

Bedarfe für Unterkunft und Heizung sowie zur Sicherung der Unterkunft oder zur Behebung einer vergleichbaren Notlage (SGB II, SGB XII und AsylbLG, soweit es um Wohnraum außerhalb der ZAst und der Gemeinschaftsunterkünfte geht)

Inkrafttreten: 01.01.2025

Bei den in dieser Verwaltungsanweisung grau hinterlegten Texten handelt es sich um Ausführungen, die abschließend zwischen dem Bundesministerium für Arbeit und Soziales und den zuständigen Ministerien/Ressorts der Länder abgestimmt sind.

Die Kosten der Unterkunft und Heizung gehören zu den grundlegenden Bedarfen, die bei Bedürftigkeit durch die Grundsicherung für Arbeitsuchende, die Sozialhilfe oder durch Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz (AsylbLG) zu decken und abzusichern sind. Die Übernahme der Kosten der Unterkunft und Heizung soll sich insgesamt sozialverträglich und wirtschaftlich gestalten. Bei der Entscheidung über die Bewilligung von leistungsrechtlich angemessenen Kosten für Unterkunft und Heizung sind die Gesamtumstände der Leistungsberechtigten und die Situation am Wohnungsmarkt zu berücksichtigen. Die Bewilligung hat zudem im Sinne von § 2 Absatz 2 SGB I zu erfolgen, wonach sichergestellt werden soll, dass die sozialen Rechte möglichst weitgehend verwirklicht werden.

Mit dieser gemeinsamen Weisung für die Rechtskreise SGB II, SGB XII und AsylbLG wird eine Gleichbehandlung aller Leistungsberechtigten sichergestellt.

Hinweis:

Die Regelungen in dem grau hinterlegten Text beziehen sich seitens des BMAS auf den Personenkreis des Vierten Kapitels SGB XII. Sie sind für den Bereich des SGB II und des Dritten Kapitels SGB XII gleichermaßen anzuwenden, soweit keine anderen Regelungen außerhalb des grau hinterlegten Textes erfolgt sind.

Diese Verwaltungsanweisung tritt zum 01.01.2025 in Kraft. Die [Verwaltungsanweisung vom 02.06.2022](#) tritt mit gleichem Datum außer Kraft.

Inhaltsverzeichnis

Gesetzestext SGB XII:	1
Gesetzestext SGB II:	2
35.1.0 (Regelungsinhalt)	6
35.1.1 (Abgrenzung zu anderen Vorschriften)	6
35.1.2 (Unterkunft)	7
35.1.2.1 (Tatsächlich genutzte Unterkunft)	8
35.1.2.2 (nur eine Unterkunft)	9
35.1.3 (zu berücksichtigende Unterkunftsaufwendungen)	9
35.1.3.1 (allgemeine Regelungen)	9
35.1.3.2 (Grund-/Nettokaltmiete und Betriebskosten bei Mietwohnungen)	14
35.1.3.3 (Schönheitsreparaturen bei Mietwohnungen)	16
35.1.3.4 (zusätzlicher Lagerraum)	18
35.1.3.5 (Nutzungsentschädigung nach Ende des Mietverhältnisses)	19
35.1.3.6 (Besonderheiten bei Eigenheim/ Eigentumswohnungen)	19
35.1.4 (Aufwendungen für Heizung)	21
35.1.4.1 (Laufende Heizkostenaufwendungen)	22
35.1.4.2 (einmaliger Bedarf wegen Heizmittelbevorratung)	22
35.1.5 (Aufwendungen durch Betriebs- und Heizkostennachforderungen)	23
35.1.5.1 (Kein gesondertes Antragserfordernis)	24
35.1.5.2 (Abgrenzung Nachforderungen / Schulden i. S. v. § 36 bzw. § 22 Abs. 8 SGB II)	25
35.1.5.3 (Zeitliche Zuordnung des Bedarfs)	26
35.1.5.4 (Nachforderungen bei einer unangemessenen Unterkunft)	27
35.1.5.5 (Nachforderungen für eine nicht mehr bewohnte Unterkunft)	28
35.1.5.6 (Verfahrensrechtliche Umsetzung von Nachforderungen)	29
35.1.6 (Karenzzeit)	30
35.1.7 (Angemessenheit der Aufwendungen für die Unterkunft)	31
35.1.7.1 (Allgemeines)	31
35.1.7.2 (abstrakte Angemessenheit)	31
35.1.7.3 (konkrete Angemessenheit)	33
35.1.8 (Angemessenheit der Aufwendungen für Heizung)	36
35.2.0 (Regelungsziel)	40
35.2.1 (Informationspflicht über die Karenzzeit)	40

