die Personen abzustellen, die zur Bedarfsgemeinschaft bzw. Einstehensgemeinschaft zählen.</p> <p>Beispiel: Ein 26-Jähriger lebt weiterhin mit den Eltern und einer 15-jährigen Schwester in einem gemeinsamen Haushalt zusammen. Es ist von einer BG mit 1 Person (26-Jähriger) sowie von einer BG mit 3 Personen (Eltern und Schwester) auszugehen.</p> <p>Die tatsächlich entstehenden Kosten sind nach dem Kopfteilprinzip zu ermitteln, sofern nichts anderes vereinbart wurde.          ⇒ siehe auch <a href="#">„Kopfteilprinzip“</a></p> <p>📖 <a href="#">BSG, Urteil vom 18.02.2010 – B 14 AS 73/08 R</a></p>	<p><b>Personen im Haushalt</b></p>												
<p>Steht nachweislich fest, dass weitere Personen hinzukommen werden, kann dies schon im Vorfeld berücksichtigt werden, z.B. bei einer Schwangerschaft.</p>	<p><b>Zukünftiger Bedarf</b></p>												

## 2.2.3 Schlüssiges Konzept

<p>Den Richtwerten muss ein schlüssiges Konzept zugrunde liegen. Einzelheiten dazu ergeben sich aus der Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes, insbesondere</p> <p>📖 BSG, Urteil vom 18.6.2008 – B 14/7b AS 44/06 R          📖 BSG, Urteil vom 22.09.2009 – B 4 AS 18/09 R</p>	<p><b>schlüssiges Konzept</b></p>
<p>Auf die Beträge lt. § 12 Wohngeldgesetz kann nicht als Richtwerte für die angemessenen KdU zurückgegriffen werden.</p> <p>📖 BSG, Urteil vom 17.12.2009 – B 4 AS 50/09 R</p>	<p><b>§ 12 WoGG</b></p>
<p>Fehlt ein schlüssiges Konzept, besteht grundsätzlich ein Anspruch auf Anerkennung der tatsächlichen KdU. Dies gilt zumindest, sofern die tatsächlichen Kosten nicht höher sind als der maßgebliche Höchstbetrag</p>	<p><b>Fehlen eines schlüssigen Konzepts</b></p>

<p>lt. § 12 Wohngeldgesetz zuzüglich eines angemessenen Sicherheitszuschlags.</p> <p>📖 BSG, Urteil vom 17.12.2009, B 4 AS 50/09 R</p> <p>📖 BSG, Urteil vom 12.12.2013, B 4 AS 87/12 R (zu § 12 WoGG)</p>	
--	--

## 2.2.4 Wohnstandard

<p>Die ermittelten Richtwerte müssen so bemessen werden, dass es den Leistungsberechtigten möglich ist, im konkreten Vergleichsraum eine angemessene Wohnung zu finden. Angemessen sind Wohnungen, die nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügen und einen im unteren Segment liegenden Wohnungsstandard aufweisen. Auf Wohnungen des untersten Ausstattungsgrads, z.B. ohne Sammelheizung oder ohne Bad in der Wohnung, müssen sich Leistungsberechtigte nicht verweisen lassen.</p> <p>📖 BSG, Urteil vom 07.11.2006 – B 7b AS 18/06 R</p> <p>📖 BSG, Urteil vom 22.09.2009 – B 14 AS 65/09 R</p>	<p><b>Wohnungsstandard</b></p>
---	--------------------------------

## 2.2.5 Gesamtangemessenheitsgrenze

<p>Gem. § 22 Abs. 10 SGB II besteht die Möglichkeit, eine Gesamtangemessenheitsgrenze (KdU inklusive Heizung) zu bilden.</p>	<p><b>Gesamtangemessenheitsgrenze</b></p>
--	---

## 2.3 Prüfung im Einzelfall (konkrete Angemessenheit)

### 2.3.1 Vergleich der tatsächlichen KdU mit den Richtwerten

<p><b><u>Keine Unterscheidung von Miete und Eigentum</u></b></p> <p>Auch bei Eigenheimen und Eigentumswohnungen gelten als angemessene KdU die Kosten, die für eine Mietwohnung zugrunde gelegt werden.</p> <p>📖 <a href="#">BSG, Urteil vom 07.11.2006, Az.: B 7b AS 2/05 R</a></p> <p>📖 <a href="#">BSG, Urteil vom 15.04.2008, Az.: B 14/7b AS 34/06 R</a></p> <p>📖 <a href="#">BSG, Urteil vom 02.07.2009, Az.: B 14 AS 32/07 R</a></p> <p>Der Vergleich mit den Kosten für eine Mietwohnung ist anhand der im Kalenderjahr anfallenden Kosten vorzunehmen, da die Kosten für Eigenheime größtenteils nicht monatlich, sondern in größeren Abständen anfallen.</p> <p>📖 BSG, Urteil vom 24.02.2011, Az.: B 14 AS 61/10 R  <a href="https://openjur.de/u/169845.html">https://openjur.de/u/169845.html</a></p>	<p><b>Eigentum</b></p>
---	------------------------

### 2.3.2 Besonderheiten im Einzelfall

<p>Überschreiten die tatsächlichen Kosten den jeweiligen Richtwert, ist <b>immer</b> zu prüfen, ob Besonderheiten des Einzelfalls vorliegen, denen Rechnung getragen werden muss, indem</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ von den Richtwerten abgewichen wird,</li> </ul>	<p><b>Einzelfallprüfung</b></p>
--	---------------------------------

<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ vorübergehend die tatsächlichen KdU anerkannt werden,</li> <li>▪ auf Dauer die tatsächlichen KdU anerkannt werden.</li> </ul> <p>Die Berücksichtigung besonderer Umstände des Einzelfalls ist in der Akte zu dokumentieren.</p>	
<p><b><u>Beispiele für besondere Umstände im Einzelfall:</u></b> (keine abschließende Aufzählung!)</p>	<p><b>Einzelfallbeispiele</b></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>ausnahmsweise Schwerbehinderte oder Pflegebedürftige, wenn aufgrund dessen ein abweichender Wohnbedarf besteht</u>  <a href="#">BSG, Urteil vom 16.4.2013, B 14 AS 28/12 R</a></li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>nachweislich weiterer Wohnbedarf in absehbarer Zeit</u>, z.B. wegen der Geburt eines Kindes oder der Rückkehr eines Kindes aus Heimerziehung oder Familienpflege</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>ausnahmsweise Alleinerziehung, wenn aufgrund dessen ein abweichender Wohnbedarf besteht</u>  <a href="#">BSG, Urteil vom 22.8.2012, B 14 AS 13/12 R</a>  <a href="#">BSG, Urteil vom 11.12.2012, B 4 AS 44/12 R</a>  <a href="#">BSG, Urteil vom 16.4.2013, B 14 AS 28/12 R</a></li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>Scheidung, Trennung oder Heimaufnahme</u></li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>Tod eines Familienmitgliedes</u></li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>schwere Erkrankungen</u>, z.B. Krebserkrankung</li> <li>▪ <u>feststehende vorübergehende Leistungsberechtigung</u></li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>Besonderheiten des Sozialen Umfelds</u></li> </ul> <p>Beispiele:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pflegebedürftiges Elternteil in Wohnungsnähe</li> <li>- Pflegeperson in besonderem Vertrauensverhältnis zum Leistungsberechtigten in Wohnungsnähe</li> <li>- Kinderbetreuung wird durch Personen im Umfeld sichergestellt</li> <li>- Notwendige Einrichtungen oder Kontakte im Umfeld, z.B. bei akuter, schwerer Krankheit, Schwerbehinderung, Suchterkrankung</li> <li>- (Soziale) Belange von Kindern sollen nicht beeinträchtigt werden, insbesondere durch Vermeiden eines unterjährigen Schulwechsels</li> </ul> <p>Hinweis: Besonderheiten des sozialen Umfelds müssen nicht immer dazu führen, dass ein Umzug dauerhaft oder vorübergehend gar nicht zumutbar ist. Es kann auch der Bereich eingeschränkt sein, in dem sich Leistungsberechtigte um günstigeren Wohnraum bemühen müssen. ⇒ <a href="#">siehe "Unzumutbarkeit/ soziales Umfeld"</a></p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>Ausübung des Umgangsrechts</u> In die Entscheidungsfindung sollten folgende Aspekte einfließen:</li> </ul>	

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Alter, Anzahl, Geschlecht der Kinder</li> <li>• Wohnungssituation des Elternteils</li> <li>• Regelmäßigkeit/ Intensität der Aufenthalte</li> <li>📖 <a href="#">SG Duisburg, Urteil vom 31.3.2009, S 5 AS 93/08</a></li> <li>📖 SG Fulda, Urteil vom 27.1.2010, S 10 AS 53/09 mit weiteren Rechtsprechungshinweisen</li> </ul> <p>Ergeben sich höhere Wohnkosten wegen der Wahrnehmung des Umgangsrechts, sind diese dem umgangsberechtigten Elternteil zuzurechnen und nicht dem Kind.</p> <p>📖 BSG, Urteil vom 17.02.2016, B 4 AS 2/15 R</p>	
---	--

### Hinweise zu weiteren besonderen Konstellationen

<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>Unwirtschaftlichkeit des Umzugs</u></li> </ul> <p>➡ § 22 Abs. 1 Satz 4 SGB II</p> <p>In folgenden Fällen <b>kann</b> zum Beispiel ein Umzug als unwirtschaftlich angesehen werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Kosten für einen Wohnungswechsel (Umzugskosten, Renovierung, Mietsicherheiten, doppelte Mietzahlung, ggf. Wohnungserstausstattung u.ä.) übersteigen die Kosten, die bei weiterer Berücksichtigung des unangemessenen KdU-Anteils für weitere 3 Jahre entstehen würden. Hierfür kann die Amortisationsprüfung genutzt werden.</li> </ul>	<b>Unwirtschaftlichkeit</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Es besteht aller Wahrscheinlichkeit nach nur eine kurze Zeit der Hilfebedürftigkeit, da diese voraussichtlich innerhalb der nächsten 12 Monate beendet wird (z.B. wegen Arbeitsaufnahme, Eheschließung, bedarfsdeckende Rente, usw.).</li> <li>• Es handelt sich um eine Vielzahl von Leistungs-berechtigten (z.B. eine „Großsiedlung“ mit mehreren Einsatzgemeinschaften / Bedarfsgemeinschaften in einem Haushalt), so dass bei einem Umzug eine „Aufspaltung“ in mehrere Unterkünfte und damit eine Kostenmehrung nicht ausgeschlossen werden kann.</li> <li>• Der Richtwert für angemessene Kosten wird zwar geringfügig überschritten, dies wird aber durch verhältnismäßig geringe Heizkosten ausgeglichen, z.B. nach einer abgeschlossenen Modernisierung/ Sanierung zur Energieeinsparung.</li> </ul> <p>Es handelt sich um eine „Kann-Vorschrift“, Ermessen ist auszuüben und entsprechend in der Akte zu dokumentieren.</p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>Zwei Wohnungen/ getrennte Hauptwohnungen</u></li> </ul> <p>In Ausnahmefällen kommt auch die Kostenübernahme für räumlich getrennten Wohnraum/ zwei Wohnungen in Betracht.</p> <p>⇒ siehe <a href="#">„Einlagerung persönlicher Gegenstände“</a></p>	<b>Zwei Wohnungen</b>

<p>Bei Ehegatten kann in besonderen Einzelfällen eine Bedarfsgemeinschaft im Sinne von § 7 SGB II vorliegen, obwohl die Ehegatten zwei getrennte Wohnungen bewohnen. Entscheidend ist, dass beide Ehegatten die Ehe fortsetzen und sich nicht trennen wollen.</p> <p>Die Kosten der Unterkunft für beide Wohnungen sind jedoch nur anzuerkennen, wenn diese angemessen sind. Dabei ist auf die angemessenen Kosten für einen 2-Personen-Haushalt abzustellen. Übersteigen die Kosten den angemessenen Umfang, sind die Ehegatten zur Senkung der Kosten aufzufordern. Bei der Frist zur Kostensenkung sollte berücksichtigt werden, dass i.d.R. kein neuer Wohnraum gesucht werden muss, sondern eine der beiden vorhandenen Wohnungen bezogen werden kann.</p> <p>📖 BSG-Urteil vom 18.02.2010, Az.: B 4 AS 49/09 R</p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>Erwachsenes Kind, das auswärts studiert und wohnt</u></li> </ul> <p>Der Mietaufwand, den ein Empfänger von Hilfe zum Lebensunterhalt deshalb zusätzlich hat, weil er für sein erwachsenes Kind, das auswärts studiert und wohnt, Wohnraum vorhält, damit dieses während der Semesterferien und an den Wochenenden im Elternhaus wohnen kann, gehört nicht zu den angemessenen Kosten der Unterkunft.</p> <p>📖 BVerwG, Urteil vom 22.8.1985, FEVS 35/93</p>	<p><b>Auswärts studierendes Kind</b></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>Staffelmiete</u></li> </ul> <p>Nach Mietrecht liegt eine Staffelfvereinbarung vor, wenn im Mietvertrag Mieterhöhungen für einen längeren Zeitraum (maximal 10 Jahre) im Voraus festgelegt werden. Die Erhöhungen müssen jeweils mindestens 1 Jahr auseinander liegen. Die Vereinbarung muss jeweils die neue Miethöhe oder den Erhöhungsbetrag nennen. Andere Mieterhöhungen, außer wegen gestiegener Nebenkosten, sind ausgeschlossen. Bei einem Staffelmietvertrag kann das Kündigungsrecht des Mieters nicht für mehr als 4 Jahre ausgeschlossen werden.</p> <p>Unwirksame Mieterhöhungen können also vorliegen, wenn</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zwischen den Erhöhungen weniger als ein Jahr liegt,</li> <li>- statt der neuen Miethöhe oder des Erhöhungsbetrages nur ein Prozentsatz genannt ist,</li> <li>- zusätzlich zur Staffelmiete eine Erhöhung aufgrund einer Anpassung an die örtliche Vergleichsmiete oder ähnliches erfolgen soll.</li> </ul> <p>Unabhängig von den Richtwerten ist die Miete (die Mieterhöhung) aus einem Staffelmietvertrag unangemessen, wenn sie unwirksam vereinbart wurde.</p> <p>Liegen Anhaltspunkte für eine unwirksame Staffelmietvereinbarung vor, können die KdU nicht von vornherein auf die angemessenen Kosten abgesenkt werden. Stattdessen ist der Leistungsempfänger zur Senkung der Kosten mit Fristsetzung aufzufordern.</p> <p>⇒ siehe <a href="#">„Sonderfall zivilrechtlich unwirksame Mietvereinbarung“</a></p>	<p><b>Staffelmiete</b></p>

<p>Umzug in eine Wohnung mit Staffelmiete: Ist erkennbar, dass die festgelegte Staffelmiete die Richtwerte innerhalb von 2 Jahren übersteigen wird, ist in der Regel keine Zustimmung zu erteilen. Gleiches gilt, wenn der Mietvertrag nicht den mietrechtlichen Anforderungen an eine Staffelmiete entspricht.</p> <p>Für bereits laufende Staffelmietverträge gilt:</p> <p>Wird der Richtwert für angemessene KdU durch eine Mieterhöhung im Rahmen der Staffelmietvereinbarung überschritten, ist zu prüfen, ob eine Aufforderung zur Senkung der Kosten erfolgen muss. ⇒ Siehe <a href="#">„Prüfung in Einzelfall“</a> und <a href="#">„Kostensenkungsverfahren“</a></p> <p>Der Leistungsempfänger ist ggf. bereits bei Leistungsbeginn schriftlich darauf hinzuweisen, dass und zu welchem Zeitpunkt die vereinbarte Staffelmiete den gegenwärtigen Richtwert übersteigt und dass voraussichtlich ein Kostensenkungsverfahren eingeleitet wird. Durch rechtzeitige Überwachung der Fälle ist eine tatsächliche Übernahme der überhöhten Kosten auszuschließen.</p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>Umzug</u></li> </ul> <p>Zur Anerkennung höherer Kosten in Zusammenhang mit einem Umzug siehe ⇒ Kapitel 6 <a href="#">„Umzug“</a>.</p>	<b>Umzug</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>Leistungsberechtigte im SGB II mit Wohnsitzauflage</u></li> </ul> <p>➔ § 22 Abs. 1a SGB II ➔ § 12a Abs. 2 und 3 des Aufenthaltsgesetzes (AufenthG)</p> <p>Besteht eine Wohnsitzauflage, sind bei der Bestimmung der angemessenen KdU die am Ort der Wohnsitzauflage geltenden Richtwerte maßgeblich. Dies gilt nur, wenn eine Wohnsitzauflage auf ein Kreisgebiet oder eine Kommune begrenzt ist.</p> <p>⇒ <u>Siehe auch Fachliche Weisungen für die Bearbeitung von Anträgen auf Leistungen nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch (Loseblattsammlung)</u></p>	<b>Wohnsitzauflage</b>

### 2.3.3 Verfügbarkeit einer angemessenen Wohnung im Einzelfall

<p>Zur abschließenden Beurteilung, ob die Kosten für die Unterkunft angemessen sind, ist zu prüfen, ob tatsächlich anderer Wohnraum innerhalb des Richtwerts verfügbar ist. Es muss tatsächlich eine konkrete Möglichkeit bestehen, im Vergleichsgebiet eine angemessene Wohnung auf dem Wohnungsmarkt anmieten zu können.</p> <p> <a href="#">BSG, Urteil vom 07.11.2006 – B 7b AS 18/06 R</a> (Ziffer 21)</p> <p>⇒ siehe <a href="#">Kostensenkungsverfahren</a></p>	<b>Verfügbarkeit angemessener Wohnraum</b>
---	--