35.3.0 (Regelungsinhalt)	41
35.3.1 (Kostensenkungsverfahren)	41
35.3.2 (Regelfrist zur Berücksichtigung unangemessener Unterkunfts- und Heizungs aufwendungen)	41
35.3.3 (Kostensenkungsverfahren bei unangemessen hohen Heizkosten)	42
35.3.4 (Absehen von Kostensenkungsmaßnahmen)	44
35.3.5 (Unwirtschaftlichkeit eines Umzuges)	46
35.3.6 (Verfahren)	47
35.4 (Festsetzung einer Pauschale für den Unterkunftsbedarf)	49
35.5 (Festsetzung einer Pauschale für die Bedarfe für Heizung)	49
35.6 (Verweise auf im § 42a geregelte spezielle Unterkunftsformen)	50
35.7.0 (Regelungsziel):	50
35.7.1 (Ermittlung der Gesamtangemessenheitsgrenze):	50
35.7.2 (Folgen der Gesamtangemessenheitsgrenze):	50
35.8 (Anwendbarkeit von § 22 Absatz 11 und 12 SGB II)	51

Gesetzestext SGB XII:

§ 35 Bedarfe für Unterkunft und Heizung

(1) ¹ Bedarfe für Unterkunft und Heizung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit diese angemessen sind. ² Für die Anerkennung der Bedarfe für Unterkunft gilt eine Karenzzeit von einem Jahr ab Beginn des Monats, für den erstmals Leistungen nach diesem Buch bezogen werden. ³ Innerhalb dieser Karenzzeit werden abweichend von Satz 1 Bedarfe für Unterkunft in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt; § 35a Absatz 2 Satz 2 bleibt unberührt. ⁴ Wird der Leistungsbezug in der Karenzzeit für mindestens einen Monat unterbrochen, verlängert sich die Karenzzeit um volle Monate ohne Leistungsbezug. ⁵ Eine neue Karenzzeit beginnt nur, wenn zuvor mindestens drei Jahre keine Leistungen nach diesem Kapitel, dem Vierten Kapitel oder dem Zweiten Buch bezogen worden sind. ⁶ Bei Leistungsberechtigten, die in den letzten zwei Jahren vor dem Bezug von Leistungen nach dem Dritten oder Vierten Kapitel Leistungen nach dem Zweiten Buch bezogen haben, wird die nach § 22 Absatz 1 Satz 2 bis 4 des Zweiten Buches bereits in Anspruch genommene Karenzzeit für die weitere Dauer der Karenzzeit nach den Sätzen 2 bis 5 berücksichtigt.

(2) ¹ Der Träger der Sozialhilfe prüft zu Beginn der Karenzzeit nach Absatz 1 Satz 2 bis 6 die Angemessenheit der Aufwendungen für Unterkunft und Heizung. ² Übersteigen die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung den der Besonderheit des Einzelfalles angemessenen Umfang, teilt der Träger der Sozialhilfe dies den Leistungsberechtigten mit

dem ersten Bewilligungsbescheid mit und unterrichtet sie über die Dauer der Karenzzeit nach Absatz 1 Satz 2 bis 6 sowie über das Verfahren nach Ablauf der Karenzzeit nach Absatz 3 Satz 2.

(3) ¹ Übersteigen die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung den der Besonderheit des Einzelfalles angemessenen Umfang, sind sie in tatsächlicher Höhe als Bedarf der Personen, deren Einkommen und Vermögen nach § 27 Absatz 2 zu berücksichtigen sind, anzuerkennen. ² Satz 1 gilt für die Aufwendungen für Heizung und nach Ablauf der Karenzzeit nach Absatz 1 Satz 2 bis 6 für die Aufwendungen für Unterkunft so lange, bis es diesen Personen möglich oder zuzumuten ist, durch einen Wohnungswechsel, durch Vermieten oder auf andere Weise die Aufwendungen zu senken, in der Regel jedoch längstens für sechs Monate. ³ Eine Absenkung der nach Absatz 1 Satz 1 unangemessenen Aufwendungen muss nicht gefordert werden, wenn diese unter Berücksichtigung der bei einem Wohnungswechsel zu erbringenden Leistungen unwirtschaftlich wäre. ⁴ Stirbt ein Mitglied der Haushaltsgemeinschaft und waren die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung davor angemessen, ist die Senkung der Aufwendungen für die weiterhin bewohnte Unterkunft für die Dauer von mindestens zwölf Monaten nach dem Sterbemonat nicht zumutbar.