## 2.4 Angemessenheit der KdU bei besonderen Mietverhältnissen

### 2.4.1 Wohngemeinschaften

<p><b><u>SGB II/ Kap. 3 SGB XII</u></b></p> <p>Für die Ermittlung der angemessenen KdU ist nicht auf alle Personen im Haushalt, sondern nur auf die Personen abzustellen, die zur Bedarfsgemeinschaft bzw. Einstehensgemeinschaft zahlen.</p> <p>Wohnen z.B. zwei Personen in einer Wohngemeinschaft zusammen, ist für jede der beiden Personen der Richtwert für 1 Person zugrunde zu legen.</p> <p> BSG-Urteil vom 18.06.2008, Az.: B 14/11 b AS 61/06 R</p>	<p><b>Angemessene KdU Wohngemeinschaft</b></p>
<p><b><u>Sonderregelung Kap. 4 SGB XII</u></b></p> <p>Bei Personen, die Leistungen nach dem 4. Kapitel SGB XII erhalten und mit mindestens einer anderen Person in einer Wohngemeinschaft leben, sind die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung in der vertraglich vereinbarten Höhe zu berücksichtigen, sofern diese die angemessenen Kosten nicht übersteigen.</p> <p>⇒ Zu Wohngemeinschaften mit engen Angehörigen siehe <a href="#">Mietverhältnisse zwischen Angehörigen, Sonderregelung zu Kap. 4 SGB XII</a></p>	<p><b>Grundsatz: vertraglich vereinbarte Höhe</b></p>
<p>Bei der Ermittlung der angemessenen Kosten ist auf die Gesamtanzahl der in der Wohnung lebenden Personen abzustellen. Im Gegensatz zur bisherigen Praxis werden für diesen Personenkreis bei der Ermittlung der Angemessenheit nicht mehr alle in der Wohnung lebenden Personen getrennt betrachtet.</p> <p><u>Beispiel:</u> Drei-Personen-Haushalt in Norderstedt. Die Gesamtmiete ohne Heizung beträgt 575,00 €. Die leistungsberechtigte Person zahlt lt. Mietvertrag Kosten der Unterkunft in Höhe von 190,00 € zzgl. Heizung.</p> <p>Die angemessenen Unterkunftskosten für einen Drei-Personen-Haushalt in Norderstedt betragen 576,75 €; der angemessene Anteil für eine Person ist daher 192,25 €. Die mietvertraglich geschuldeten Aufwendungen können bei der Leistungsberechnung berücksichtigt werden.</p>	<p><b>Ermittlung der angemessenen Aufwendungen</b></p>
<p><u>Ausnahme:</u></p> <p>Ist die leistungsberechtigte Person mietvertraglich verpflichtet, einen konkret bestimmten Anteil der Miete zu zahlen, gelten Aufwendungen bis zur Höhe des KdU-Richtwertes für 1 Person als angemessen.</p> <p><u>Beispiel 1:</u> 3 Personen leben in einer Wohngemeinschaft in Norderstedt. Es existiert kein gemeinsamer Mietvertrag. Stattdessen hat die leistungsberechtigte Person eine gesonderte Mietvereinbarung, nach der 500 € zu zahlen sind. Als angemessen gilt der KdU-Richtwert für 1 Person in Höhe von 433,16 €</p> <p><u>Beispiel 2:</u> Drei-Personen-Haushalt in Norderstedt, Gesamtmiete ohne Heizung 1.800,00 €. Lt. gemeinsamer Mietvereinbarung sind konkrete Zahlbeträge für die einzelnen Mieter festgelegt. Die leistungsberechtigte Person zahlt 600,00 €. Angemessen sind für einen Ein-Personen-Haushalt Kosten von 433,16 €.</p> <p>Der KdU-Richtwert für 1 Person kann nur anerkannt werden, wenn die vertraglich vereinbarte Miete in einem angemessenen Verhältnis zur Gesamtmiete der Wohnung steht.</p>	<p><b>Ausnahme: KdU-Richtwert für 1 Person</b></p>

<p><b>Beispiel:</b> Drei-Personen-Haushalt in Bad Segeberg; Gesamtmiete ohne Heizung 623,67 €. Lt. Vertrag zahlt die leistungsberechtigte Person eine Miete in Höhe von 467,75 € (=75 %), obwohl die Wohnung von allen drei Personen zu gleichen Teilen genutzt wird. Angemessen sind lediglich Aufwendungen in Höhe von 169,76 €.</p>	
<p>Die Ausführungen der Ziffern 2.4.11-13 gelten entsprechend für die Heizkosten.</p>	<p><b>Heizkosten</b></p>
<p>„Wohnung“ iSd. § 42 a SGB XII ist die Zusammenfassung mehrerer Räume, die von einer anderen Wohnung oder Wohnräumen baulich getrennt sind und die in ihrer Gesamtheit alle für die Führung eines Haushaltes notwendigen Einrichtungen, Ausstattungen und Räumlichkeiten umfassen. ⇒ § 42 a Abs. 2 S. 2 SGB XII</p>	<p><b>Definition „Wohnung“</b></p>
<p>Übersteigen die von der leistungsberechtigten Person vertraglich zu tragenden Kosten für Unterkunft und Heizung die angemessenen Aufwendungen, sind die über die angemessenen Aufwendungen hinaus gehenden Anteile solange zu tragen, wie es der leistungsberechtigten Person nicht möglich oder zuzumuten ist, die Kosten zu senken, jedoch längstens für sechs Monate. Ein Kostensenkungsverfahren ist einzuleiten. ⇒ <a href="#">Kap. 3 Kostensenkungsverfahren.</a>  ⇒ § 42a Abs. 4 S. 3 SGB XII</p>	<p><b>unangemessene Aufwendungen</b></p>
<p>Wurden bereits vor dem 1.7.2017 Bedarfe für Unterkunft und Heizung nach dem 4. Kapitel SGB XII anerkannt, werden die Leistungen in der bisherigen Höhe auch über dem 01.07.2017 hinaus erbracht.</p> <p>Voraussetzung ist, dass die bisher anerkannten KdU:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dem Kopfteil der angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung entsprechen (⇒ siehe <a href="#">Beispiel Ziffer. 2.4.1 „Ermittlung der angemessenen Aufwendungen“</a>) oder</li> <li>- die durchschnittliche angemessene Warmmiete eines Einpersonenhaushaltes im Bereich des jeweils örtlich zuständigen Trägers nicht übersteigen.</li> </ul> <p>Dieser Bestandschutz gilt, solange die leistungsberechtigte Person mit mehreren Personen in <u>derselben</u> Wohnung lebt. ⇒ § 133b SGB XII</p>	<p><b>Bestandsschutz</b></p>

## 2.4.2 Kopfteilprinzip

<p>Bei Zusammenleben mehrerer Personen sind die tatsächlichen Kosten i.d.R. nach dem Kopfteilprinzip zu ermitteln. Dabei sind auch die Personen einzubeziehen, die nicht zur Bedarfsgemeinschaft, aber zur Haushaltsgemeinschaft zählen.</p> <p> BSG, Urteil vom 27.2.2008, B 14/11b AS 55/06 R (HH-Gemeinschaft mit Kind, das BAföG bezieht)</p> <p> BSG, Urteil vom 18.02.2010 – B 14 AS 73/08 R (Ü25 im Haushalt der Eltern)</p>	<p><b>Kopfteilprinzip</b></p>
---	-------------------------------

<p><b><u>Ausnahmen vom Kopfteilprinzip:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• aufgrund eines Vertrages <ul style="list-style-type: none"> <li>📖 BSG, Urteil vom 29.11.2012, B 14 AS 36/12 R,</li> <li>📖 BSG, Urteil vom 22.8.2013, B 14 AS 85/12 R</li> </ul> </li> <li>• wenn ein Mitglied der Bedarfsgemeinschaft die Wohnung über einen längeren Zeitraum nicht nutzt und Leistungen an dieses Mitglied ausgeschlossen sind <ul style="list-style-type: none"> <li>📖 BSG, Urteil vom 16.04.2013, B 14 AS 71/12 R (Ehegatte im Pflegeheim)</li> <li>📖 BSG, Urteil vom 19.10.2010, B 14 AS 50/10 R (längerfristige Abwesenheit, z.B. Auslandsaufenthalt, Inhaftierung)</li> </ul> </li> <li>• wenn bei einer Sanktion die KdU für ein Mitglied der Bedarfsgemeinschaft entzogen wird, soweit dieses Mitglied über kein Einkommen oder Vermögen verfügt, um seinen Kopfteil ganz oder teilweise zu bezahlen <ul style="list-style-type: none"> <li>📖 BSG, Urteil vom 23.05.2013, B 4 AS 67/12 R,</li> <li>📖 BSG, Urteil vom 02.12.2014, B 14 AS 50/13 R</li> </ul> </li> <li>• bei Leistungsberechtigten nach dem 4. Kapitel SGB XII, die in Mehrpersonenhaushalten oder Wohngemeinschaften im Sinne von § 42 a SGB XII leben <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ <a href="#">siehe Mietverhältnisse zwischen Angehörigen</a></li> </ul> </li> </ul>	<p><b>Ausnahmen vom Kopfteilprinzip</b></p>
--	---

### 2.4.3 Untermietvertrag

<p>Bei abweichenden Vereinbarungen (Untermietvertrag o.ä.) ist ggf. zu prüfen, ob die geltend gemachten Kosten in einem angemessenen Verhältnis zu den Gesamtkosten der Wohnung stehen und den tatsächlichen Wohnverhältnissen entsprechen. Beispielsweise wären Untermietkosten nicht als angemessen anzusehen, wenn sie sich auf rd. 75 % der Gesamtmiete belaufen, die untervermietete Wohnfläche aber nur rd. 33 % ausmacht.</p> <p>Die KdU sind nicht um fiktive Mieteinnahmen zu mindern.</p> <p>📖 BSG, Urteil vom 29.11.2012 – B 14 AS 161/11 R</p> <p>⇒ zu Kap. 4 SGB XII siehe Sonderregelungen unter <a href="#">Mietverhältnisse zwischen Angehörigen</a> bzw. <a href="#">Wohngemeinschaften</a></p>	<p><b>Untermietverträge</b></p>
--	---------------------------------

### 2.5 Angemessenheit der Kosten sonstiger Unterkünfte

<p>↻ § 42a Abs. 5 SGB XII (gültig ab 1.7.2017)</p> <p>Die Regelung ist nur anwendbar auf Personen, die Leistungen nach <b>Kap. 4 SGB XII</b> erhalten.</p> <p>⇒ <a href="#">Kap. 1.4 atypische Wohnverhältnisse</a></p>	<p><b>Rechtsgrundlage</b></p>
---	-------------------------------

<p>„Sonstige“ Unterkünfte iSd. Gesetzes sind alle Unterbringungsformen, die keine Wohnung nach § 42a Abs. 2 S. 2 SGB XII darstellen, und in denen keine länger- oder gar dauerhaften Unterbringung vorgesehen ist, sondern die vielmehr häufig der Vermeidung von Obdachlosigkeit dienen.</p> <p><u>Beispiele:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zimmer in Pensionen</li> <li>• Ferienwohnungen</li> <li>• Wohnwagen</li> <li>• Notquartiere/ Gemeinschaftsunterkünfte</li> </ul> <p>Keine „Sonstige“ Unterkunft ist die Unterbringung in einer stationären Einrichtung.</p>	<p><b>Definition „sonstige Unterkünfte“</b></p>
<p>Sofern die leistungsberechtigte Person allein in einer sonstigen Unterkunft lebt, werden bei der Berechnung der Leistungen höchstens die durchschnittlichen angemessenen tatsächlichen Aufwendungen für die <u>Warmmiete</u> eines Einpersonenhaushaltes des jeweils örtlich zuständigen Trägers (§ 42 Nr. 4b SGB XII) als Bedarf anerkannt.</p>	<p><b>Allein lebende Person = § 42 Nr. 4b SGB XII</b></p>
<p>Lebt die leistungsberechtigte Person mit mindestens einer weiteren Person zusammen, sind als Kosten der Unterkunft höchstens die kopfteiligen angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung zu berücksichtigen. Maßgebend für die Ermittlung der angemessenen Aufwendungen ist die Gesamtzahl der zusammenlebenden Personen.</p> <p><u>Beispiel:</u> Unterbringung von zwei Personen in einem Zimmer der kommunalen Gemeinschaftsunterkunft. Die angemessenen Kosten der Unterkunft für einen Zwei-Personen-Haushalt betragen 356 €. Der Heizkosten-Richtwert bei Heizöl beläuft sich für zwei Personen auf 80 €. Insgesamt sind also 436 € angemessen. Es können 218 € berücksichtigt werden können.</p>	<p><b>mehrere Personen = Kopfteil</b></p>
<p><u>Ausnahmen:</u> Unter folgenden Voraussetzungen können höhere Kosten anerkannt werden:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. eine Unterbringung in einer angemessenen Wohnung kann voraussichtlich innerhalb von sechs Monaten erreicht werden,</li> <li>2. eine Unterbringung in einer angemessenen Wohnung erscheint aussichtslos und es ist auch keine angemessene sonstige Unterkunft verfügbar,</li> <li>3. mit den Kosten sind Bestandteile des Regelbedarfs abgedeckt (Komplettmiete mit Bestandteilen für z. B. Haushaltsenergie oder Gebühren für Kabelfernsehen). ⇒ ggf. abweichende Festsetzung des Regelsatzes nach § 27a Abs. 4 SGB XII</li> </ol>	<p><b>Ausnahmen</b></p>
<p>Liegt keine der genannten Ausnahmen vor, sind von vornherein statt der unangemessenen tatsächlichen Kosten nur die angemessenen Kosten anzuerkennen. Ein Kostensenkungsverfahren ist nicht erforderlich.</p>	<p><b>Kein Kostensenkungs- verfahren</b></p>

### 3 Kostensenkungsverfahren

#### 3.1 Rechtsgrundlage

<p>➔ § 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II ➔ § 35 Abs. 2 SGB XII</p> <p>Unangemessen hohe Kosten der Unterkunft sind so lange anzuerkennen, als es den Leistungsberechtigten nicht möglich oder nicht zuzumuten ist, durch einen Wohnungswechsel, durch Vermieten oder auf andere Weise die Aufwendungen zu senken, in der Regel jedoch längstens für 6 Monate.</p>	<p><b>Rechtsgrundlage Kostensenkung</b></p>
<p>Zu einem Kostensenkungsverfahren kommt es nur, wenn</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• die tatsächlichen KdU die Richtwerte überschreiten und</li><li>• keine Besonderheiten des Einzelfalls vorliegen, die es rechtfertigen, von den Richtwerten abzuweichen und vorübergehend oder auf Dauer die tatsächlichen KdU anzuerkennen. ⇒ siehe <a href="#">Besonderheiten im Einzelfall</a></li><li>• Prüfaspekte sollten folgende sein:<ul style="list-style-type: none"><li>– Besteht ein besonderer Wohnbedarf? (z.B. bei Schwangerschaft, Schwerbehinderung, dauerhafter Pflegebedürftigkeit)</li><li>– Gibt es andere Gründe, von den Richtwerten für angemessene KdU abzuweichen?</li><li>– Gibt es Gründe, die einen Umzug vorübergehend oder auf Dauer unzumutbar erscheinen lassen?</li><li>– Ist eine Senkung der Unterkunftskosten anders als durch Umzug, z.B. durch Untervermietung o.ä., möglich?</li><li>– Welche Kündigungsfristen oder andere Fristen sind ggf. zu berücksichtigen?</li><li>– Welche Besonderheiten sind ggf. hinsichtlich des sozialen Umfelds zu berücksichtigen? (z.B. Betreuung der pflegebedürftigen Mutter)</li></ul></li></ul>	

#### 3.2 Möglichkeiten der Kostensenkung

<p>Leistungsberechtigte können <b>nicht</b> zu einem Umzug, sondern nur zu einer Senkung der Kosten aufgefordert werden!</p> <p>Leistungsberechtigte haben verschiedene Möglichkeiten, die Kosten der Unterkunft zu senken, z.B.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Senkung der Verbrauchskosten</li><li>• Vereinbarung einer Mietsenkung mit dem Vermieter</li><li>• Untervermietung, insbesondere bei Eigenheimen</li><li>• Umzug</li></ul> <p>Soweit wie möglich, hat der Erhalt der Wohnung Vorrang, so dass ein Umzug erst die letzte Möglichkeit zur Kostensenkung darstellt.</p>	<p><b>Keine Aufforderung zum Umzug</b></p>
--	--

### 3.3 Aufforderung zur Kostensenkung

#### 3.3.1 Aufforderungsschreiben

Ergibt die Prüfung, dass die tatsächlichen Kosten der Unterkunft unangemessen hoch sind, sind die Leistungsberechtigten schriftlich zur Senkung der Kosten aufzufordern. ☞ siehe Muster „Information zur Senkung der KdU – Anlage 4, 4a und 4b“	<b>Schriftliche Aufforderung</b>
Das Aufforderungsschreiben stellt keinen Verwaltungsakt dar und ist daher nicht mit einer Rechtsbehelfsbelehrung zu versehen.  📖 <a href="#">BSG, Urteil vom 07.11.2006 – B 7b AS 10/06 R</a>	<b>Aufforderung ≠ Verwaltungsakt</b>

#### 3.3.2 Frist zur Kostensenkung

Als Frist für die Senkung der KdU sind in der Regel 6 Monate einzuräumen.	<b>6 Monatsfrist</b>
Es ist darauf zu achten, dass der Zeitraum der Kostensenkung auf den Bewilligungszeitraum abgestimmt ist. ⇒ <a href="#">siehe Umsetzung der Kostensenkung/ Änderung der Bewilligung</a>	
Lehnen Leistungsberechtigte trotz Hinweis auf die Rechtsfolgen mögliche und zumutbare Maßnahmen zur Kostensenkung unmissverständlich ab, können die Leistungen für die Unterkunft auf das angemessene Maß reduziert werden, auch ohne den Ablauf der Kostensenkungsfrist abzuwarten.  📖 <a href="#">LSG SH, Urteil vom 17.01.2008, L 6 AS 39/07</a>	<b>Verweigerung einer Kostensenkung</b>
Die Frist beginnt mit der schriftlichen Aufforderung zur Senkung der Kosten.	<b>Fristbeginn</b>
Auch wenn eine unangemessen teure Wohnung erst kurz vor Leistungsbezug in Kenntnis der voraussichtlichen Hilfsbedürftigkeit angemietet wird, können die KdU im Regelfall nicht von vornherein auf die angemessenen Kosten reduziert werden. Dies ist nur möglich, wenn der Antragsteller „bösgläubig“ war. Der Antragssteller muss Kenntnis sowohl von den (un-)angemessenen Kosten der Unterkunft als auch von dem zu erwartenden Leistungsbezug gehabt haben. Ob ein Antragsteller „bösgläubig“ war, ist im jeweiligen Einzelfall festzustellen.  Liegt Bösgläubigkeit nicht vor, ist das normale Kostensenkungsverfahren durchzuführen.  📖 <a href="#">BSG Urteil vom 17.12.2009, B 4 AS 19/09 R</a>	<b>Anmietung kurz vor Leistungsbeginn</b>

#### 3.3.3 Änderung der Verhältnisse

Tritt eine Änderung in den tatsächlichen Verhältnissen der Leistungsberechtigten (z.B. Umzug, Änderung in der Familiengröße) ein, ist das Kostensenkungsverfahren zu überprüfen.	<b>Änderung der tatsächlichen Verhältnisse</b>
--	--

<p>Nach einer <b>Unterbrechung</b> der Leistungsgewährung von <b>mindestens 1 Monat</b> sind in der Regel <b>die tatsächlichen Kosten der Unterkunft (wieder) zu übernehmen</b>, und es ist eine neue Aufforderung zur Kostensenkung erforderlich. Dies gilt jedoch nur, wenn die Unterbrechung durch mindestens Erzielung eigenen Einkommens eingetreten ist. Nicht ausreichend ist beispielsweise eine Abmeldung aus dem Leistungsbezug bei fortbestehender Hilfebedürftigkeit oder Finanzierung des Lebensunterhaltes durch Darlehn oder Ähnlichem.</p> <p> <a href="#">BSG Urteil vom 09.04.2014, B 14 AS 23/13 R</a></p>	<p><b>Unterbrechung der Leistungsgewährung</b></p>
--	--

### 3.4 Anerkennung der tatsächlichen KdU über 6 Monate hinaus

#### 3.4.1 Ausnahme

<p>Nach Ablauf von sechs Monaten besteht im Regelfall nur noch Anspruch auf die angemessenen Unterkunftskosten.</p> <p> <a href="#">BSG Urteil vom 19.02.2009, B 4 AS 30/08 R</a></p> <p>Eine Übernahme der tatsächlichen Kosten auch über 6 Monate hinaus, kann <u>ausnahmsweise</u> notwendig sein, wenn es den Leistungsberechtigten nicht möglich oder nicht zuzumuten ist, die Aufwendungen zu senken.</p> <p>Die nachfolgenden Aspekte können im Kostensenkungsverfahren relevant sind.</p>	<p><b>Regel und Ausnahme</b></p>
--	----------------------------------

#### 3.4.2 Unmöglichkeit des Umzugs

<p>Sofern die Leistungsberechtigten nachweisen, dass sie trotz intensiver Bemühungen innerhalb der gesetzten Frist keine angemessene Wohnung anmieten konnten, ist eine weitere Frist zur Senkung der KdU einzuräumen. Die Dauer der Frist richtet sich nach den Umständen des Einzelfalls. Die tatsächlichen KdU sind solange weiter zu übernehmen bis eine konkrete Alternative besteht.</p>	<p><b>Verlängerung der Frist</b></p>
<p>An die Feststellung, dass eine Kostensenkung während der gesetzten Frist „unmöglich“ war, sind <b>strenge Maßstäbe</b> anzulegen. Voraussetzung ist, dass die Leistungsberechtigten ausreichende Bemühungen zur Kostensenkung nachweisen. ⇒ siehe <a href="#">„Nachweis der Bemühungen“</a></p>	<p><b>Darlegungslast</b></p>

#### 3.4.3 Unzumutbarkeit/ Soziales Umfeld

<p>Unzumutbar ist die Kostensenkung, wenn sie zwar objektiv möglich ist, ihre Folgen die Leistungsberechtigten unverhältnismäßig belasten.</p> <p>Zu den Umständen, die eine Kostensenkung ganz oder zumindest zeitweise unzumutbar machen können, ⇒ siehe <a href="#">Besonderheiten im Einzelfall</a></p> <p>Daneben kann es sein, dass ein Umzug zwar durchaus zumutbar ist, aber dennoch Besonderheiten des sozialen Umfelds zu berücksichtigen sind.</p>	<p><b>Definition unzumutbar</b></p>
---	-------------------------------------

<p>Ein Umzug zur Senkung der KdU ist in der Regel bis zu 35 km vom jetzigen Wohnort zumutbar. Im Hinblick darauf, dass sich das soziale Umfeld in der Regel weiter erstreckt als nur auf die Wohnortgemeinde. Fahrten innerhalb des Kreisgebietes und in die Nachbarkreise/benachbarten kreisfreien Städte sind durchaus üblich, um soziale, kulturelle oder sportliche Kontakt zu pflegen. Im Einzelfall kann ein kleinerer Bereich maßgeblich sein, z. B. :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ bei Haushalten mit Kindergartenkindern oder schulpflichtigen Kindern können sich Einzugsbereiche bzw. Erreichbarkeit der Einrichtungen auswirken,</li> <li>• bei Kranken, Behinderten oder Pflegebedürftigen kann die Erreichbarkeit von Einrichtungen, Pflegekräften o. dergl. eine Rolle spielen.</li> </ul>	<p><b>Soziales Umfeld</b></p>
<p><a href="#">📖 BSG Urteil vom 19.02.2009, B 4 AS 30/08 R</a>  „Aufrechterhalten des sozialen Umfelds bedeutet nicht, dass keinerlei Veränderungen der Wohnraumsituation stattfinden dürften. Vielmehr sind vom Hilfeempfänger auch Anfahrtswege mit öffentlichen Verkehrsmitteln hinzunehmen, wie sie etwas erwerbstätigen Personen als selbstverständlich zugemutet werden.“</p> <p><a href="#">📖 BSG Urteil vom 17.12.2009, B 4 AS 27/09 R</a>  Die Bindung an einen bestimmten Stadtteil rechtfertigt für sich genommen nicht die Übernahme unangemessener tatsächlicher Aufwendungen für Unterkunft.</p>	
<p>Ein Umzug scheidet nicht alleine aus dem Grund aus, dass Kündigungsfristen für die bisherige Wohnung zu berücksichtigen sind. Leistungsberechtigten ist zuzumuten, sich ggf. um einen Nachmieter zu bemühen. Unvermeidbare Aufwendungen können ggf. berücksichtigt werden.</p> <p>⇒ siehe <a href="#">„Doppelte Mieten“</a></p>	<p><b>Kündigungsfristen</b></p>
<p>Wird entschieden, dass den Leistungsberechtigten eine Kostensenkung vorübergehend nicht bzw. nur eingeschränkt zugemutet werden kann, ist regelmäßig zu prüfen, ob die Unzumutbarkeit weiterhin vorliegt. Beispiele: Gesundung nach Krankheit; keine Pflege des Elternteils mehr, weil Heimaufnahme erfolgt ist.</p>	<p><b>Regelmäßige Überprüfung</b></p>
<p><u>Rechtsprechungshinweise:</u></p> <p><a href="#">📖 BSG Urteil vom 19.02.2009, B 4 AS 30/08 R</a>  „Aufrechterhalten des sozialen Umfelds bedeutet nicht, dass keinerlei Veränderungen der Wohnraumsituation stattfinden dürften. Vielmehr sind vom Hilfeempfänger auch Anfahrtswege mit öffentlichen Verkehrsmitteln hinzunehmen, wie sie etwas erwerbstätigen Personen als selbstverständlich zugemutet werden.“</p> <p><a href="#">📖 BSG Urteil vom 17.12.2009, B 4 AS 27/09 R</a>  Die Bindung an einen bestimmten Stadtteil rechtfertigt für sich genommen nicht die Übernahme unangemessener tatsächlicher Aufwendungen für Unterkunft.</p>	<p><b>Rechtsprechungshinweise</b></p>

### 3.4.4 Nachweis der Bemühungen

<p>Leistungsberechtigte haben die Darlegungslast, welche konkreten hinreichenden und erfolglosen Bemühungen sie hinsichtlich einer Wohnungssuche vorgenommen haben.</p> <p>📖 LSG Schleswig, Beschluss vom 23.01.2006, L 10 B 357/05 AS ER</p>	<p><b>Darlegungslast</b></p>
<p>Als Nachweis können zum Beispiel dienen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bescheinigungen von Wohnungsbaugenossenschaften und Wohnungsbaugesellschaften oder sonstigen Vermietern</li> <li>• Nachweis, dass ein Makler eingeschaltet wurde</li> <li>• Zeitungs- und Internetanzeigen</li> <li>• Kopien von Bewerbungsschreiben</li> <li>• Gesprächsnotizen über Telefonate auf Zeitungsanzeigen (Zeitungsanzeige, wann angerufen, Name des Gesprächspartners, Ergebnis)</li> <li>• Wohnungsberechtigungsschein beantragt</li> <li>• Eintragung in kommunale Listen für sozialen Wohnungsbau</li> </ul>	<p><b>Art der Nachweise</b></p>
<p>Was als „ausreichende Bemühungen“ anzusehen ist, richtet sich nach dem jeweiligen Einzelfall. Je kleiner bzw. schwieriger der im Einzelfall zu berücksichtigende Wohnungsmarkt, desto weniger Nachweise können realistisch erwartet werden.</p> <p>Leistungsberechtigten sind nicht nur Wohnungen zumutbar, deren Wohnungsgröße den Maximalwert der jeweils angemessenen Quadratmeterzahl erreicht, sondern auch kleinere Wohnungen.</p> <p>📖 <a href="#">LSG Schleswig-Holstein, Urteil vom 11.04.2011, L 11 AS 123/09</a> (Alleinstehenden Leistungsberechtigten ist Wohnraum ab 25 m<sup>2</sup> zumutbar.) ⇒ siehe <a href="#">„Wohnungsgröße“</a></p>	<p><b>Umfang der Nachweise</b></p>
<p>Um – wie vom BSG im Rahmen der konkreten Angemessenheit gefordert – zu dokumentieren, dass Wohnraum in dem vorgegebenen Rahmen auch tatsächlich verfügbar war und um ggf. in den Einzelfällen unzureichende Bemühungen der Leistungsberechtigten im gerichtlichen Verfahren aufzeigen zu können, sollte der Wohnungsmarkt beobachtet und ausgewertet werden.</p> <p>⇒ siehe <a href="#">„Verfügbarkeit einer angemessenen Wohnung im Einzelfall“</a></p> <p>Solange ein Leistungsberechtigter selbst nicht nach angemessenem Wohnraum sucht und seine erfolglosen Bemühungen nicht nachweist, ist die Verwaltung nicht verpflichtet für jeden Monat neu angemessenen Wohnraum in ausreichender Zahl nachzuweisen.</p> <p>📖 <a href="#">LSG Schleswig-Holstein, Urteil vom 11.04.2011, L 11 AS 123/09</a> 📖 LSG Thüringen, Beschluss vom 04.09.2008, L 9 AS 728/08 ER</p> <p>Das LSG Schleswig-Holstein sieht eine Anzahl von 10 Wohnungen als ausreichenden Nachweis dafür an, dass angemessener Wohnraum tatsächlich verfügbar war.</p> <p>📖 <a href="#">LSG Schleswig-Holstein, Urteil vom 11.04.2011, L 11 AS 123/09</a></p>	<p><b>Beobachtung und Auswertung des Wohnungsmarktes</b></p>

### 3.5 Sonderfälle

#### 3.5.1 zivilrechtlich unwirksame Mietvereinbarung

<p>Kosten, die aufgrund einer zivilrechtlich unwirksamen Mietvereinbarung entstehen, stellen unangemessene Kosten der Unterkunft im Sinne des SGB II bzw. SGB XII dar. Die Leistungsberechtigten sind darauf hinzuweisen, dass die Übernahme solcher Kosten nicht möglich ist. Die Leistungsberechtigten sind bei der Durchsetzung ihrer Forderungen gegenüber dem Vermieter zu unterstützen, z.B. durch Kostenübernahme für den Mieterbund</p> <p>Beispiele: zivilrechtlich unwirksame Mieterhöhungen, insbesondere bei Staffelmieten; die Miete enthält Bestandteile, die nicht auf den Mieter umgelegt werden dürfen; fehlerhafte Nebenkosten-Abrechnung; Vermieter fordert nach Mietrecht unzulässig eine Auszugsrenovierung.</p> <p> <a href="#">BSG Urteil vom 22.09.2009, B 4 AS 8/09 R</a> (unwirksame Staffelmiete)</p> <p> <a href="#">BSG Urteil vom 24.11.2011, B 14 AS 15/11 R</a> (Kosten der Auszugsrenovierung)</p>	<b>Zivilrechtlich unwirksame Regelungen</b>
---	---

#### 3.5.2 Kostensenkung durch Untervermietung

<p>Die KdU sind nicht um fiktive Mieteinnahmen zu mindern. Wenn Untermieteinnahmen tatsächlich nicht zufließen, ist das Kostensenkungsverfahren unverzüglich wieder aufzugreifen – in der Regel mit verkürzter Frist.</p> <p> <a href="#">BSG, Urteil vom 29.11.2012 – B 14 AS 161/11 R</a></p>	<b>Kostensenkung durch Untervermietung</b>
--	--

### 3.6 Umsetzung der Kostensenkung/ Änderung der Bewilligung

<p>Damit eine Absenkung auf die angemessenen Kosten der Unterkunft erfolgen kann, sind die Frist für die Kostensenkung und der Bewilligungszeitraum für die laufenden Leistungen aufeinander abzustimmen. Übersteigen die KdU bei erstmaliger Antragstellung bereits den Richtwert, soll der Bewilligungszeitraum auf sechs Monate verkürzt werden.</p> <p>Eine abweichende Festlegung des Bewilligungszeitraums ist im Bewilligungsbescheid zu begründen.</p> <p>⇒ § 41 Absatz 3 Satz 2 Ziff. 2 SGB II ⇒ § 44 Abs. 3 S. 1 SGB XII (Grundsicherung nach Kap. 4 SGB XII)</p>	<b>Absenkung der KdU</b>
---	--------------------------

### 3.7 Wann endet die Übernahme angemessener Kosten

<p>Die Anerkennung nur angemessener Kosten ist grundsätzlich nicht zeitlich begrenzt. Ändert sich später die Sach- oder Rechtslage, z.B. Zuzug weiterer Personen, kommt jedoch die Berücksichtigung höherer bzw. der tatsächlichen Kosten in Betracht.</p> <p>Siehe auch ⇒ <a href="#">Wesentliche Änderungen/ Dynamisierung</a> in Kapitel 6 „Umzug/ Wohnungswechsel“</p>	<b>Keine zeitliche Beschränkung</b>
--	-------------------------------------

## 4 Warmwasser

Die Kosten für die Warmwasserbereitung sind nicht Bestandteil des Regelbedarfes, sondern gehören zu den Kosten der Unterkunft und Heizung. Es ist zu unterscheiden zwischen:	
--	--

### 4.1 Zentrale Warmwasserversorgung

- |   |  |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"><li>➤ § 20 Abs. 1 Satz 1 SGB II / § 22 Abs. 1 SGB II</li><li>➤ § 27 a Abs. 1 Satz 1 SGB XII / § 35 Abs. 4 SGB XII</li></ul> |  |
|---|--|

Das Warmwasser wird über die Heizungsanlage erzeugt.

### 4.2 Dezentrale Warmwassererzeugung

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

- |  |  |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"><li>➤ § 30 Abs. 7 SGB XII</li><li>➤ § 21 Abs. 7 SGB II</li></ul> |  |
|--|--|

Das Warmwasser wird dezentral erzeugt, d.h. nicht über die Heizungsanlage, sondern z.B. über einen Elektroboiler.

Es wird auf die gesonderte Rundverfügung verwiesen.

[Anlage 7 Warmwasseranteile 2017.pdf](#)

## 5 Nebenkostenabrechnungen (Nachzahlungen + Guthaben)

### 5.1 Allgemeines

<p>➔ § 556 Abs. 3 BGB</p> <p>Über die Vorauszahlung für Nebenkosten (Betriebs- und Heizkosten) ist jährlich abzurechnen.</p> <p><b>Für die Heizkosten besteht eine gesonderte Arbeitshilfe</b></p>	<b>Jährliche Abrechnung</b>
<p>Die Nebenkostenabrechnungen sind in der Regel von den Leistungsberechtigten unter Hinweis auf die Mitwirkungspflicht (§§ 60, 66 SGB I) anzufordern, soweit diese nicht selbständig vorgelegt werden. Die Vorlage der Abrechnungen ist zu überwachen.</p>	<b>Abrechnungen anfordern</b>
<p>Betriebs- und Heizkostenabrechnungen sind getrennt zu prüfen.</p>	<b>Getrennt prüfen</b>

### 5.2 Nachzahlungen

<p>➔ § 22 Abs. 1 SGB II</p> <p>➔ § 35 Abs. 1 und 4 SGB XII</p> <p>Nachzahlungsbeträge aus einer Nebenkostenabrechnung stellen einen einmaligen Bedarf im Rahmen der KdU dar. Dieser ist im Monat der Fälligkeit zu berücksichtigen, also in der Regel in dem Monat, in dem die Abrechnung erstellt und die Nachforderung geltend gemacht wurde.</p>	<b>Einmaliger Bedarf im Fälligkeitsmonat</b>
<p>Werden die tatsächlichen Kosten der Unterkunft bzw. Heizung anerkannt, ist in aller Regel auch eine Nachzahlung zu übernehmen. Etwas anderes kann in folgenden Fällen gelten:</p>	<b>Regelfall Kostenübernahme</b>
<p>Wurden im Rahmen der laufenden KdU die Vorauszahlungen für die Betriebs- und Heizkosten berücksichtigt und beruht die Nachforderung darauf, dass diese vom Leistungsberechtigten nicht oder nicht vollständig an den Vermieter bzw. das Versorgungsunternehmen weitergeleitet wurden, handelt es sich um Schulden. Die Hilfestellung richtet sich dann nach den Regelungen zur Übernahme von Schulden.</p> <p>⇒ siehe <a href="#">Schulden/ Mitteilungen der Amtsgerichte</a></p>	<b>Schulden</b>
<p>Die Nebenkostenabrechnung wurde zu spät oder fehlerhaft erstellt. Zum Vorgehen in derartigen Fällen siehe</p> <p>⇒ <a href="#">„Sonderfall zivilrechtlich unwirksame Mietvereinbarung“</a></p>	<b>verspätete/ fehlerhafte Abrechnungen</b>
<p>Werden nach Durchführung eines Kostensenkungsverfahrens nur noch die angemessenen Kosten und nicht mehr die tatsächlichen Kosten anerkannt, besteht auch kein Anspruch mehr auf Übernahme der Nachzahlung aus einer Nebenkostenabrechnung.</p> <p>Auch wenn die Nachforderung als Bedarf dem Monat der Fälligkeit zuzuordnen ist, ist für die Beurteilung, ob die Kosten angemessen waren, auf die Rechtslage im Abrechnungszeitraum abzustellen. Beispiel: Nebenkostenabrechnung für 2007. Seit Mai 2008 werden nach Abschluss des Kostensenkungsverfahrens nur noch angemessene KdU anerkannt. Die NK-Abrechnung wird vom</p>	<b>Lfd. Kosten nur in angemessener Höhe</b>