(4) ¹ Der Träger der Sozialhilfe kann für seinen örtlichen Zuständigkeitsbereich für die Höhe der Bedarfe für Unterkunft eine monatliche Pauschale festsetzen, wenn auf dem örtlichen Wohnungsmarkt hinreichend angemessener freier Wohnraum verfügbar und in Einzelfällen die Pauschalierung nicht unzumutbar ist. ² Bei der Bemessung der Pauschale sind die tatsächlichen Gegebenheiten des örtlichen Wohnungsmarkts, der örtliche Mietspiegel sowie die familiären Verhältnisse der Leistungsberechtigten, insbesondere Anzahl, Alter und Gesundheitszustand der in der Unterkunft lebenden Personen, zu berücksichtigen. ³ Absatz 3 Satz 1 gilt entsprechend.

(5) ¹ Bedarfe für Heizung umfassen auch Aufwendungen für zentrale Warmwasserversorgung. ² Die Bedarfe können durch eine monatliche Pauschale festgesetzt werden. ³ Bei der Bemessung der Pauschale sind die persönlichen und familiären Verhältnisse, insbesondere Anzahl, Alter und Gesundheitszustand der in der Unterkunft lebenden Personen, die Größe und Beschaffenheit der Wohnung, die vorhandenen Heizmöglichkeiten und die örtlichen Gegebenheiten zu berücksichtigen.

(6) ¹ Leben Leistungsberechtigte in einer Unterkunft nach § 42a Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 und Satz 3, so sind Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nach § 42a Absatz 5 und 6 anzuerkennen. ² Leben Leistungsberechtigte in einer sonstigen Unterkunft nach § 42a Absatz 2 Satz 1 Nummer 3, so sind Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nach § 42a

Absatz 7 anzuerkennen. ³ Für die Bedarfe nach den Sätzen 1 und 2 gilt Absatz 1 Satz 2 bis 6 nicht.

(7) ¹ Zur Beurteilung der Angemessenheit der Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nach Absatz 1 Satz 1 ist die Bildung einer Gesamtangemessenheitsgrenze zulässig. ² Dabei kann für die Aufwendungen für Heizung der Wert berücksichtigt werden, der bei einer gesonderten Beurteilung der Angemessenheit der Aufwendungen für Unterkunft und der Aufwendungen für Heizung ohne Prüfung der Angemessenheit im Einzelfall höchstens anzuerkennen wäre. ³ Absatz 3 und § 35a Absatz 2 Satz 2 gelten entsprechend.

(8) § 22 Absatz 11 und 12 des Zweiten Buches gelten entsprechend.

Gesetzestext SGB II:

§ 22 Bedarfe für Unterkunft und Heizung

(1) ¹ Bedarfe für Unterkunft und Heizung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit diese angemessen sind. ² Für die Anerkennung der Bedarfe für Unterkunft gilt eine Karenzzeit von einem Jahr ab Beginn des Monats, für den erstmals Leistungen nach diesem Buch bezogen werden. ³ Innerhalb dieser Karenzzeit werden die Bedarfe für Unterkunft in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt; Satz 6 bleibt unberührt. ⁴ Wird der Leistungsbezug in der Karenzzeit für mindestens einen Monat unterbrochen, verlängert sich die Karenzzeit um volle Monate ohne Leistungsbezug. ⁵ Eine neue Karenzzeit beginnt, wenn zuvor mindestens drei Jahre keine Leistungen nach diesem oder dem Zwölften Buch bezogen worden sind. ⁶ Erhöhen sich nach einem nicht erforderlichen Umzug die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung, wird nur der bisherige Bedarf anerkannt. ⁷ Soweit die Aufwendungen für Heizung und, nach Ablauf der Karenzzeit, die Aufwendungen der Unterkunft den der Besonderheit des Einzelfalles angemessenen Umfang übersteigen, sind sie als Bedarf so lange anzuerkennen, wie es der oder dem alleinstehenden Leistungsberechtigten oder der Bedarfsgemeinschaft nicht möglich oder nicht zuzumuten ist, durch einen Wohnungswechsel, durch Vermieten oder auf andere Weise die Aufwendungen zu senken, in der Regel jedoch längstens für sechs Monate. ⁸ Nach Ablauf der Karenzzeit ist Satz 7 mit der Maßgabe anzuwenden, dass der Zeitraum der Karenzzeit nicht auf die in Satz 7 genannte Frist anzurechnen ist. ⁹ Verstirbt ein Mitglied der Bedarfs- oder Haushaltsgemeinschaft und waren die Aufwendungen für die Unterkunft und Heizung davor angemessen, ist die Senkung der Aufwendungen für die weiterhin bewohnte Unterkunft für die Dauer von mindestens zwölf Monaten nach dem Sterbemonat nicht zumutbar. ¹⁰ Eine Absenkung der nach Satz 1 unangemessenen Aufwendungen muss

nicht gefordert werden, wenn diese unter Berücksichtigung der bei einem Wohnungswechsel zu erbringenden Leistungen unwirtschaftlich wäre.

(1a) (weggefallen)

(2) ¹ Als Bedarf für die Unterkunft werden auch unabweisbare Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur bei selbst bewohntem Wohneigentum im Sinne des § 12 Absatz 1 Satz 2 Nummer 5 anerkannt, soweit diese unter Berücksichtigung der im laufenden sowie den darauffolgenden elf Kalendermonaten anfallenden Aufwendungen insgesamt angemessen sind. ² Übersteigen unabweisbare Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur den Bedarf für die Unterkunft nach Satz 1, kann der kommunale Träger zur Deckung dieses Teils der Aufwendungen ein Darlehen erbringen, das dinglich gesichert werden soll. ³ Für die Bedarfe nach Satz 1 gilt Absatz 1 Satz 2 bis 4 nicht.

(3) ¹ Rückzahlungen und Guthaben, die dem Bedarf für Unterkunft und Heizung zuzuordnen sind, mindern die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nach dem Monat der Rückzahlung oder der Gutschrift; Rückzahlungen, die sich auf die Kosten für Haushaltsenergie oder nicht anerkannte Aufwendungen für Unterkunft und Heizung beziehen, bleiben außer Betracht.

(4) ¹ Vor Abschluss eines Vertrages über eine neue Unterkunft soll die leistungsberechtigte Person die Zusicherung des für die neue Unterkunft örtlich zuständigen kommunalen Trägers zur Berücksichtigung der Aufwendungen für die neue Unterkunft einholen. ² Innerhalb der Karenzzeit nach Absatz 1 Satz 2 bis 5 werden nach einem Umzug höhere als angemessene Aufwendungen nur dann als Bedarf anerkannt, wenn der nach Satz 1 zuständige Träger die Anerkennung vorab zugesichert hat. ³ Der kommunale Träger ist zur Zusicherung verpflichtet, wenn die Aufwendungen für die neue Unterkunft angemessen sind.

(5) ¹ Sofern Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, umziehen, werden Bedarfe für Unterkunft und Heizung für die Zeit nach einem Umzug bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres nur anerkannt, wenn der kommunale Träger dies vor Abschluss des Vertrages über die Unterkunft zugesichert hat. ² Der kommunale Träger ist zur Zusicherung verpflichtet, wenn

1. die oder der Betroffene aus schwerwiegenden sozialen Gründen nicht auf die Wohnung der Eltern oder eines Elternteils verwiesen werden kann,
2. der Bezug der Unterkunft zur Eingliederung in den Arbeitsmarkt erforderlich ist oder
3. ein sonstiger, ähnlich schwerwiegender Grund vorliegt.

³ Unter den Voraussetzungen des Satzes 2 kann vom Erfordernis der Zusicherung abgesehen werden, wenn es der oder dem Betroffenen aus wichtigem Grund nicht zumutbar war, die Zusicherung einzuholen. ⁴ Bedarfe für Unterkunft und Heizung werden bei Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, nicht anerkannt, wenn diese vor der Beantragung von Leistungen in eine Unterkunft in der Absicht umziehen, die Voraussetzungen für die Gewährung der Leistungen herbeizuführen.