<p>Vermieter im Dezember 2008 erstellt. Die NK-Abrechnung ist anzuerkennen, da in 2007 noch die KdU in tatsächlicher Höhe berücksichtigt wurden.</p> <p> <a href="#">BSG, Urteil vom 6.4.2011, B 4 AS 12/10 R</a></p> <p> <a href="#">BSG, Urteil vom 20.12.2011, B 4 AS 9/11 R</a></p>	
<p>Ein gesonderter Antrag auf Übernahme der Nebenkosten-nachzahlung ist nicht erforderlich. Eine Nachzahlung ist nur dann zu übernehmen, wenn die Abrechnung bis spätestens zum 31.12. des Jahres eingereicht wird, welches auf das Jahr folgt, in dem die Nachzahlung fällig wurde (§ 48 i.V.m § 44 Abs. 4 SGB X i.V.m. § 40 Abs. 2 SGB II bzw. § 116a SGB XII).</p> <p><u>Beispiel:</u> Eine Nebenkostenkostenabrechnung 2011 wird im Mai 2012 fällig und kann bis zum 31.12.2013 eingereicht werden.</p> <p> <a href="#">BSG, Urteil vom 22.3.2010, B 4 AS 62/09 R (SGB II)</a></p> <p> <a href="#">BSG, Urteil vom 10.11.2011, B 8 SO 18/10 R (SGB XII)</a></p>	<p><b>kein gesonderter Antrag</b></p>
<p>Werden durch die Nachzahlungen die Richtwerte für angemessene KdU bzw. Heiz- oder Warmwasserkosten überschritten, ist zu prüfen, ob ein Kostensenkungsverfahren einzuleiten ist.</p> <p>⇒ siehe <a href="#">Angemessenheit</a> und <a href="#">Kostensenkungsverfahren</a></p> <p>Das gleiche gilt, wenn nach der Abrechnung die monatlichen Vorauszahlungen angepasst und dadurch die Richtwerte für angemessene KdU bzw. Heiz- oder Warmwasserkosten überschritten werden.</p>	<p><b>Überschreitung der Richtwerte infolge der Abrechnung</b></p>
<p>Anspruchsberechtigt können auch Personen sein, deren Einkommen/Vermögen nur gering über ihrem Gesamtbedarf liegt (sonstige Leistungsberechtigte). In solchen Fällen gelten § 24 Abs. 3 Satz 3 u. 4 SGB II und § 31 Abs. 2 SGB XII entsprechend (Anrechnung von erzielbarem, bedarfsübersteigendem Einkommen aus dem Entscheidungsmonat sowie den anschließenden 12 Monaten).</p>	<p><b>Kein laufender Leistungsbezug</b></p>
<p>Die örtliche Zuständigkeit richtet sich nach dem Zeitpunkt des Entstehens der Forderung.</p>	<p><b>Örtliche Zuständigkeit</b></p>
<p>Nebenkostennachforderungen für eine Wohnung, die erst fällig geworden sind, nachdem diese nicht mehr bewohnt wird, und deren tatsächliche Entstehung nicht auf Zeiten der Hilfebedürftigkeit zurückgeht, sind kein anzuerkennender Bedarf für Unterkunft und Heizung.</p> <p> BSG, Urteil vom 25.6.2015, B 14 AS 40/14 R</p>	<p><b>Abrechnungen für nicht mehr bewohnte Wohnungen</b></p>

### 5.3 Guthaben

<p>Guthaben reduzieren die Aufwendungen der Leistungsberechtigten und sind daher in jedem Fall zu prüfen und gegebenenfalls zu berücksichtigen. Dies gilt auch, wenn das Guthaben einen Zeitraum betrifft, in dem noch keine Hilfebedürftigkeit vorlag und keine Leistungen nach SGB II/ SGB XII erbracht wurden. Ein Guthaben ist nicht um Anteile von Personen zu reduzieren, die in der Vergangenheit an den Zahlungen beteiligt waren.</p> <p> <a href="#">BSG, Urteil vom 22.3.2012, B 4 AS 139/11</a></p>	<p><b>Guthaben prüfen</b></p>
--	-------------------------------

<p>Soweit zuvor (insbesondere wegen Unangemessenheit) keine vollständige Berücksichtigung der laufenden Kosten erfolgt ist, steht ein für den gleichen Zeitraum resultierendes Guthaben dem Leistungsberechtigten zu.</p> <p>☞ § 22 Abs. 3 SGB II</p> <p>Dies gilt entsprechend auch im SGB XII.</p> <p><u>Beispiel:</u></p> <table border="0"> <tr> <td>Lfd. zu leistende Heizkostenabschläge</td> <td>100,00 €/mtl.</td> <td>1.200,00 €/Jahr</td> </tr> <tr> <td>Berücksichtigte Heizkostenabschläge</td> <td>80,00 €/mtl.</td> <td>960,00 €/Jahr</td> </tr> <tr> <td>Differenz</td> <td>20,00 €/mtl.</td> <td>240,00 €/Jahr</td> </tr> <tr> <td>Guthaben aus Jahresabrechnungsergebnis:</td> <td>300,00 €</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Anzurechnendes Guthaben:</td> <td>60,00 € (300,00 € ./ 240,00 €)</td> <td></td> </tr> </table>	Lfd. zu leistende Heizkostenabschläge	100,00 €/mtl.	1.200,00 €/Jahr	Berücksichtigte Heizkostenabschläge	80,00 €/mtl.	960,00 €/Jahr	Differenz	20,00 €/mtl.	240,00 €/Jahr	Guthaben aus Jahresabrechnungsergebnis:	300,00 €		Anzurechnendes Guthaben:	60,00 € (300,00 € ./ 240,00 €)		<p><b>Nicht oder nur teilweise zu berücksichtigende Guthaben</b></p>
Lfd. zu leistende Heizkostenabschläge	100,00 €/mtl.	1.200,00 €/Jahr														
Berücksichtigte Heizkostenabschläge	80,00 €/mtl.	960,00 €/Jahr														
Differenz	20,00 €/mtl.	240,00 €/Jahr														
Guthaben aus Jahresabrechnungsergebnis:	300,00 €															
Anzurechnendes Guthaben:	60,00 € (300,00 € ./ 240,00 €)															
<p>▷ <b>SGB II</b></p> <p>Ein Guthaben mindert die Kosten der Unterkunft bzw. die Heizkosten nach dem Monat der Rückzahlung oder der Gutschrift.</p> <p>Rechtsgrundlage für den Aufhebungs- und Erstattungsbescheid:</p> <p>☞ § 22 Abs. 3 SGB II i.V.m.  § 40 Abs. 2 Nr. 2 SGB II i.V.m.  § 330 Abs. 3 Satz 1 SGB III i.V.m.  § 48 Abs. 1 Nr. 3 SGB X</p> <p>Ein Guthaben stellt rechtlich Einkommen im Sinne des § 11 SGB II dar, für dessen Anrechnung § 22 Abs. 3 SGB II Sonderregelungen trifft, u.a. zum Zeitpunkt der Berücksichtigung des Zuflusses.</p> <p>📖 u.a. BSG, Urteil vom 22.3.2012, B 4 AS 139/11 R (R.-Nr. 14)</p> <p>Ist das anzurechnende Guthaben höher als die monatliche Leistung, kann das Guthaben auf mehrere Monate verteilt werden.</p> <p>Eine Bereinigung des Guthabens nach § 11b SGB II erfolgt nicht.</p>	<p><b>Anrechnung im SGB II</b></p>															
<p>Wird die Hilfe als endgültige Leistung bewilligt, ist ein Guthaben als einmaliges Einkommen zu berücksichtigen.</p> <p>☞ § 82 Abs. 4 SGB XII</p> <p>Hinweis: Alternativ ist denkbar, die Nebenkosten als Vorschuss zu leisten oder die Hilfe unter Vorbehalt zu bewilligen.</p>	<p><b>Anrechnung im SGB XII</b></p>															

#### 5.4 Pfändung und Aufrechnung

<p>Die Pfändung von Betriebskostenguthaben, die im Rahmen der Regelungen des SGB II bzw. SGB XII anzurechnen sind, ist unzulässig. Eine Pfändung darf nicht zu Lasten öffentlicher Mittel erfolgen. Dem Schuldner dürfen bei einer Zwangsvollstreckung keine Mittel entzogen werden, die ihm der Staat im Rahmen des SGB II/ SGB XII wieder zur Verfügung stellen müsste.</p> <p>📖 BSG, Urteil vom 16.10.2012, B 14 AS 188/11 R  📖 BGH, Urteil vom 20.6.2013, IX ZR 310/12</p>	<p><b>Pfändung durch Dritte</b></p>
--	-------------------------------------

<p>Auch eine Aufrechnung durch den Vermieter mit anderen Forderungen, die er gegen den Mieter hat (z.B. noch ausstehende Mieten), ist unzulässig.  ☞ § 394 BGB</p> <p>📖 LSG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 12.6.2014, L 23 SO 68/12</p>	<p><b>Aufrechnung des Vermieters mit anderen Forderungen</b></p>
<p>Rechnet der Vermieter eine Heizkostennachzahlung mit einem Nebenkostenguthaben auf oder umgekehrt, ist das unproblematisch, solange kein Kostensenkungsverfahren durchgeführt wurde und die Übernahme der Kosten nicht auf die angemessenen Kosten beschränkt ist. Werden bei den Heiz- oder Nebenkosten nur noch die angemessenen Kosten anerkannt, bleibt die Aufrechnung unberücksichtigt.</p>	<p><b>Aufrechnung des Vermieters mit einer HK- bzw. NK-Nachzahlung</b></p>
<p>Der Mieter bzw. Leistungsberechtigte ist ggf. bei der Durchsetzung seiner Ansprüche gegenüber dem Vermieter zu unterstützen.  ☞ vergleichbar siehe <a href="#">zivilrechtlich unwirksame Mietvereinbarung</a></p> <p>📖 Aufsatz von Dr. Beate Flatow „Unpfändbarkeit von Betriebskostenguthaben bei ALG II-Bezug durch den Mieter“, NJW 2013, 2801, mit weiteren Hinweisen zur Problematik von Aufrechnungen</p>	<p><b>Unterstützung der Leistungsberechtigten</b></p>

## 6 Umzug/ Wohnungswechsel

### 6.1 Anerkennung der laufenden Aufwendungen für die neue Unterkunft

#### 6.1.1 Allgemeines zur Zusicherung

<p>⇒ § 22 Abs. 4 SGB II</p> <p>Vor Abschluss eines neuen Mietvertrages sollen Leistungsberechtigte die Zusicherung zur Berücksichtigung der Aufwendungen für die neue Unterkunft einholen.</p> <p>Die Vorschrift dient dazu, Leistungsberechtigte aufzuklären und zu unterstützen und für alle Beteiligten Rechtssicherheit über die als Bedarf berücksichtigten Kosten zu schaffen. Die Zusicherung beinhaltet nicht die Beurteilung der Erforderlichkeit des Auszuges.</p> <p>Die Zusicherung ist keine notwendige Voraussetzung für die Anerkennung der angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung der neuen Wohnung. Zieht eine leistungsberechtigte Person um, ohne eine vorherige Zusicherung zu den Kosten der Unterkunft einzuholen oder obwohl diese abgelehnt wurde, trägt sie jedoch das Risiko, dass die Aufwendungen nicht voll getragen werden.</p>	<p><b>Vorherige Zusicherung</b></p>
<p>Möchte ein Leistungsberechtigter in den Bereich eines anderen Trägers umziehen, ist lediglich Voraussetzung, dass die Aufwendungen für die neue Unterkunft (Bruttokaltmiete) angemessen sind. Es kommt nicht darauf an, ob der Umzug notwendig ist (Rechtsänderung ab 1.8.2016).</p> <p>Die Erforderlichkeit des Umzugs ist aber zu berücksichtigen bei Umzügen innerhalb des Kreisgebietes (siehe ⇒ <a href="#">6.1.4</a>).</p> <p>Sie spielt außerdem eine Rolle bei der Zusicherung für Wohnungsbeschaffungskosten und Umzugskosten (§ 22 Abs. 6 SGB II; siehe ⇒ <a href="#">6.2.1</a>).</p> <p>Sind die Voraussetzungen erfüllt, besteht ein Anspruch auf Erteilung der Zusicherung. Im Übrigen ist eine Ermessenentscheidung zu treffen.   BSG, Urteil vom 6.8.2014, B 4 AS 37/13 R</p>	<p><b>Voraussetzungen</b></p>
<p>Die Zusicherung bzw. die Ablehnung einer Zusicherung stellt einen Verwaltungsakt dar. Sie kann sich nur auf eine konkrete Wohnung beziehen. Es müssen daher konkrete Angaben zur Höhe der KdU der neuen Wohnung vorliegen.</p> <p> BSG, Urteil vom 06.04.2011, B 4 AS 5/10 R   BSG, Urteil vom 17.12.2014, B 8 SO 15/13 R</p>	<p><b>Rechtscharakter der Zusicherung</b></p>
<p>Zuständig für die Zusicherung ist der Träger am neuen Wohnort.</p>	<p><b>Zuständigkeit für Zusicherungen</b></p>

#### 6.1.2 Zuzug aus dem Bereich eines anderen Trägers in das Kreisgebiet

<p>Möchte eine leistungsberechtigte Person, die bisher im Bereich eines anderen Trägers gewohnt hat, zuziehen und beantragt dafür eine Zusicherung, ist nur zu prüfen, ob die Aufwendungen für die neue Wohnung nach den örtlichen Richtwerten angemessen sind. Es spielt</p>	<p><b>KdU angemessen</b></p>
---	------------------------------

keine Rolle, ob der Umzug erforderlich ist/ war und ob die KdU am neuen Wohnort ggf. höher sind als die bisherigen Aufwendungen.  Auch wenn keine vorherige Zusicherung eingeholt wurde, sind nach einem Zuzug die KdU anzuerkennen, sofern sie angemessen sind.	
Überschreiten die Aufwendungen für die neue Unterkunft die örtlichen KdU-Richtwerte, besteht nur ein Anspruch auf Anerkennung der angemessenen KdU, es sei denn die Berücksichtigung höherer Aufwendungen wurde den Leistungsberechtigten vorher zugesichert.	<b>KdU nicht angemessen</b>

### 6.1.3 Wegzug aus dem Kreisgebiet

Die Entscheidung, in welcher Höhe laufende KdU anzuerkennen sind, ist vom Träger am neuen Wohnort zu treffen.	<b>Wegzug</b>
---	---------------

### 6.1.4 Umzug innerhalb des Kreisgebietes

<p>⇒ § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II</p> <p>Anders als bei einem Umzug in den Bereich eines anderen Trägers ist bei einem Umzug innerhalb des Bereiches des jeweiligen Trägers auch die Erforderlichkeit des Umzugs für die Höhe der anzuerkennenden Kosten relevant.</p> <p>Zur Erforderlichkeit des Umzugs siehe Allgemeine Voraussetzungen für die Übernahme von Umzugskosten ⇒ <a href="#">Kap. 6.2.1</a></p>	<b>Voraussetzung Erforderlichkeit des Umzugs</b>
<p>Sind die KdU für die neue Wohnung angemessen, gilt folgendes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Umzug erforderlich</u> Die <i>tatsächlichen KdU</i> sind anzuerkennen. Dies gilt auch, wenn die KdU in der neuen Wohnung höher sind als bisher oder wenn keine vorherige Zusicherung eingeholt wurde.</li> <li>• <u>Umzug nicht erforderlich</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Neue KdU niedriger als in der alten Wohnung &gt; Die <i>tatsächlichen KdU</i> sind zu berücksichtigen.</li> <li>○ Neue KdU höher als in der alten Wohnung &gt; Es sind weiter die KdU für die alte Wohnung zugrunde zu legen, sofern nicht die Übernahme höherer Kosten im Einzelfall vorher zugesichert wurde. Sinn dieser Regelung ist es, einer Kostensteigerung durch Ausschöpfung der örtlichen Angemessenheitsgrenze ohne besonderen Umzugsgrund entgegen zu wirken.</li> </ul> </li> </ul>	<b>KdU angemessen</b>
Bei unangemessenen Kosten für die neue Wohnung gilt, dass weiterhin die KdU für die alte Wohnung zugrunde zu legen sind, sofern nicht die Übernahme höherer Kosten im Einzelfall vorher zugesichert wurde. Dies gilt sowohl bei erforderlichen als auch bei nicht erforderlichen Umzügen.	<b>KdU nicht angemessen</b>

Waren auch die Kosten für die alte Wohnung bereits unangemessen, ist anstelle der tatsächlichen bisherigen KdU ggf. die angemessene KdU, also der KdU-Richtwert, anzusetzen.	
--	--

### 6.1.5 Wesentliche Änderungen / Dynamisierung

Die anerkannten KdU dürfen nicht dauerhaft auf einen bestimmten Betrag (KdU-Richtwert bzw. KdU der bisherigen Wohnung) gedeckelt werden. Nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes sind nachträgliche Veränderungen, die sich auf die Bestimmung der angemessenen Kosten der Unterkunft auswirken, zu berücksichtigen.  📖 BSG, Urteil vom 17.2.2016, B 4 AS 12/15 R	<b>Keine dauerhafte Deckelung</b>
Ändert sich nach einem Umzug die Sach- oder Rechtslage, z.B. durch Zuzug weiterer Personen oder Geburt eines Kindes, sind also entsprechend höhere Kosten zu berücksichtigen.	<b>Änderungen der Sach- und Rechtslage</b>
Werden die KdU-Richtwerte neu festgelegt und erhöht, muss auch der als angemessene KdU anerkannte Betrag korrigiert werden: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bei Begrenzung auf KdU-Richtwert ist der entsprechende neue KdU-Richtwert zugrunde zu legen.</li> <li>• Bei Begrenzung auf die KdU der alten Wohnung erfolgt die Anpassung mit dem gleichen Prozentsatz, um den sich die KdU-Richtwerte erhöht haben.</li> </ul> <u>Beispiel:</u> Der KdU-Richtwert erhöht sich von 300 € auf 330 €, also um 10%. Die bisherigen KdU betragen 250 €. Neu wären 10% mehr, also 275 € anzuerkennen.	<b>Dynamisierung</b>
Zu Unterbrechungen der Leistungsgewährung ⇒ <a href="#">siehe Kap. 3.3.3</a>	<b>Unterbrechungen</b>