(6) ¹ Wohnungsbeschaffungskosten und Umzugskosten können bei vorheriger Zusicherung durch den bis zum Umzug örtlich zuständigen kommunalen Träger als Bedarf anerkannt werden; Aufwendungen für eine Mietkaution und für den Erwerb von Genossenschaftsanteilen können bei vorheriger Zusicherung durch den am Ort der neuen Unterkunft zuständigen kommunalen Träger als Bedarf anerkannt werden. ² Die Zusicherung soll erteilt werden, wenn der Umzug durch den kommunalen Träger veranlasst oder aus anderen Gründen notwendig ist und wenn ohne die Zusicherung eine Unterkunft in einem angemessenen Zeitraum nicht gefunden werden kann.

³ Aufwendungen für eine Mietkaution und für Genossenschaftsanteile sollen als Darlehen erbracht werden.

(7) ¹ Soweit Bürgergeld für den Bedarf für Unterkunft und Heizung geleistet wird, ist es auf Antrag der leistungsberechtigten Person an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte zu zahlen. ² Es soll an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte gezahlt werden, wenn die zweckentsprechende Verwendung durch die leistungsberechtigte Person nicht sichergestellt ist. ³ Das ist insbesondere der Fall, wenn

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

⁴ Der kommunale Träger hat die leistungsberechtigte Person über eine Zahlung der Leistungen für die Unterkunft und Heizung an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte schriftlich zu unterrichten.

(8) ¹ Sofern Bürgergeld für den Bedarf für Unterkunft und Heizung erbracht wird, können auch Schulden übernommen werden, soweit dies zur Sicherung der Unterkunft oder zur Behebung einer vergleichbaren Notlage gerechtfertigt ist. ² Sie sollen übernommen werden, wenn dies gerechtfertigt und notwendig ist und sonst Wohnungslosigkeit eintreten droht. ³ Vermögen nach § 12 Absatz 2 Satz 1 und Absatz 4 Satz 1 ist vorrangig einzusetzen. ⁴ Geldleistungen sollen als Darlehen erbracht werden.

(9) ¹ Geht bei einem Gericht eine Klage auf Räumung von Wohnraum im Falle der Kündigung des Mietverhältnisses nach § 543 Absatz 1, 2 Satz 1 Nummer 3 in Verbindung mit § 569 Absatz 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs ein, teilt das Gericht dem örtlich zuständigen Träger nach diesem Buch oder der von diesem beauftragten Stelle zur Wahrnehmung der in Absatz 8 bestimmten Aufgaben unverzüglich Folgendes mit:

1. den Tag des Eingangs der Klage,
2. die Namen und die Anschriften der Parteien,
3. die Höhe der monatlich zu entrichtenden Miete,
4. die Höhe des geltend gemachten Mietrückstandes und der geltend gemachten Entschädigung und
5. den Termin zur mündlichen Verhandlung, sofern dieser bereits bestimmt ist.

² Außerdem kann der Tag der Rechtshängigkeit mitgeteilt werden. Die Übermittlung unterbleibt, wenn die Nichtzahlung der Miete nach dem Inhalt der Klageschrift offensichtlich nicht auf Zahlungsunfähigkeit der Mieterin oder des Mieters beruht.

(10) ¹ Zur Beurteilung der Angemessenheit der Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nach Absatz 1 Satz 1 ist die Bildung einer Gesamtangemessenheitsgrenze zulässig.

² Dabei kann für die Aufwendungen für Heizung der Wert berücksichtigt werden, der bei einer gesonderten Beurteilung der Angemessenheit der Aufwendungen für Unterkunft und der Aufwendungen für Heizung ohne Prüfung der Angemessenheit im Einzelfall höchstens anzuerkennen wäre. ¹³ Absatz 1 Satz 6 bis 10 gilt entsprechend.

(11) ¹ Die für die Erstellung von Mietspiegeln nach § 558c Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs nach Landesrecht zuständigen Behörden sind befugt, die in Artikel 238 § 2 Absatz 2 Nummer 1 Buchstabe a, d und e des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche genannten Daten zu verarbeiten, soweit dies für die Erstellung von Übersichten über die Angemessenheit von Aufwendungen für eine Unterkunft nach Absatz 1 Satz 1 erforderlich ist. ² Erstellen die nach Landesrecht zuständigen Behörden solche Übersichten nicht, so sind sie befugt, die Daten nach Satz 1 auf Ersuchen an die

kommunalen Träger der Grundsicherung für Arbeitsuchende für ihren örtlichen Zuständigkeitsbereich zu übermitteln, soweit dies für die Erstellung von Übersichten über die Angemessenheit von Aufwendungen für die Unterkunft erforderlich ist. ³ Werden den kommunalen Trägern der Grundsicherung für Arbeitsuchende die Übersichten nicht zur Verfügung gestellt, so sind sie befugt, die Daten nach Satz 1 für ihren örtlichen Zuständigkeitsbereich bei den nach Landesrecht für die Erstellung von Mietspiegeln zuständigen Behörden zu erheben und in sonstiger Weise zu verarbeiten, soweit dies für die Erstellung von Übersichten über und die Bestimmung der Angemessenheit von Aufwendungen für die Unterkunft nach Absatz 1 Satz 1 erforderlich ist.

(12) ¹ Die Daten nach Absatz 11 Satz 1 und 3 sind zu löschen, wenn sie für die dort genannten Zwecke nicht mehr erforderlich sind.

Allgemeines

Träger der Bedarfe für Unterkunft und Heizung

Träger für die Leistungen der Bedarfe für Kosten für Unterkunft und Heizung in den Rechtskreisen des Bürgergeldes, Grundsicherung für Arbeitsuchende (SGB II), der Hilfe zum Lebensunterhalt sowie der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung (SGB XII) und des Asylbewerberleistungsgesetzes (AsylbLG) ist die Stadtgemeinde Bremen.

Die Stadtgemeinde Bremen ist nach § 6 Abs. 1 Nr. 2 SGB II kommunaler Träger einzelner Leistungen des Bürgergeldes, Grundsicherung für Arbeitsuchende, sowie nach [§ 1 des Bremischen Ausführungsgesetzes zum SGB XII](#) örtlicher Träger der Sozialhilfe. Als örtlicher Träger ist die Stadtgemeinde Bremen auch zuständige Behörde zur Durchführung des AsylbLG. Hierzu gehören Leistungen für die Bedarfe der Unterkunft und Heizung gemäß § 19 Abs. 1 in Verbindung mit § 22 SGB II, nach § 27 a bzw. § 42 Nr. 4 in Verbindung mit §§ 35, 35 a, 42 a SGB XII sowie nach §§ 2, 3 AsylbLG.

Zuständige Geschäftsstellen

Die Entscheidung über die Bewilligung der Leistungen nach § 22 SGB II trifft die jeweils räumlich zuständige Geschäftsstelle des Jobcenters Bremen, für die Leistungen nach §§ 35, 42 a SGB XII und nach §§ 2, 3 AsylbLG sind es die räumlich jeweils zuständigen Sozialzentren des Amtes für Soziale Dienste, in deren Bereich die Personen wohnen, um deren Bedarf es geht.

Sofern im Einzelfall innerhalb einer Bedarfsgemeinschaft sowohl Ansprüche nach dem SGB XII (Sozialhilfe/ Grundsicherungsleistungen) als auch nach dem SGB II (ALG II/ Sozialgeld) bestehen, muss hinsichtlich der Anerkennung von Unterkunftskosten eine Abstimmung zwischen der jeweils zuständigen Geschäftsstelle des Jobcenters und des

zuständigen Sozialzentrums erfolgen. Dieses Abstimmungserfordernis bezieht sich auch auf Neuanmietungen von Wohnraum.

Zu Absatz 1:

35.1.0 (Regelungsinhalt)

¹ Absatz 1 Satz 1 regelt den Grundsatz, dass Aufwendungen für die Unterkunft und Heizung in tatsächlicher Höhe als Bedarf anerkannt werden, soweit sie angemessen sind. ² Ein Anspruch auf Vermittlung oder Bereitstellung von Wohnraum ergibt sich hieraus nicht. ³ Die Sätze 2 bis 6 enthalten Regelungen zur Karenzzeit, während der die tatsächlichen Aufwendungen für die Unterkunft zu berücksichtigen sind.

Für den Rechtskreis des SGB II enthält § 22 Abs. 1 in den Sätzen 2 bis 5 Regelungen zur Karenzzeit.