### 6.1.6 Besonderheiten SGB XII

➡ § 35 Abs. 2 Satz 3 und 4 SGB XII  Die Ausführungen zum SGB II gelten jeweils entsprechend.  Zwar heißt es in § 35 SGB XII „Zustimmung“ statt „Zusicherung“ und ein Leistungsberechtigter muss den zuständigen Sozialhilfeträger wegen der künftigen Unterkunftskosten lediglich in Kenntnis setzen. Letztlich ergeben sich aber die gleichen Rechtsfolgen. Sofern im Folgenden keine besonderen Ausführungen zum SGB XII gemacht werden, ist daher mit Zusicherung auch die Zustimmung im Sinne des § 35 SGB XII gemeint.	<b>SGB XII</b>
---	----------------

### 6.1.7 Sonderregelung für Personen mit Wohnsitzauflage

Für Leistungsberechtigte im SGB II mit einer Wohnsitzauflage nach dem Aufenthaltsgesetz (AufenthG) gelten Besonderheiten hinsichtlich der angemessenen KdU. ⇒ siehe <a href="#">Personen mit Wohnsitzauflage</a>	<b>Wohnsitzauflage</b>
---	------------------------

### 6.1.8 Sonderregelung U25

Achtung: Für Personen bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres gelten Besonderheiten ⇒ siehe <a href="#">Kap. 7 „Sonderregelung U 25“</a>	<b>U25</b>
---	------------

## 6.2 Kosten in Zusammenhang mit einem Umzug

### 6.2.1 Allgemeine Voraussetzungen

<p>⇒ § 22 Abs. 6 SGB II ⇒ § 35 Abs. 2 Satz 5 und 7 SGB XII</p> <p>Kosten in Zusammenhang mit einem Umzug können bei vorheriger Zustimmung übernommen werden. Eine Zusicherung soll erteilt werden, wenn</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• der Umzug notwendig ist und</li> <li>• ohne die Zusicherung eine Unterkunft in einem angemessenen Zeitraum nicht gefunden werden kann.</li> </ul> <p>Sind diese Voraussetzungen erfüllt, besteht also Anspruch auf die Zusicherung, sofern kein atypischer Ausnahmefall vorliegt („soll“). Im Übrigen ist eine Ermessenentscheidung zu treffen. 📖 BSG, Urteil vom 6.8.2014, B 4 AS 37/13 R</p>	<b>Vorherige Zusicherung</b>
Ein Umzug gilt immer als notwendig, wenn er vom Träger veranlasst wurde. Diese Voraussetzung ist insbesondere bei einer Aufforderung zur Senkung der KdU erfüllt oder wenn die KdU abgesenkt wurden und nur noch in angemessener Höhe übernommen werden.	<b>Umzug vom Träger veranlasst</b>
<p>Ansonsten kann ein Umzug aus folgenden Gründen notwendig sein:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bisherige Wohnung zu teuer, neue ist angemessen</li> <li>• Wohnung deutlich zu groß und somit unangemessen teuer</li> <li>• Familienzuwachs</li> <li>• Scheidung/Trennung</li> <li>• Aufnahme einer sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung, nachweisbar durch unterschriebenen Arbeitsvertrag und die entstehende Fahrtkosten wären zu hoch bzw. Fahrzeiten sind nicht zumutbar</li> <li>• drohende Obdach-/Wohnungslosigkeit</li> <li>• Beseitigung von Obdach- bzw. Wohnungslosigkeit</li> <li>• Auszug aus einer ordnungsrechtlichen Unterbringung in eine private Unterkunft</li> <li>• gesundheitliche Gründe, wenn diese durch ein aktuelles aussagekräftiges ärztliches Attest nachgewiesen und in Zweifelsfällen durch die Einschaltung des Amtsarztes oder ärztlichen Dienstes bestätigt sind.</li> <li>• Beendigung Frauenhausaufenthalt</li> <li>• besondere Gründe im Einzelfall.</li> </ul> <p>Die Gründe, die zur Zusicherung geführt haben, sind zu dokumentieren.</p>	<b>Notwendigkeit Auszug</b>

<p>Keine ausreichenden Umzugsgründe sind z. B.:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• bessere Chancen zur Vermittlung in Arbeit</li> <li>• Bekanntenkreis/Familienanschluss</li> <li>• Streitigkeiten zwischen Eltern und Kindern, insbesondere Kinder in der Pubertät</li> <li>• Streitigkeiten mit Nachbarn bzw. dem Vermieter</li> <li>• Aufnahme einer Bildungsmaßnahme von kurzer Dauer, z. B. acht Wochen</li> <li>• Wohnumfeld (Stichwort „Ghetto“)</li> <li>• bisherige Wohnung ist zwar zu teuer, aber die neue, günstigere Wohnung entspricht immer noch nicht der Mietobergrenze</li> <li>• die Behauptung, dass die Wohnung mit Schimmel befallen ist (hier ist vorrangig der Vermieter in die Pflicht zu nehmen, den Mietmangel abzustellen)</li> </ul>	<p><b>Unzureichende Umzugsgründe</b></p>
<p>Wird die Notwendigkeit des <i>Auszugs</i> bejaht, ist außerdem zu prüfen, ob auch der <i>Einzug</i> in die neue Wohnung notwendig ist. Das bedeutet, dass die Kosten für die neue Wohnung angemessen sein müssen. Dabei sind die angemessenen Kosten des neuen Wohnortes zugrunde zu legen.</p>	<p><b>Notwendigkeit Einzug/ Angemessenheit KdU</b></p>
<p>Neben der Notwendigkeit des Umzugs ist Voraussetzung, dass ohne die Zusicherung eine Unterkunft in einem angemessenen Zeitraum nicht gefunden werden kann. Z.B. bei einer Mietkaution kann diese Voraussetzung regelmäßig als erfüllt gelten. Dagegen wird die Übernahme einer Maklercourtage i.d.R. nicht erforderlich sein. Siehe Hinweise zu den einzelnen Umzugs- und Wohnungsbeschaffungskosten.</p>	<p><b>Ansonsten keine Wohnung zu finden</b></p>
<p>Ohne vorherige Zusicherung ist eine Übernahme von Kosten i.d.R. nicht möglich.</p> <p>Ist eine fristgerechte Entscheidung über eine vorherige Zusicherung möglich und wird diese vom Verwaltungsträger treuwidrig verzögert, kann die Leistungsgewährung nicht alleine wegen einer fehlenden Zusicherung abgelehnt werden.</p> <p>📖 BSG, Urteil vom 06.05.2010, B 14 AS 7/09 R</p>	<p><b>Umzug ohne Zusicherung</b></p>
<p>Zuständiger Träger für die Zusicherung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Träger am <b>bisherigen</b> Aufenthaltsort: Umzugskosten, Wohnungsbeschaffungskosten</li> <li>• Träger am <b>neuen</b> Aufenthaltsort: Mietkautionen, Genossenschaftsanteile</li> </ul> <p>Hinweise: Da bei der Zusicherung für die Kosten in Zusammenhang mit einem Umzug anders als bei der Zusicherung für die laufenden KdU auch die Notwendigkeit des Umzugs zu beurteilen ist, kann es vorkommen, dass eine Zusicherung für Umzugskosten abgelehnt wird, obwohl die Kosten der Unterkunft am neuen Aufenthaltsort anerkannt/ zugesichert werden.</p> <p>Sofern die Notwendigkeit des Umzugs von den Trägern am bisherigen und am neuen Aufenthaltsort für die verschiedenen Hilfen unterschiedlich beurteilt wird, ist zu empfehlen, sich untereinander zu verständigen.</p>	<p><b>Zuständigkeit für die Zusicherung</b></p>

<p>Erfolgt ein <u>Umzug innerhalb des Kreises Herzogtum Lauenburg</u> ist durch das Jobcenter Kreis Herzogtum Lauenburg bei Antragstellung auf eine Zusicherung im Sinne des § 22 Abs. 4 SGB II zu klären, ob Leistungen im Sinne des § 22 Abs. 6 SGB II (Wohnungsbeschaffungs- und Umzugskosten) begehrt werden. Ist dies der Fall, ist eine Gesamtentscheidung über beide Zusicherungen zu treffen, die die Prüfung und das Ergebnis über die Erforderlichkeit des Auszuges beinhaltet. Wer in diesen Fällen innerhalb des Jobcenters die Entscheidung(en) trifft (das aufnehmende oder abgebende Leistungszentrum) bleibt der Selbstorganisation des Jobcenters überlassen.</p>	
<p>Das SGB XII enthält keine Regelung, welcher Träger für Umzugskosten, Wohnungsbeschaffungskosten und Mietkautionen zuständig ist. Die Regelungen des SGB II können entsprechend angewendet werden.</p>	<p><b>SGB XII</b></p>
<p>Leistungen in Zusammenhang mit einem Umzug kommen auch für Personen in Betracht, die nicht im laufenden Leistungsbezug stehen. Bei der Prüfung der Hilfsbedürftigkeit sind grds. das Vermögen über der Vermögensfreigrenze sowie ein Einkommensüberhang von 12 Monaten zu berücksichtigen.</p>	<p><b>Kein laufender Leistungsbezug</b></p>

## 6.2.2 Umzugskosten

<p><b><u>Durchführung des Umzugs</u></b> Es sind nur notwendige und angemessene Umzugskosten zu übernehmen. Dabei ist davon auszugehen, dass ein Umzug grundsätzlich im Rahmen der Selbsthilfe bzw. mit Hilfe von Freunden, Nachbarn, Verwandten oder Bekannten durchgeführt werden kann.</p> <p>Zu den notwendigen Umzugskosten gehören insbesondere</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aufwendungen für einen eventuell erforderlichen Mietwagen inkl. Benzinkosten,</li> <li>• die Anmietung von Umzugskartons,</li> <li>• die Kosten für Verpackungsmaterial</li> <li>• die Kosten für Sperrmüllentsorgung und</li> <li>• die üblichen Kosten für die Versorgung mithelfender Familienangehöriger und Bekannter (Bewirtungspauschale von bis zu 50,00 €).</li> </ul>	<p><b>Notwendige Kosten</b></p>
<p>Als Umzugskosten können regelmäßig die Aufwendungen für einen Mietwagen übernommen werden. I.d.R. sind 3 Kostenvoranschläge zu verlangen. In begründeten Fällen können auch Kosten für einen Fahrer anerkannt werden.</p>	<p><b>Mietwagen</b></p>
<p>Sofern nachweislich</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• der Hilfeempfänger den Umzug nicht selbst durchführen kann (z.B. wegen Alter, Behinderung, körperlicher Konstitution oder der Betreuung von Kleinstkindern)</li> <li>• <b>und</b> auch andere Hilfe durch Verwandte oder Bekannte nicht in Anspruch nehmen kann</li> </ul> <p>ist vorrangig auf die Inanspruchnahme von Umzugshelferunternehmen (z. B. studentische Helfer) zu verweisen. Ist dies nicht möglich, kann ein Umzugsunternehmen beauftragt werden.</p>	<p><b>Umzugshelferunternehmen</b></p>

<p>Ist der Einsatz eines Umzugsunternehmens unvermeidbar, sind vom Hilfeempfänger mindestens 3 Kostenvoranschläge einzuholen.</p> <p>📖 BSG, Urteil vom 06.05.2010, B 14 AS 7/09 R</p>	<p><b>Umzugs- unternehmen</b></p>
<p><b><u>Doppelte Mieten</u></b> Die Übernahme einer doppelten Mietbelastung als Wohnungsbeschaffungskosten kommt nur in Ausnahmefällen in Betracht, insbesondere</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• wenn der Umzug vom Leistungsträger veranlasst wurde, z.B. wegen Überschreitung der angemessenen KdU,</li> <li>• bei einem durch auswärtige Arbeitsaufnahme bedingten notwendigen Wohnungswechsel,</li> <li>• wenn die Kündigung der Wohnung nicht ohne Zustimmung des Betreuungsgerichtes möglich ist.</li> </ul>	<p><b>Voraussetzungen doppelte Miete</b></p>
<p>Doppelte Mietkosten sind soweit wie möglich zu vermeiden. In das Kostensenkungsverfahren und in die Beratung anlässlich des Umzugs ist einzubeziehen, welche mietvertraglichen Verpflichtungen bestehen. Ggf. ist darauf hinzuweisen, dass intensive Bemühungen um einen Nachmieter erfolgen müssen.</p>	<p><b>Beratung der Leistungs- berechtigten</b></p>
<p>Können bei einem notwendigen Wohnungswechsel die Mieträume wegen Kündigungsfristen oder notwendiger Renovierungsarbeiten nicht nahtlos aufeinander abgestimmt werden, kommt die Übernahme doppelter Mietaufwendungen in der Regel für einen Monat in Betracht.</p>	<p><b>Maximal 1 Monat</b></p>
<p><b><u>Kosten für die Ummeldung etc.</u></b> Bei einem vom Leistungsträger veranlassten oder als notwendig anerkannten Umzug gehören auch Kosten für das Nachsenden der Post und für die Bereitstellung des Telefon- und Internetanschlusses zu den als Bedarf zu berücksichtigende Umzugskosten.</p> <p>Zu übernehmen sind nur angemessene Kosten. Das sind i.d.R. die unabweisbar notwendigen Kosten.</p> <p>📖 BSG, Urteil vom 10.8.2016, B 14 AS 58/15 R</p>	<p><b>Ummeldekosten etc.</b></p>

### 6.2.3 Wohnungsbeschaffungskosten

<p><b><u>Maklergebühren/ Maklercourtage</u></b> ➡ § 22 Abs. 6 SGB II ➡ § 35 Abs. 2 Satz 4 SGB XII</p> <p>Seit dem 1. Juni 2015 muss derjenige die Maklercourtage bezahlen, der den Makler beauftragt hat (sog. „Bestellerprinzip“). Wird eine Wohnung im Auftrag des Vermieters vermittelt, muss also dieser die Maklercourtage zahlen und eine Leistung gem. SGB II/ XII an den Mieter scheidet aus.</p> <p>In besonders gelagerten Ausnahmefällen können die Kosten für eine Beauftragung eines Maklers durch den Leistungsberechtigten als Mieter übernommen werden, wenn der Leistungsberechtigte wegen Behinderung/Krankheit oder Hilflosigkeit nicht selbst in der Lage ist, eine Wohnung zu suchen und auch keine entsprechende Hilfe von</p>	<p><b>Voraussetzungen</b></p>
--	-------------------------------

<p>Angehörigen, Verwandten oder Bekannten erhalten kann.</p> <p>Dabei ist zu beachten, dass auch in diesen Fällen eine Zahlungsverpflichtung des Mieters nicht besteht, wenn die Wohnung bereits im Datenbestand des Maklers vorhanden war und der Makler nicht ausschließlich für den Mieter tätig geworden ist. Erforderlich ist außerdem ein konkreter schriftlicher Auftrag an den Makler. Die Maklergebühr wird erst bei Abschluss eines Mietvertrages fällig.</p> <p>Sofern die Maklergebühren bzw. Courtagen in diesen Ausnahmefällen übernommen wurden, gehören diese zu den Wohnungsbeschaffungskosten. Eine vorherige Zusicherung ist erforderlich.</p> <p>Bei der Entscheidung auf Übernahme oder Nichtübernahme dieser Gebühren handelt es sich um eine Ermessensentscheidung, so dass die Ausübung des Ermessens zweifelsfrei in dem Bescheid zum Ausdruck zu bringen ist.</p> <p>Sofern im Einzelfall die Übernahme einer Maklercourtage erfolgt, wird diese als Beihilfe gewährt.</p>	
<p><b><u>Gebühren für die Ausstellung von Mietverträgen</u></b>  Ein Makler darf vom Wohnungssuchenden anstelle der Provision keine Schreibgebühren o.ä. für das Ausstellen des Mietvertrages verlangen. Allenfalls kann der Ersatz nachweisbar entstandener Auslagen vereinbart werden. Die Ausführungen zu <u>Maklergebühren</u> gelten hierfür entsprechend.  ☛ § 3 Abs. 3 Wohnungsvermittlungsgesetz (WoVermittG)</p>	<p><b>Sonstige Maklergebühren</b></p>
<p>Sogenannte Vertragsabschlussgebühren oder sonstige Bearbeitungsgebühren, die der Vermieter oder die Hausverwaltung bei Abschluss eines Mietvertrages verlangen, sind nach überwiegender Rechtsprechung unzulässig.</p>	<p><b>Mietvertragsabschlussgebühren</b></p>

#### 6.2.4 Mietkautionen

<p>☛ § 22 Abs. 6 SGB II  ☛ § 35 Abs. 2 Satz 4 SGB XII  ☛ § 551 BGB</p> <p>Die Mietkaution darf nach BGB maximal 3 Monatsmieten betragen. Dabei ist von der Nettokaltmiete auszugehen.</p>	<p><b>Rechtsgrundlage</b></p>
<p>Eine Mietkaution ist im Regelfall als Darlehen zu gewähren („soll“). Da die Mietkaution grds. vom Vermieter zurückzuzahlen ist, kommt es nur in ganz besonders gelagerten Einzelfällen in Betracht, von dieser Sollregelung abzuweichen.</p>	<p><b>Darlehen</b></p>
<p>Die Darlehensgewährung soll von einer Abtretung der Rückzahlungsansprüche gegenüber dem Vermieter abhängig gemacht werden. Es ist darauf zu achten, dass die Mietsicherheit vom Vermieter verzinst wird (§ 551 Abs. 3 BGB).</p>	<p><b>Sicherung des Darlehens</b></p>