35.1.1 (Abgrenzung zu anderen Vorschriften)

¹ Angemessene Bedarfe für Unterkunft und Heizung sind für den nach dem Vierten Kapitel des SGB XII leistungsberechtigten Personenkreis nur nach § 35 anzuerkennen, soweit § 42a keine abweichende Regelung trifft. ² Für nachfolgende Lebenssachverhalte enthält § 42a besondere Regelungen:

- Leistungsberechtigte, die zusammen mit mindestens einem Elternteil, mit mindestens einem volljährigen Kind oder mindestens einem volljährigen Geschwisterkind zusammen in deren Mietwohnung oder deren Eigentumswohnung/ Eigenheim leben und keiner vertraglichen Zahlungspflicht zur Nutzung ihres Wohnraumes ausgesetzt sind,
- Leistungsberechtigte, die mit anderen Personen zusammen in einer Wohnung i. S. d. § 42a Absatz 2 in einer Wohngemeinschaft oder zusammen mit mindestens einem Elternteil, mit mindestens einem volljährigen Kind oder mit mindestens einem volljährigen Geschwisterkind leben und vertraglich zur Tragung von Aufwendungen zur Unterkunft und Heizung verpflichtet sind,
- Leistungsberechtigte, die nicht in einer Wohnung nach § 42a Absatz 2 leben, weil ihnen zur Erbringung von Leistungen nach Teil 2 des Neunten Buches allein oder zu zweit ein persönlicher Wohnraum und zusätzliche Räumlichkeiten zur gemeinschaftlichen Nutzung zu Wohnzwecken überlassen wurden (sogenannte besondere Wohnform),
- Leistungsberechtigte, die in einer sonstigen Unterkunft leben.

³Für leistungsberechtigte Personen, deren notwendiger Lebensunterhalt sich nach § 27b Absatz 1 Satz 2 oder nach § 27c Absatz 1 Nummer 2 ergibt, ist § 35 nicht anzuwenden (vgl. § 42 Nummer 4b).

Für Leistungsberechtigte nach dem SGB II sind angemessene Bedarfe für Unterkunft und Heizung nach § 22 SGB II anzuerkennen.

35.1.2 (Unterkunft)

(1) ¹Unter einer Unterkunft ist jede Einrichtung oder Anlage zu verstehen, die geeignet ist, vor der Witterung zu schützen und eine gewisse Privatsphäre (einschließlich der Möglichkeit, private Gegenstände wie Kleidung, Hausrat und Möbel zu verwahren) gewährleistet. ²Die Räume müssen dabei grundsätzlich der Deckung des Unterkunftsbedarfs dienen und hierfür bestimmt sein. ³Dabei ist es unerheblich, ob die Unterkunft bauordnungsrechtlichen oder sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht.

(2) ¹Unterkünfte i. S. d. § 35 sind neben Mietwohnungen und selbstgenutztem Wohneigentum (zum Begriff „Wohnung“) zum Beispiel auch Not-, Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünfte, Frauenhäuser, Bau- und Wohnwagen, Zimmer in Beherbergungsbetrieben, Gartenhäuser oder Wohnschiffe. ²Vom Unterkunftsbegriff nicht erfasst sind dagegen etwa Schlafsäcke, ein lediglich mit einer Schlafstelle (Matratze) ausgestattetes Kraftfahrzeug (Kleinbus) oder das Fahrerhaus eines offenen Pritschenwagens, da sie die Merkmale einer Unterkunft (z. B. hinreichender Schutz) nicht erfüllen. ³Ebenso wenig fallen unter den Begriff der Unterkunft i. d. R. gewerblich genutzte Räume oder Räumlichkeiten, die der Lagerung von Gegenständen dienen. ⁴Etwas anderes gilt dann, wenn Räume sowohl gewerblich als auch privat zu Wohnzwecken genutzt werden und eine Aufteilung zwischen gewerblich und privat genutzten Räumen nicht möglich ist und eine weitere Wohnzwecken dienende Unterkunft nicht vorhanden ist.

Bei Mietwohnungen handelt es sich um Mietverhältnisse mit Mietvertrag oder Nutzungsverhältnisse mit Nutzungsvertrag (z. B. bei Genossenschaftswohnungen).