<p>Vor Gewährung der Mietkaution ist zu prüfen, ob ein Rückzahlungsanspruch auf die Kautions aus der vorher bewohnten Wohnung besteht. Wenn ja, sind diese Mittel vorrangig einzusetzen. Steht der Rückzahlungsbetrag nicht kurzfristig zur Verfügung, so dass ein Darlehen für die Mietkaution erforderlich wird, ist zu verlangen, dass der Anspruch zur Sicherung des Darlehens an den Leistungsträger abgetreten wird.</p>	<p><b>Einsatz vorheriger Mietkaution</b></p>
<p>▷ <b>SGB II</b>          ↪ § 42a SGB II</p> <p>Bei der Entscheidung über die Gewährung einer Mietkaution als Darlehen sind die Voraussetzungen des § 42a Abs. 1 SGB II zu prüfen, d.h. eine vorrangige Vermögensverwertung (auch Schonvermögen) und eine Bedarfsdeckung auf andere Weise. Dabei ist zu berücksichtigen, dass nach § 551 Abs. 2 BGB die Mietkaution in drei gleichen monatlichen Raten gezahlt werden kann.</p>	<p><b>§ 42 a SGB II</b></p>
<p>Bei mehreren Personen in einer Bedarfsgemeinschaft kann ein Darlehen auch gemeinsam an diese vergeben werden (§ 42 a Abs. 1 Satz 2 SGB II). Minderjährige oder volljährige Kinder sollten i.d.R. nicht in die Darlehensvergabe einbezogen werden, um diese nicht mit den Darlehensverpflichtungen der Eltern zu belasten. An die Personen in einer Bedarfsgemeinschaft mit der Regelbedarfsstufe 2 ist ein Darlehen für eine Mietkaution dagegen im Regelfall gemeinsam zu vergeben.</p> <p>Mehrere Darlehensnehmer gelten als Gesamtschuldner im Sinne des BGB. Das bedeutet, dass jeder einzelne Darlehensnehmer bis zur vollständigen Tilgung des Darlehens grundsätzlich zur Rückzahlung des Darlehens in voller Höhe verpflichtet ist.</p>	<p><b>Mehrere Darlehensnehmer</b></p>
<p>Während des Bezugs von Leistungen nach dem SGB II wird das Darlehen für die Mietkaution durch monatliche Aufrechnung in Höhe von 10 % der maßgeblichen Regelleistung getilgt. Darüber ist ein schriftlicher Bescheid zu erteilen (§ 42 a Abs. 2 SGB II).</p> <p>Eine Aufrechnung ist nur bei demjenigen möglich, der auch Darlehensnehmer ist. Wenn das Darlehen an mehrere Personen vergeben wurde, bezieht sich der Aufrechnungsbetrag auf 10 % des maßgeblichen Regelbedarfes aller Darlehensnehmer.</p>	<p><b>Aufrechnung zur Tilgung</b></p>
<p>Bei Rückzahlung durch den Vermieter wird das Darlehen sofort in Höhe des noch nicht getilgten Darlehensbetrages fällig (§ 42 a Abs. 3 SGB II). Das gleiche gilt bei Beendigung des Leistungsbezuges (§ 42 a Abs. 4 SGB II). Über die Rückzahlung des noch ausstehenden Betrages soll eine Vereinbarung getroffen werden, wobei die wirtschaftlichen Verhältnisse des Darlehensnehmers zu berücksichtigen sind.</p>	<p><b>Fälligkeit der Rückzahlung</b></p>
<p>Treffen mehrere Ansprüche bzw. mehrere Aufrechnungen zusammen, sind § 42a Abs. 6 und § 43 Abs. 2 Satz 2 SGB II zu beachten.</p>	<p><b>Zusammentreffen mehrerer Aufrechnungen</b></p>

<p>▷ <b>SGB XII</b></p> <p>SGB XII: Nach schriftlicher Vereinbarung im Einvernehmen mit dem Darlehensnehmer kann eine monatliche Tilgung erfolgen. Höhe des Tilgungsbetrages: bis zu 10 % der an die gesamte Einstandsgemeinschaft zu zahlenden Regelleistung. Widerspricht der Hilfeempfänger dieser Regelung, ist nach bisheriger Rechtsprechung eine Aufrechnung bzw. monatliche Einbehaltung zur Tilgung des Darlehens nicht möglich!</p> <p>Im Übrigen können die Regelungen des SGB II entsprechend angewandt werden.</p>	<p><b>Abweichungen SGB XII</b></p>
<p>Anspruchsberechtigt können auch Personen sein, deren Einkommen/Vermögen nur gering über ihrem Gesamtbedarf liegt (sonstige Leistungsberechtigte). Bei der Prüfung der Hilfebedürftigkeit sind grds. das Vermögen über der Vermögensfreigrenze sowie ein Einkommensüberhang von 12 Monaten zu berücksichtigen.</p>	<p><b>Kein laufender Leistungsbezug</b></p>

### 6.2.5 Genossenschaftsanteile

<p>⇒ § 22 Abs. 6 SGB II ⇒ § 35 Abs. 2 Satz 4 SGB XII</p> <p>Für Genossenschaftsanteile gelten die Regelungen für Mietkautionen entsprechend. ⇒ siehe <a href="#">„Mietkautionen“</a></p> <p>Im SGB II wurde dies klargestellt durch das 9. SGB II-Änderungsgesetz. Im SGB XII erfolgt eine entsprechende Anwendung.</p>	<p><b>wie Mietkaution</b></p>
<p>Zur Höhe der Genossenschaftsanteile gibt es keine gesetzliche Begrenzung. Überschreiten die Genossenschaftsanteile jedoch das Dreifache des monatlichen Mietzinses, gehören sie nicht zum notwendigen Lebensunterhalt, solange es möglich ist, angemessenen Wohnraum auch ohne Übernahme dieser hohen Kosten zu erhalten. Bei besonders günstigem Wohnraum können auch höhere Genossenschaftsanteile anerkannt werden.</p>	<p><b>Höhe der Leistung</b></p>
<p>Die Gewinnausschüttung (Dividende) erfolgt jährlich im Nachhinein. Die Dividende ist an den Leistungsträger abzutreten und vorrangig zur Tilgung des gewährten Darlehens für die Mietkaution einzusetzen (§ 42a Abs. 6 SGB II).</p>	<p><b>Dividenden</b></p>

### 6.2.6 Mieterdarlehen

<p>⇒ § 22 Abs. 6 SGB II ⇒ § 35 Abs. 2 Satz 4 SGB XII</p> <p>Beim Mieterdarlehen beteiligen sich die Mieterinnen und Mieter durch ein zinsloses Mieterdarlehen mit langer Laufzeit an der Wohnung, wodurch die monatliche Mietbelastung sinken soll, ähnlich wie Genossenschaftsanteile. Mieterdarlehen können zu den Wohnungsbeschaffungskosten gehören, wenn ohne Übernahme dieser Kosten keine angemessene Unterkunft zu erhalten ist. Die Höhe ist nicht</p>	<p><b>Mieterdarlehen</b></p>
---	------------------------------

auf 3 Monats-Kaltmieten begrenzt und wird vor dem Einzug fällig. Überschreitet das Mieterdarlehn jedoch das Dreifache des monatlichen Mietzinses, gehören sie nicht zu den angemessenen Wohnungsbeschaffungskosten, solange es möglich ist, angemessenen Wohnraum auch ohne Übernahme dieser hohen Kosten zu erhalten.

Die Regelungen zu Mietkautionen gelten entsprechend.

⇒ siehe [„Mietkautionen“](#)

## 7 Sonderregelung U 25

⇒ § 22 Abs. 5 SGB II	
Das <b>SGB XII</b> enthält eine entsprechende Regelung nicht. In vergleichbaren Fällen sollten Betroffene aber mit Hinweis auf den Nachrang der Sozialhilfe ebenfalls grundsätzlich auf die elterliche Wohnung verwiesen werden.	<b>Keine entsprechende Regelung im SGB XII</b>

### 7.1 Anwendbarkeit § 22 Abs. 5 SGB II

Personen, die jünger als 25 Jahre sind, können nur unter erschwerten Voraussetzungen umziehen. Nach einem Umzug werden für diesen Personenkreis Leistungen für die Kosten der Unterkunft nur dann erbracht, wenn die Zusicherung (§ 34 SGB X) über die Leistungserbringung <b>vor</b> Abschluss des Mietvertrages erteilt wurde.	<b>Erfordernis Zusicherung vor Abschluss Mietvertrag</b>
<p>Eine Zusicherung ist nicht erforderlich</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ für Personen, die am 17. Februar 2006 nicht mehr zum Haushalt der Eltern gehörten (§ 68 Abs. 2 SGB II).</li> <li>➤ für U 25, die/der verheiratet sind oder waren</li> <li>➤ für U 25, die mit einem eigenen Kind zusammenleben. Die Hilfesuchenden bilden in diesem Fall eine eigene Bedarfsgemeinschaft (Regelbedarf von 100 %).</li> <li>➤ für Personen, die bereits in einer eigenen Wohnung lebten und wirtschaftlich auf eigenen Füßen standen</li> <li>➤ wenn eine Wohnungsnahme ohne Auszug/Umzug erfolgt.</li> <li>➤ für U 25, die im Zeitpunkt des Umzugs keine Leistungen beantragt oder erhalten haben. <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ siehe aber Missbrauchsklausel gem. § 22 Abs. 5 S. 4 SGB II</li> </ul> </li> </ul> <p><u>Achtung:</u> Bei Auszug/Umzug ist eine Zusicherung nach § 22 Abs. 2 SGB II jedoch auch für diesen Personenkreis erforderlich.</p>	<b>Keine Zusicherung erforderlich</b>

### 7.2 Verpflichtung zur Zusicherung

<p>Eine Zusicherung muss erteilt werden, wenn</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ein Verweis auf die elterliche Wohnung aus schwerwiegenden sozialen Gründen nicht angebracht ist,</li> <li>• die angestrebte Unterkunft zur Eingliederung in den Arbeitsmarkt erforderlich ist oder</li> <li>• ein sonstiger, ähnlich schwerwiegender Grund vorliegt.</li> </ul> <p>(§ 22 Abs. 5 Satz 2 SGB II)</p>	<b>Verpflichtung zur Zusicherung</b>
--	--------------------------------------

<p>Zur Auslegung der unbestimmten Rechtsbegriffe können die Empfehlungen des Deutschen Vereins herangezogen werden.</p> <p>⇒ <a href="#">Empfehlungen des Deutschen Vereins zu § 22 Abs. 2 a SGB II vom 06.12.2006 (AF III DV 37/06)</a>.</p> <p>Übliche Generationenkonflikte stellen keinen Grund für eine Zusicherung dar. Es ist sowohl Eltern als auch Jugendlichen zuzumuten, auf ein gedeihliches Zusammenleben hinzuwirken und notwendige Kompromisse einzugehen. Bei den beengten Platzverhältnissen in der Wohnung der Eltern ist ein strenger Maßstab anzulegen. Es ist auch U 25 die gemeinsame Nutzung eines Zimmers mit jüngeren gleichgeschlechtlichen Geschwistern durchaus zumutbar.</p>	<p><b>Empfehlungen Deutscher Verein</b></p>
<p>Wenn die Voraussetzung nach Satz 2 vorliegen, kann vom Erfordernis der Zusicherung abgesehen werden, wenn es den Betroffenen aus wichtigem Grund nicht zumutbar war, die Zusicherung einzuholen. Die Anforderungen sind eng auszulegen und beschränken sich auf Not- und Krisensituationen, die eine sofortige Reaktion erfordern. (§ 22 Abs. 5 Satz 3 SGB II) Beispiel: schwerwiegende Straftaten, Misshandlungen</p>	<p><b>Absehen vom Erfordernis der Zusicherung</b></p>

### 7.3 Voraussetzung angemessene Kosten der Unterkunft

<p>Voraussetzung für die Erteilung der Zusicherung ist auch, dass die Kosten der Wohnung angemessen sind.</p>	<p><b>Angemessene KdU</b></p>
---	-----------------------------------

### 7.4 Missbrauchsklausel

<p>☞ §§ 22 Abs. 5 Satz 4 SGB II</p> <p>Ziehen U25 vor Beantragung von Leistungen nach dem SGB II in eine Unterkunft in der Absicht, die Voraussetzungen für die Gewährung der Leistungen herbeizuführen, entfällt der Anspruch auf Kosten für Unterkunft und Heizung.</p> <p>Beispiel: U 25 zieht ohne eigene Einkünfte aus, und die Eltern konnten absehbar nur vorübergehend den Lebensunterhalt finanzieren.</p>	<p><b>Missbrauchs- klausel</b></p>
---	--

### 7.5 Verfahren

#### 7.5.1 Zuständigkeit/Rechtsnatur der Zusicherung

<p>⇒ Zur Zuständigkeit <a href="#">siehe Kapitel „Umzug/ Wohnungswechsel“</a></p>	<p><b>Zuständigkeit</b></p>
<p>⇒ Zur Rechtsnatur der Zusicherung <a href="#">siehe Kapitel „Umzug/ Wohnungswechsel“</a></p>	<p><b>Rechtsnatur der Zusicherung</b></p>

### 7.5.2 Rechtsfolgen einer fehlenden Zusicherung

Ohne Zusicherung werden für die angemietete Unterkunft bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres dauerhaft keine Leistungen erbracht. Statt des Regelbedarfes für Alleinstehende wird nur der Regelbedarf für erwerbsfähige volljährige Angehörige gewährt (80 %; § 20 Abs. 3 SGB II). Schließlich entfällt auch ein Anspruch auf Leistungen für die Erstausstattung einer Wohnung (§ 24 Abs. 6 SGB II).	<b>Rechtsfolgen bei fehlender Zusicherung</b>
--	---

### 7.5.3 Hinweis im Bescheid

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

## 8 Zahlungen an Dritte

<p>➔ § 22 Abs. 7 SGB II          ➔ § 35 Abs. 1 Satz 2 ff. SGB XII</p>	
<p>Grundsätzlich sind die Kosten für Unterkunft und Heizung an den Leistungsberechtigten zu zahlen. Auf Antrag der Leistungsberechtigten sind (Ist-Regelung, kein Ermessen!) die Kosten an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte, z.B. Energieversorger zu leisten. Ein Beratungsgespräch mit den Antragstellern erscheint sinnvoll, um damit einhergehende Probleme deutlich zu machen, insbesondere die Aufgabe der wirtschaftlichen Selbständigkeit.</p>	<p><b>Auf Antrag</b></p>
<p>Die Kosten für Unterkunft und Heizung <u>sollen</u> an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte gezahlt werden, wenn die zweckentsprechende Verwendung durch den Leistungsberechtigten nicht sichergestellt ist. Beispiele dafür, wann diese Voraussetzungen vorliegen, ergeben sich direkt aus dem Gesetz          &gt; § 22 Abs. 7 Satz 3 SGB II          &gt; § 35 Abs. 1 Satz 4 SGB XII</p>	<p><b>Soll-Regelung bei nicht zweckentsprechender Verwendung</b></p>
<p>Bei der schriftlichen Mitteilung, die Leistungen wegen nicht zweckentsprechender Verwendung durch die Leistungsberechtigten an einen Dritten auszuzahlen, handelt es sich um einen belastenden Verwaltungsakt, der u.a. eine Anhörung erfordert.          (§ 22 Abs. 7 Satz 4 SGB II / § 35 Abs. 1 Satz 5 SGB XII)</p>	<p><b>Belastender Verwaltungsakt</b></p>
<p><b>Hinweis:</b> In den Bescheid ist der Zusatz aufzunehmen, dass der Leistungsberechtigte bei nicht ausreichendem Anspruch selbst für den Ausgleich des Differenzbetrages sorgen muss.</p>	<p><b>Zusatz im Bescheid</b></p>

## 9 Schulden/ Mitteilungen der Amtsgerichte

<p>➔ § 22 Abs. 8 SGB II ➔ § 36 Abs. 1 SGB XII</p> <p>Die Vorschrift des SGB II und des SGB XII sind bis auf die Regelungen zur Form der Leistungsgewährung und zum Vermögenseinsatz wortgleich.</p>	
---	--

### 9.1 Voraussetzungen der Hilfestellung

<p>a) Leistungen für Unterkunft und Heizung</p> <p>Aus der Formulierung „sofern Leistungen für Unterkunft und Heizung erbracht werden“ ergibt sich, dass die Vorschrift nur für Empfänger/innen laufender Leistungen nach dem SGB II gilt. Wenn kein laufender Leistungsbezug vorliegt und ausschließlich die Übernahme von Mietschulden beantragt wird, ist dies nach dem SGB XII abzuwickeln, auch wenn es sich um Antragsteller/innen handelt, die eigentlich den Erwerbsfähigen im Sinne des SGB II zuzuordnen wären (§ 21 Satz 2 SGB XII).</p> <p>Stromschulden fallen nur dann unter § 22 Abs. 8 SGB II, wenn eine Hilfe nach § 24 Abs. 1 SGB II nicht möglich ist.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Hinweise der Agentur zu § 24 SGB II, Ziffer 24.3</li> </ul>	<p><b>Abgrenzung SGBII/ SGB XII</b></p>
<p>b) Sicherung der Unterkunft/ Behebung einer vergleichbaren Notlage</p> <p>Ziel der Vorschrift ist insbesondere die Verhütung drohender Obdachlosigkeit. Weiterhin kommt eine Hilfe in vergleichbaren Notlagen in Betracht. Dies ist der Fall, wenn die Lebensführung der Hilfesuchenden so empfindlich beeinträchtigt wird, dass existenzielle Grundbedürfnisse nicht mehr gedeckt werden können, z.B. wenn ein Abstellen der Heizung im Winter droht, Wasser abgedreht werden soll oder eine Stromsperre bevorsteht und gleichzeitig keine andere Möglichkeit besteht, warme Mahlzeiten zuzubereiten.</p>	<p><b>Sicherung der Unterkunft oder vergleichbare Notlage</b></p>
<p>c) Die Hilfe ist notwendig</p> <p>Notwendig ist eine Hilfe, wenn durch sie die Notlage beseitigt oder verhindert werden kann und wenn keine Selbsthilfemöglichkeit besteht. Erklärt sich z. B. ein Vermieter oder ein Energieversorgungsunternehmen mit einer Ratenzahlung einverstanden, kann die Notlage aus eigenen Kräften überwunden werden.</p>	<p><b>Hilfe notwendig</b></p>
<p>d) Die Hilfe ist gerechtfertigt</p> <p>In folgenden Fällen könnte eine Hilfe z. B. <u>nicht</u> gerechtfertigt sein:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Missbrauchsfälle, z. B. wenn die Miete von vornherein im Vertrauen auf die Leistung bewusst nicht gezahlt wurde,</li> <li>➤ Die Wohnung kann auch durch die Mietschuldenübernahme auf Dauer nicht erhalten werden,</li> <li>➤ die Beibehaltung der bisherigen Wohnung liegt nicht im Interesse des Mieters und des Jobcenters bzw. des SGB XII-Trägers, z. B. wenn die</li> </ul>	<p><b>Hilfe gerechtfertigt</b></p>

<p>Wohnung zu teuer ist.</p> <p>➤ <u>Im SGB XII</u>: Keine Bereitschaft zur Rückzahlung</p>	
<p>e) Es ist kein vorrangig einzusetzendes Vermögen vorhanden</p> <p>▷ <b>SGB II</b> Der Grundfreibetrag für volljährige Personen in der Bedarfsgemeinschaft gem. § 12 Abs. 2 Nr. 1 SGB II ist vorrangig einzusetzen (§ 22 Abs. 8 Satz 3 SGB II)</p> <p>▷ <b>SGB XII</b> Der vorrangige Einsatz des Vermögens ist zwar in § 36 SGB XII nicht ausdrücklich festgelegt, aber dennoch im Rahmen der Ermessensausübung bzw. bei der Prüfung, ob eine Hilfe notwendig ist, zu berücksichtigen.</p>	<b>Einsatz Vermögen</b>

## 9.2 Soll-Regelung bzw. Kann-Vorschrift

<p>Sind die o.a. Voraussetzungen erfüllt, <u>sollen</u> die Schulden übernommen werden, wenn sonst Wohnungslosigkeit einzutreten droht „Soll“ bedeutet, dass bei Vorliegen der Voraussetzungen grundsätzlich eine Verpflichtung zur Hilfestellung besteht. Nur in besonders begründeten Ausnahmefällen scheidet ein Anspruch auf Hilfe aus (§ 22 Abs. 8 Satz 2 SGB II/ § 36 Abs. 1 Satz 2 SGB XII).</p>	<b>Soll-Regelung</b>
<p><i>Drohende Wohnungslosigkeit liegt vor, wenn</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– <i>bereits eine Räumungsklage anhängig ist</i></li> <li>– <i><u>oder</u> nach einer fristlosen Kündigung eine Räumungsklage droht</i></li> <li>– <i><u>und</u> auch ein Umzug in eine andere Wohnung nicht möglich oder nicht zumutbar ist.</i></li> </ul> <p> <a href="#">BSG, Urteil vom 17.06.2010, Az. B 14 AS 58/09 R</a>   <i>Schleswig-Holsteinisches LSG, Beschluss vom 20.11.2012, Az. L 3 AS 201/12 B ER (nicht veröffentlicht)</i></p>	<b>Drohende Wohnungslosigkeit</b>
<p><i>Bei einer fristgemäßen Kündigung ist noch nicht von drohender Wohnungslosigkeit im Sinne des Satzes 2 auszugehen, so dass keine Verpflichtung zur Übernahme der Schulden besteht, sondern im Rahmen der Ermessensausübung über die Hilfestellung zu entscheiden ist.</i></p>	<b>Fristgerechte Kündigung</b>
<p>Sind die Voraussetzungen der Soll-Regelung nicht erfüllt, ist die Hilfestellung in das Ermessen des Trägers gestellt. Bei der Ermessensausübung können folgende Gesichtspunkte eine Rolle spielen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Folgen der Ablehnung der Hilfe</li> <li>➤ Möglichkeit der Aufnahme eines Darlehens auf dem freien Kapitalmarkt</li> <li>➤ Möglichkeit, Hilfe von Verwandten oder Bekannten zu erhalten</li> <li>➤ Bereitschaft des Hilfesuchenden, nach seinen Kräften mitzuwirken, die Notlage zu überwinden und unabhängig von der Hilfe zu werden</li> <li>➤ Ursachen der Notlage (ständige Lebensführung über den Einkommensverhältnissen? Wurden bereits vorher Hilfen in</li> </ul>	<b>Kann-Regelung</b>

<p>entsprechenden Notlagen gewährt, ggf. sogar wiederholt?)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Gebot der familiengerechten Hilfe (besondere Bedürfnisse von Kindern oder Kranken im Haushalt?)</li> <li>➤ Insbesondere bei Energieschulden: alternative Möglichkeiten, die existenziellen Grundbedürfnisse wie die Zubereitung der Mahlzeiten oder die das Beheizen der Wohnung sicherzustellen</li> </ul> <p>Die Ausübung des pflichtgemäßen Ermessens setzt also eine sehr eingehende Sachverhaltsaufklärung voraus! Bei der Entscheidung über die Übernahme der Mietschulden kommt dem Gesichtspunkt der Vermeidung von Obdachlosigkeit besondere Bedeutung zu, zu berücksichtigen sind bei der Ermessensabwägung aber auch die Gründe für das Entstehen der Notlage und die Bereitschaft der Hilfesuchenden an der Beseitigung der Notlage mitzuwirken.</p> <p>Die Ermessensausübung ist zumindest in kurzer Form im Bescheid darzulegen.</p>	
---	--

### 9.3 Form der Hilfestellung

<p>▷ <b>SGB II</b></p> <p>Geldleistungen <u>sollen</u> als Darlehen erbracht werden (§ 22 Abs. 8 Satz 4 SGB II).</p> <p>Die Ausführungen im Kapitel Mietkautionen zu § 42 a SGB II gelten entsprechend.</p> <p>⇒ <a href="#">Mietkautionen, § 42 a SGB II</a></p>	<p><b>Darlehen nach SGB II</b></p>
<p>▷ <b>SGB XII</b></p> <p>Geldleistungen <u>können</u> als Beihilfe oder als Darlehen erbracht werden (§ 36 Abs. 1 Satz 3 SGB XII). Auch hier ist jedoch im Rahmen der Ermessensausübung im Regelfall ein Darlehen zu gewähren. Die Ermessensausübung muss deutlich gemacht werden.</p> <p>Rechtsgrundlage für eine Aufrechnung ist § 26 Abs. 3 SGB XII. Danach kann bei einer Darlehensvergabe wegen Mietschulden oder Energieschulden, für die bereits laufende Leistungen erbracht worden sind, der Rückzahlungsanspruch des Trägers der Sozialhilfe mit der laufenden Hilfe bis auf das unerlässliche Existenzminimum aufgerechnet werden (25 % des Regelbedarfes).</p>	<p><b>Beihilfe oder Darlehen nach SGB XII</b></p>

### 9.4 Pfändung in Genossenschaftsanteile

<p>➤ <a href="#">§§ 66, 66a und 67c Genossenschaftsgesetz (GenG)</a> (Neuregelung seit dem 15.7.2013)</p> <p>Die Kündigung der Mitgliedschaft in einer Wohnungsgenossenschaft durch einen Gläubiger und damit auch die Pfändung von Genossenschaftsanteilen ist gem. § 67 c GenG in folgenden Fällen ausgeschlossen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Mitgliedschaft ist Voraussetzung für die Nutzung der Wohnung. und</li> <li>• Die Genossenschafts-/ Geschäftsanteile betragen höchstens das Vierfache des</li> </ul>
---

- monatlichen Nettokalt-Nutzungsentgelts. oder
- Die Genossenschafts-/ Geschäftsanteile übersteigen zwar das Vierfache des monatlichen Nettokalt-Nutzungsentgelts, aber nicht den Betrag von 2000 €.
  - oder
  - Bei Überschreiten der genannten Höchstbeträge unter Berücksichtigung des § 67 c Abs. 2 bzw. § 67 b GenG.

**Das gleiche gilt auch für die Kündigung der Mitgliedschaft durch einen Insolvenzverwalter im Rahmen des Insolvenzverfahrens**

## 9.5 Mitteilungen der Amtsgerichte

<p>☞ § 22 Abs. 9 SGB II ☞ § 36 Abs. 2 SGB XII</p>	
<p>Die Amtsgerichte sind verpflichtet, das Jobcenter bzw. den zuständigen Träger der Sozialhilfe über Räumungsklagen zu informieren.</p>	<p><b>Mitteilung des Amtsgerichts</b></p>
<p>Ist eine Mitteilung über Räumungsklagen eingegangen, empfiehlt es sich, unabhängig von einer Antragstellung, von Amts wegen zu ermitteln und im Rahmen der Aufklärungspflicht (§ 13 SGB I) sicherzustellen, dass ggf. durch Gewährung von Hilfen nach SGB II bzw. SGB XII eine evtl. drohende Obdachlosigkeit abgewendet werden kann. Da schriftliche Vorladungen häufig ignoriert werden, sind hier ggf. aufsuchende Hilfen angezeigt.</p>	<p><b>Aufklärungspflicht des Leistungsträgers</b></p>
<p><b>BGB-Vorschriften</b> Regelungen zu Mietverträgen finden sich in den §§ 535 ff. BGB. Die Möglichkeit zur außerordentlichen Kündigung wegen Mietrückständen ergibt sich aus § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BGB in Verbindung mit § 569 Abs. 3 Nr. 1 BGB.</p> <p>Übersichtliche Informationen zum Mietrecht sind im Internet z.B. unter den folgenden Links zusammengestellt: <a href="http://www.bmgev.de/mietrecht/tipps/index.html">http://www.bmgev.de/mietrecht/tipps/index.html</a> <a href="http://www.internetratgeber-recht.de/MietrechtAllgemein/hauptseite.htm">http://www.internetratgeber-recht.de/MietrechtAllgemein/hauptseite.htm</a></p>	<p><b>BGB</b></p>

### Hinweis:

Werden Mietschulden aufgrund drohender Obdachlosigkeit übernommen, so ist darauf zu achten, dass lediglich die Mietschulden, nicht aber Verwaltungs- oder Gerichtsgebühren, welche im Zusammenhang mit der Räumung entstanden sind, übernommen werden. Die Höhe der reinen Mietschulden kann bei dem Vermieter erfragt werden, sofern diese nicht eindeutig aus den vorliegenden Unterlagen hervorgeht.

## 10 Verschiedenes

### 10.1 Renovierungen/ Schönheitsreparaturen

#### 10.1.1 Grundsatz

Nach § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB ist grundsätzlich der Vermieter verpflichtet, die Mietsache in vertragsgemäßem Zustand zu halten. Er muss somit Verschlechterungen der Mietsache beseitigen, soweit diese nicht vom Mieter zu vertreten sind. Daher sind Reparaturen und Renovierungen (auch Schönheitsreparaturen) an sich vom Vermieter zu tragen.	<b>Verpflichtung Vermieter</b>
Diese gesetzliche Verpflichtung kann aber durch vertragliche Regelungen auf den Mieter übertragen werden. Voraussetzung hierfür ist, dass entsprechende Regelungen im Mietvertrag wirksam sind. ⇒ siehe „ <a href="#">wirksame Vereinbarung</a> “	<b>Verpflichtung Mieter</b>

#### 10.1.2 Kleinreparaturen

Als Kleinreparaturen gelten solche Reparaturen bzw. Instandhaltungen, die in einer Mietwohnung üblicherweise auch außerhalb von Schönheitsreparaturen anfallen und vom Mieter selbst zu erledigen sind (z. B. die Beseitigung kleinerer Mängel).	<b>Kleinreparatur</b>
Kleinreparaturen sind aus dem Regelbedarf zu bestreiten. Nach Angabe des Deutschen Mieterbundes sind Beträge von 80 € pro Reparatur, maximal aber 8 Prozent der Nettokaltmiete jährlich, unter Kleinreparaturen zu subsumieren. Mieter und Wohnungseigentümer sind in Punkto Kleinreparaturen gleich zu stellen.	

#### 10.1.3 Schönheitsreparaturen lt. Vereinbarung im Mietvertrag

Unter Schönheitsreparaturen versteht man Instandsetzungsarbeiten, die ihre Ursache in der Abnutzung aufgrund des bestimmungsgemäßen Gebrauchs (= normales Wohnen) der Mietsache haben. Dazu gehören u. a. das Tapezieren, Anstreichen, Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, Heizkörper einschließlich der Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren innen.	<b>Definition Schönheitsreparaturen</b>
Keine Schönheitsreparaturen sind unter anderem: <ul style="list-style-type: none"><li>• Schönheitsreparaturen nach Modernisierungs- und Instandhaltungsarbeiten</li><li>• Streichen der Fenster und Wohnungstür von außen</li><li>• Streichen der Kellerräume</li><li>• Reparatur von Türschlössern</li><li>• Größere Putzarbeiten am Mauerwerk</li><li>• Abschleifen und Versiegeln von Parkettböden</li><li>• Auswechseln durch normalen Gebrauch verschlissenen Teppichbodens</li></ul>	<b>Keine Schönheitsreparaturen</b>

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Austausch von Fensterscheiben</li> <li>• Renovierungsarbeiten in Treppenhaus und Waschküche</li> <li>• Ausbessern von Schäden am Fußboden</li> <li>• Beseitigung von Feuchtigkeitsschäden</li> </ul>	
<p>Aufwendungen für Schönheitsreparaturen sind lt. BSG nicht im Regelbedarf enthalten. Es handelt sich vielmehr um einmalige Kosten der Unterkunft im Sinne des. § 22 Abs. 1 SGB II bzw. § 35 Abs. 1 SGB XII, die zu übernehmen sind, sofern die KdU insgesamt angemessen sind. Das Gleiche gilt, wenn monatliche Zuschläge für die Schönheitsreparaturen anfallen.</p> <p>➔ <b>§ 22 Abs. 1 SGB II bzw. § 35 Abs. 1 SGB XII</b></p> <p> <a href="#">BSG, Urteil vom 19.03.2008, Az. B 11b AS 31/06 R</a></p>	<p><b>Rechtsgrundlage</b></p>
<p><b><u>Voraussetzungen für eine Kostenübernahme:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Kosten der Unterkunft sind angemessen</li> </ul> <p>Sofern die Kosten der Unterkunft unangemessen sind und der Mieter bereits aufgefordert wurde, sich um die Absenkung der Kosten zu bemühen bzw. bereits lediglich die angemessenen Kosten berücksichtigt werden, ist die Übernahme der Kosten für Schönheitsreparaturen nicht möglich.</p> <p>Liegen die Kosten der Unterkunft unter dem jeweiligen Wert für angemessenen Wohnraum ist davon auszugehen, dass die Kosten durch die in größeren Abständen und mit begrenztem Aufwand durchzuführenden Schönheitsreparaturen nicht unangemessen werden.</p>	<p><b>Angemessene KdU</b></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Vereinbarung im Mietvertrag ist wirksam</li> </ul> <p>Eine Übernahme der Kosten für Schönheitsreparaturen kommt grundsätzlich nur in Betracht, wenn diese vom Mieter auch tatsächlich geschuldet werden. Diese Verpflichtung muss sich aus dem Mietvertrag ergeben.</p>	<p><b>Wirksame Vereinbarung</b></p>
<p><b><u>unwirksame Klauseln in Mietverträgen:</u></b></p> <p>Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes (BGH) sind viele Klauseln in Mietverträgen zu Schönheitsreparaturen unzulässig und unwirksam mit der Folge, dass der Mieter nicht verpflichtet ist, die Arbeiten durchzuführen.</p> <p>Lt. Rechtsprechung des BGH müssen mietvertragliche Regelungen folgende Voraussetzungen erfüllen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) wirksame Einbeziehung in den Vertrag: die Klausel darf nicht an ungewöhnlicher Stelle platziert sein bzw. nach dem äußeren Erscheinungsbild des Vertrages muss nicht mit einer solchen Klausel gerechnet werden</li> <li>b) inhaltliche Wirksamkeit:</li> </ol>	<p><b>Unwirksame Klauseln</b></p>

- die Klausel darf den Mieter nicht unangemessen benachteiligen
- c) Bestimmtheit:  
die Regelung muss so formuliert sein, dass der Umfang der Pflichten ohne Weiteres erfasst werden kann
  - d) Abweichung vom gesetzlichen Grundgedanken  
der Inhalt der Klauseln darf nicht mit dem wesentlichen Inhalt der Regelung, von der abgewichen wird, unvereinbar sei
  - e) übermäßiger Umfang von Pflichten  
die Klausel darf keinen Gegenstand zum Inhalt haben, der nicht unter den Begriff der Schönheitsreparatur fällt

Vor diesem Hintergrund sind nachstehende Regelungen unzulässig und daher unwirksam:

- Starre Fristen, die die Renovierung von einem festen Zeitplan, nicht aber vom tatsächlichen Renovierungsbedarf abhängig machen (z. B. drei Jahre für Küche und Bad, fünf Jahre für andere Räume). Zulässig ist die Formulierung, wenn der Zeitplan durch Begriffe wie „in der Regel“, „üblicherweise“ o. Ä. relativiert wird.
- Unterschreitung der üblichen Renovierungsfristen (ca. drei Jahre für Küche, Bad, Dusche; ca. fünf Jahre für Wohn- und Schlafräume, Flure, Dielen und Toiletten; ca. sieben Jahre für sonstige Nebenräume)
- „Handwerkerklausel“: der Mieter ist nicht verpflichtet, einen Handwerker für die Schönheitsreparaturen zu beauftragen, sondern kann diese auch selbst fachmännisch ausführen
- Regelungen, die während der Mietzeit zu einer Dekoration in einer bestimmten Farbwahl verpflichten
- Wurde die Wohnung unrenoviert übergeben, dürfen die Schönheitsreparaturen nicht formularmäßig ohne angemessenen Ausgleich dem Mieter auferlegt werden. Achtung: Die Beweislast, dass die Wohnung bei Einzug nicht renoviert war, trägt der Mieter! Soweit möglich, sollte daher darauf hingewirkt werden, dass ein Übergabeprotokoll gefertigt wird.  
📖 BGH, Urteil vom 18.3.2015, Az. VIII ZR 185/14
- „Quotenabgeltungsklauseln“ (= Klausel, die den Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses zur Zahlung eines vom Zeitablauf und von der Abnutzung der Wohnung abhängigen Anteils an den Kosten für noch nicht fällige Schönheitsreparaturen verpflichtet).  
📖 BGH, Urteil vom 18.3.2015, Az. VIII ZR 242/13

Diese Aufzählung ist nicht abschließend.

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

⇒ siehe aber: [Sonderfall\\_zivilrechtlich\\_unwirksame\\_Mietvereinbarung](#)

### 10.1.4 Auszugsrenovierung

<p>Bei einer Auszugsrenovierung handelt es sich um Schönheitsreparaturen, die bei einem Auszug fällig werden. Insofern kommt eine Kostenübernahme nur in Betracht, wenn,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ die entsprechende Vereinbarung im Mietvertrag rechtmäßig ist,</li> <li>➤ der Abnutzungszustand der Wohnung eine entsprechende Renovierung erfordert und</li> <li>➤ der Wechsel in eine andere Wohnung notwendig ist und zugesichert wurde.</li> </ul>	<p><b>Voraussetzungen Auszugsrenovierung</b></p>
<p>Zusätzlich <a href="#">zu den bereits genannten Punkten</a> sind folgende Klauseln in Mietverträgen unzulässig und daher unwirksam:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Verpflichtung zur Endrenovierung ohne Rücksicht auf Zeitablauf oder die Notwendigkeit einer Renovierung. Zulässig ist dagegen eine Regelung, die vorsieht, dass bei Mietende diejenigen Renovierungsarbeiten auszuführen sind, die (wirksam vereinbart) eigentlich während des Mietverhältnisses hätten durchgeführt werden müssen.</li> <li>➤ starre Doppelverpflichtung zu regelmäßigen Schönheitsreparaturen und einer Renovierung bei Auszug</li> <li>➤ Regelungen, die den Mieter starr verpflichten, bei Auszug Tapeten oder Bodenbelege zu entfernen</li> <li>➤ Wurde die Wohnung unrenoviert übergeben, dürfte eine starre Verpflichtung zur Durchführung einer Auszugsrenovierung unzulässig sein. <u>Achtung:</u> Die Beweislast, dass die Wohnung bei Einzug nicht renoviert war, trägt der Mieter! Soweit möglich, sollte daher darauf hingewirkt werden, dass ein Übergabeprotokoll gefertigt wird.   BGH, Urteil vom 18.3.2015, Az. VIII ZR 185/14</li> </ul> <p>Diese Aufzählung ist nicht abschließend.          ⇒ siehe <a href="#">Sonderfall zivilrechtlich unwirksame Mietvereinbarung</a></p>	<p><b>Unwirksame Klauseln bei Auszugsrenovierungen</b></p>
<p>Sofern eine Auszugsrenovierung mietvertraglich geschuldet ist, sind die Kosten nach § 22 Abs. 1 SGB II bzw. § 35 Abs. 1 SGB XII zu übernehmen.          ➔ <b>§ 22 Abs. 1 SGB II bzw. § 35 Abs. 1 SGB XII</b></p>	<p><b>Rechtsgrundlage</b></p>
<p>Kosten, die durch den Rückbau der Mietsache entstehen, sind nicht unter Auszugsrenovierungskosten zu subsumieren und können daher nicht aus Mitteln des SGB II oder SGB XII übernommen werden. Sofern der Mieter verpflichtet ist, Tapeten abzureißen oder Teppichboden zu entfernen, hat er dies im Rahmen der Selbsthilfe durchzuführen. Insoweit es dann erforderlich ist, die Wände zu streichen, können entstehende Kosten für Farbe übernommen werden. Darüber hinausgehende Maßnahmen wie z. B. Rückbau gekürzter Türen und ähnliches fallen in der Regel unter Schadensersatzansprüche des Vermieters und können nicht aus öffentlichen Mitteln übernommen werden.</p>	<p><b>Kosten für den Rückbau</b></p>
<p>Weder im SGB II noch im SGB XII ist ausdrücklich festgelegt, welcher Träger für die Entscheidung über die Hilfestellung zuständig ist. Da der Bedarf für die Auszugsrenovierung am Ort der zu renovierenden</p>	<p><b>Zuständigkeit</b></p>

Wohnung, also am bisherigen Wohnort, entsteht, ist die Entscheidung über die Leistungsgewährung von dem dortigen Träger zu treffen.	
---	--

### 10.1.5 Einzugsrenovierung

<p>Nach der Rechtsprechung des BSG sind die Kosten einer Einzugsrenovierung dann angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 Abs. 1 SGB II bzw. § 35 Abs. 1 SGB XII, wenn die Einzugsrenovierung ortsüblich und erforderlich zur Herstellung des Wohnstandards im unteren Wohnsegment ist.</p> <p> <a href="#">BSG, Urteil vom 16.12.2008, Az. B 4 AS 49/07 R</a></p>	<b>Voraussetzungen Einzugsrenovierung</b>
<p><u>Ortsüblichkeit:</u></p> <p>Maßstab hierfür ist das untere Wohnsegment. Die Ortsüblichkeit ist im räumlichen Vergleich der Vergleichsmiete zu ermitteln.</p> <p> <a href="#">BSG, Urteil vom 07.11.2006, Az. B 7b AS 10/06 R;</a>   <a href="#">BSG, Urteil vom 18.06.2008, Az. B 14/7b AS 44/06 R</a></p> <p>Es ist demnach zu ermitteln, ob es im räumlichen Vergleichsbereich üblich ist, Wohnungen im unteren Wohnsegment in nicht renoviertem Zustand zu übergeben. Ist das nicht der Fall, weil in nennenswertem Umfang renovierte Wohnungen vorhanden sind, kann keine Kostenübernahme erfolgen.</p>	<b>Ortsüblichkeit</b>
<p><u>Erforderlichkeit:</u></p> <p>Ob eine Einzugsrenovierung erforderlich ist, richtet sich nach dem Ausstattungsstandard im unteren Wohnsegment. Es ist daher lediglich von einem einfachen Ausstattungsgrad auszugehen.</p> <p>Nach Auffassung des BSG gehört hierzu insbesondere eine Ausstattung der Wohnung mit einem einfachen Wand- und Fußbodenbelag.</p>	<b>Erforderlichkeit</b>
<p>Weder im SGB II noch im SGB XII ist ausdrücklich festgelegt, welcher Träger für die Entscheidung über die Hilfestellung zuständig ist. Da der Bedarf für die Einzugsrenovierung am Ort der zu renovierenden Wohnung, also am neuen Wohnort, entsteht, ist die Entscheidung über die Leistungsgewährung von dem dortigen Träger zu treffen.</p>	<b>Zuständigkeit</b>

### 10.1.6 Umfang der Kosten

<p>Sofern eine Kostenübernahme für Renovierungen/Schönheitsreparaturen erforderlich ist, können nur die angemessenen Kosten berücksichtigt werden. Dabei ist die Angemessenheit an einfachsten Ansprüchen zu messen; zugrunde zu legen sind die Kosten, die sich bei Arbeitnehmern aus unteren Einkommensschichten ergeben würden.</p> <p> SG Hamburg, Beschluss vom 31.07.2006, Az. S 53 SO 31/06</p>	<b>Angemessene Kosten</b>
<p>Renovierungsarbeiten sind grundsätzlich selbst durchzuführen. Daher besteht ein Anspruch auf Kostenübernahme lediglich für die</p>	

Materialkosten und ggf. für Kosten, die für einen Helfer notwendig sind. Können die Arbeiten im Einzelfall aufgrund Krankheit oder Behinderung nachweislich nicht selbst durchgeführt werden und stehen keine Helfer zur Verfügung, kann die Übernahme der Kosten eines Unternehmens erforderlich sein. Hierbei sind drei Kostenvoranschläge vorzulegen.	
Kosten für die Beseitigung von Schäden, die der Mieter durch vertragswidrigen Gebrauch selbst verursacht oder zu vertreten hat, können nicht übernommen werden.	<b>Keine Schadensbeseitigung</b>
Zur Ermittlung des erforderlichen Umfangs der Renovierungsarbeiten ist gegebenenfalls ein Hausbesuch durchzuführen. Empfehlenswert ist es, für die Höhe der Leistungen regionale Kosten zu ermitteln (Preise für Tapeten und Farbe etc.).	<b>Ermittlung der notwendigen Kosten</b>

### 10.1.7 Schlussrenovierung

Die Schlussrenovierung nach dem Tod ist eine Nachlassschuld im Sinne des § 1967 BGB, für die der Erbe haftet. Ein Anspruch der Erben gegen den Leistungsträger besteht nicht.	<b>Renovierung im Todesfall</b>
---	---------------------------------

### 10.2 Untermieteinnahmen

Einnahmen aus Untervermietung mindern die Unterkunftskosten, sind also von den Kosten der Unterkunft abzusetzen und nicht als Einkommen zu erfassen.	<b>Untermieteinnahmen</b>
<u>Abgrenzung zu Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung:</u>  Von einer Untervermietung ist z.B. immer dann auszugehen, wenn Leistungsempfänger/innen aufgefordert wurden, ihr Kosten der Unterkunft zu reduzieren und deshalb Teile der Wohnung vermietet wurden. Wird dagegen ein abgeschlossener Wohnraum vermietet, handelt es sich bei den darauf erzielten Mieten um Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung, z.B. zweite Wohnung im Haus. ⇒ Einnahmen Untervermietung bei Eigenheimen ⇒ <a href="#">Kostensenkungsverfahren</a>	<b>Abgrenzung zu Vermietung und Verpachtung</b>

### 10.3 Zeitmietverträge

Zeitmietverträge sind nur aus den in § 575 BGB genannten Gründen zulässig. Liegt ein solcher Grund nicht vor, so ist das Mietverhältnis in ein unbefristetes umzudeuten mit der Folge, dass die normalen Vorschriften über die Kündigung gelten. Der Leistungsträger ist nicht zur Übernahme unangemessen hoher Unterkunftskosten bis zum Ende der Befristung verpflichtet.	<b>Zeitmietverträge</b>
---	-------------------------

### 10.4 Zweifel an der Hilfebedürftigkeit

Zweifel an der Hilfebedürftigkeit von Leistungsbeziehern können bestehen, wenn	<b>Zweifel an der Hilfebedürftigkeit</b>
--	--

<ul style="list-style-type: none"> <li>– der Leistungsträger nur angemessene Kosten anerkennt und</li> <li>– die Leistungsbezieher den Differenzbetrag finanzieren bzw. die Übernahme von Mietschulden nicht beantragt wird,</li> <li>– obwohl keine zusätzlichen Mittel, wie z. B. Mehrbedarfszuschläge oder nicht anrechenbare Einkünfte, vorhanden sind und es sich nicht nur um relativ geringfügige Beträge handelt.</li> </ul> <p>Das gleiche gilt, wenn bei Eigenheimen oder Eigentumswohnungen von den Leistungsbezieher regelmäßig Kosten aufgebracht werden, für die keine Hilfen gewährt werden (z.B. Tilgung und, Zinsen).</p> <p>Es ist dann zu vermuten, dass unvollständige Angaben über die Einkommens- und Vermögensverhältnisse gemacht wurden. Eine Weitergewährung der Leistungen zum Lebensunterhalt kommt nur in Betracht, wenn die Leistungsbezieher die Zweifel an der Hilfebedürftigkeit ausräumen können.</p> <p>Fälle, in denen nur angemessene Unterkunftskosten anerkannt werden, sollten daher regelmäßig, erstmalig spätestens nach Ablauf von 6 Monaten, daraufhin überprüft werden, ob die Voraussetzungen für eine Leistungsgewährung noch weiterhin vorliegen (Anschreiben unter Hinweis auf die Mitwirkungspflichten; Aufforderung schlüssig darzulegen, wie die Kosten bestritten werden, Anforderung von Kontoauszügen für die vergangenen Monate).</p> <p>📖 BayVGH, Beschluss vom 23.9.1998, FEVS 49/397: „Es ist im allgemeinen nicht glaubhaft, dass ein Hilfeempfänger dauerhaft bereit und in der Lage ist, die Differenz zwischen den angemessenen und den höheren tatsächlichen Kosten der Unterkunft aus dem Regelbedarf zu bestreiten.“</p>	
--	--

## 10.5 Inhaftierung

### 10.5.1 Ausschluss SGB II-Anspruch

<p>Mit jeder Art der (rechtsstaatlichen) Inhaftierung besteht für die inhaftierte Person automatisch ein (vollständiger) Leistungsausschluss nach dem SGB II vom ersten Tage an. Dies betrifft entsprechend auch die Kosten für Unterkunft und Heizung.</p> <p>➡ § 7 Abs. 4 Satz 1 und 2 SGB II</p> <p>Zuständig für den Regelbedarf für die inhaftierte Person bleiben in jedem Fall allein die mit der Durchführung des SGB XII beauftragten Stellen (soweit nicht die Voraussetzungen des § 7 Abs. 4 Satz 3 Nr. 2 SGB II vorliegen).</p>	<p><b>Leistungsaus- schluss SGB II</b></p>
<p>Frühestens bei Vorliegen der Voraussetzungen des § 7 Abs. 4 Satz 3 Nr. 2 SGB II (z.B. bei Freigängern in Beschäftigungsverhältnis auf dem allgemeinen Arbeitsmarkt mit mind. 15 Wochenstunden) kann wieder ein individueller Leistungsanspruch entstehen. Bei einem Zuständigkeitswechsel ist die getroffene Entscheidung des Sozialhilfeträgers in der Regel fortzuführen.</p>	<p><b>Ausnahme Leistungsaus- schluss SGB II</b></p>

Im Rahmen des SGB XII kommt eine individuelle Übernahme der Unterkunftskosten bei Inhaftierten nur als Ermessensleistung zur Sicherung einer angemessenen Unterkunft und damit zur Vermeidung drohender Wohnungslosigkeit bei Haftentlassung in Betracht (§ 36 SGB XII).	<b>Ermessensleistung SGB XII</b>
Je nachdem, ob darüber hinaus noch weitere Personen einer Bedarfs-/ Einsatz-/ Haushaltsgemeinschaft angehören ergeben sich unterschiedliche und wechselnde Fallkonstellationen. Aus Gründen der Kundenfreundlichkeit und zur Vereinfachung sollte bei der Abgrenzung der jeweiligen Zuständigkeiten zur sinnvollen Aufgabenerfüllung wie folgt vorgegangen werden:	

### 10.5.2 Inhaftierte ohne zugehörige Bedarfsgemeinschaft im Sinne des SGB II

Erfasst von der nachfolgenden Regelung sind bei Inhaftierung alleinstehende Personen und Personen bei denen nach der Inhaftierung von einer dauerhaften Trennung zur ehemaligen Bedarfsgemeinschaft nach dem SGB II auszugehen ist. Dies ist dann der Fall, wenn die Voraussetzungen für die Annahme der Beibehaltung der Bedarfsgemeinschaft (s.u.) nicht mehr vorliegen.	<b>Alleinstehende</b>
Bei derartigen Inhaftierten können die Kosten für Unterkunft (und Heizung) nach Maßgabe des § 36 SGB XII nur übernommen werden, wenn es sich um erhaltenswerten Wohnraum handelt und die Inhaftierung nur von kurzer Dauer ist (max. für 6 Monate). Wenn die Wohnung ausgesprochen günstig ist und zu erwarten ist, dass der/die Betroffene nach Haftentlassung keine annähernd so günstige Wohnung wieder findet, können die Kosten für Unterkunft im Einzelfall auch für einen längeren Zeitraum übernommen werden; dies ist aktenkundig zu begründen. Auf die Möglichkeit der vorübergehenden Untervermietung der Wohnung zur Vermeidung eigener Unterkunftsaufwendungen ist hinzuweisen.	<b>§ 36 SGB XII</b>
Im Falle der Nichtübernahme ist über eine evtl. Kostenübernahme für die vorübergehende Unterbringung von Möbeln zu entscheiden.	<b>Unterbringung Möbel</b>
Zuständig sind allein die mit der Durchführung des <b>SGB XII</b> beauftragten Stellen.	<b>Zuständigkeit</b>
<b>➔ Entsprechendes gilt für Inhaftierte ohne zugehörige Einsatzgemeinschaft im Sinne des SGB XII</b>	<b>Leistungsberechtigte nach SGB XII</b>
Soweit es darüber hinaus zu Fallkonstellationen kommt, bei denen (später) die Voraussetzungen im Sinne des § 7 Abs. 4 Satz 3 Nr. 2 SGB II vorliegen, soll die einmal getroffene Entscheidung durch die mit der Durchführung des <b>SGB II</b> beauftragten Stellen fortgeführt werden.	<b>Fortführung Entscheidungen SGB XII</b>

### 10.5.3 Inhaftierte mit zugehöriger Bedarfsgemeinschaft im Sinne des SGB II

Eine weitere Zugehörigkeit zur Bedarfsgemeinschaft ist -insbesondere bei Ehepartnern- dann weiterhin anzunehmen, wenn beide Seiten - Inhaftierte wie Nichtinhaftierte- die erkennbare Absicht haben, die	<b>Bedarfsgemeinschaften</b>
--	------------------------------

<p>persönliche Verbindung in dem noch möglichen Rahmen aufrechtzuerhalten und nach dem Wegfall des Hindernisses die volle persönliche Gemeinschaft (Bedarfsgemeinschaft) wiederherzustellen.</p>	
<p>In diesen Fällen ist hinsichtlich der KdU eine atypische Bedarfslage vom ersten Tage der Inhaftierung an anzunehmen, die ein Abweichen von der kopfanteiligen Aufteilung der KdU auf alle Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft rechtfertigt. Daher sind vom ersten Tage der Inhaftierung an, die KdU allein auf die übrigen Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft anteilig aufzuteilen und führt somit zur alleinigen Zuständigkeit des Jobcenters hierfür. Dies entspricht einerseits der Rechtsprechung des BSG und dient andererseits dazu, zu verhindern, dass notwendige Mittel für die KdU fehlen bzw. ggf. für einen vorübergehenden Zeitraum eine weitere Zuständigkeit nach dem SGB XII (s.o.) begründet werden müsste.</p> <p> <a href="#">BSG, Urteil vom 19.10.2010, Az.: B 14 AS 50/10 R</a></p>	<p><b>Aufteilung der KdU</b></p>
<p>Ein tatsächlicher Wohnraumbedarf besteht nach der Inhaftierung jedoch nur für die aktuell in der Wohnung verbleibenden Personen, so dass sich die Angemessenheit der Kosten grundsätzlich an den für diese (geringere) Personenanzahl maßgeblichen Richtwerten (s.o.) orientiert. Bei Überschreitung <u>dieser</u> angemessenen Kosten ist grundsätzlich ein Mietsenkungsverfahren zu prüfen, wobei neben den „üblichen“ Prüfung (inkl. der „Regelfrist“ von 6 Monaten) zusätzlich die Dauer der Inhaftierung sowie die oben benannten Gesichtspunkte mit in die Ergebnisfindung einzubeziehen und aktenkundig zu machen sind.</p> <p>Zuständig ist allein die mit der Durchführung des <b>SGB II</b> beauftragten Jobcenter.</p>	<p><b>Kostensenkungsverfahren</b></p>
<p>➔ Für den Fall, dass <u>nicht erwerbsfähige</u> Inhaftierte vor der Inhaftierung zusammen mit ebenfalls <u>nicht erwerbsfähigen</u> Personen zusammengelebt haben und nach Maßgabe des SGB XII dabei einander oder zumindest einseitig zum Einsatz von Einkommen und Vermögen verpflichtet waren (<b>Einsatzgemeinschaft i.S.d. SGB XII</b>), gilt das Vorstehende entsprechend.</p> <p>Zuständig sind in diesen Fällen jedoch allein die mit der Durchführung des <b>SGB XII</b> beauftragten Stellen.</p>	<p><b>Einsatzgemeinschaften nach SGB XII</b></p>

## 10.6 Besonderheiten der Rückforderung von Kosten der Unterkunft

→ Regelung aus Kapitel 10.6 gestrichen, da § 40 Abs. 4 SGB II und § 105 Abs. 2 SGB XII aufgehoben