Wohnung im Sinne der gesetzlichen Bestimmungen ist die Zusammenfassung mehrerer Räume, die von anderen Wohnungen oder Wohnräumen baulich getrennt sind und die in ihrer Gesamtheit alle für die Führung eines Haushaltes notwendigen Einrichtungen, Ausstattungen und Räumlichkeiten umfassen.

Für die weiteren Wohnformen werden üblicherweise keine regulären Mietverträge geschlossen. Deren Kosten ergeben sich aus Einweisungsverfügungen bzw. Leistungsvereinbarungen o.ä..

35.1.2.1 (Tatsächlich genutzte Unterkunft)

(1) ¹ Die Berücksichtigung als Unterkunftsbedarf setzt voraus, dass die Unterkunft tatsächlich von der leistungsberechtigten Person überwiegend bzw. als Lebensmittelpunkt genutzt wird. ² Eine Anerkennung des Unterkunftsbedarfs scheidet daher bei einer Untervermietung der gesamten Unterkunft oder deren vollständiger Überlassung an Dritte aus. ³ Wird nur ein Teil der Unterkunft selbst bewohnt und der übrige Teil untervermietet, sind nur die Aufwendungen als Unterkunftsbedarf zu berücksichtigen, die nach Abzug der Untermieteinnahmen verbleiben.

(2) ¹ Eine vorübergehende Abwesenheit der leistungsberechtigten Person (z. B. Krankenhausaufenthalte, Übernachtung bei Dritten, kürzere Besuchsreisen, den gewöhnlichen Inlandsaufenthalt unberührt lassende Auslandsaufenthalte) ist unschädlich, wenn die tatsächliche Nutzung der Unterkunft dadurch nicht aufgegeben wird. ² Während einer Freiheitsstrafe scheidet eine Anerkennung des Unterkunftsbedarfs aus, da es regelmäßig an der tatsächlichen Nutzung der Unterkunft fehlt. ³ An einer tatsächlichen Nutzung der Unterkunft fehlt es auch, wenn von Suchtmitteln abhängige leistungsnachsuchende Personen sich nach einer Entwöhnungsbehandlung in Adaptionseinrichtungen aufhalten. ⁴ Gilt die Unterkunft nicht mehr als genutzt, kommen unterkunftserhaltende Leistungen nach den §§ 67, 68 SGB XII in Betracht.

Alleinstehende erwerbsfähige Leistungsberechtigte sind mit Inhaftierung vom Leistungsbezug nach dem SGB II (§ 7 Abs. 4) ausgeschlossen.

Die Anerkennung eines Unterkunftsbedarfes kommt für die Dauer einer Inhaftierung nach dem 3. und 4. Kapitel SGB XII nicht in Betracht. Ausgenommen ist lediglich der Fall, wenn zwischen Inhaftierung und Entlassung kein vollständiger Kalendermonat liegt, da die Wohnung in diesen Fällen tatsächlich anteilig genutzt wird.

(3) ¹ Eine tatsächliche Nutzung liegt auch dann vor, wenn die Nutzung aus zivilrechtlichen oder öffentlich-rechtlichen Gründen rechtswidrig ist. ² Zivilrechtlich rechtswidrig ist z. B. die Nutzung einer Wohnung ohne Mietvertrag bzw. die Weiternutzung einer Wohnung nach wirksamer Kündigung. ³ Eine unrechtmäßige Nutzung kann auch im baurechtlichen Sinne vorliegen (z. B. fehlende Baugenehmigung).

(4) ¹ Wenn die tatsächliche Nutzung der Unterkunft nicht hinreichend nachgewiesen ist, sind die Aufwendungen für die Unterkunft vom Träger der Sozialhilfe nicht anzuerkennen. ² Die Darlegungs- und Beweislast für die tatsächliche Nutzung der Unterkunft liegt bei der antragstellenden oder leistungsberechtigten Person. ³ Ihrer Darlegungs- und Beweislast kommt die antragstellende oder leistungsberechtigte Person i. d. R. durch Vorlage des Mietvertrags und des Personalausweises oder einer (aktuellen) Meldebescheinigung nach.

⁴ Wenn gewichtige Indizien gegen eine tatsächliche Nutzung der Unterkunft bestehen (z. B. extrem niedrig ausgewiesener Energie- und Wasserverbrauch, keine Postzustellung an die Person unter der Adresse möglich), sind diese Indizien durch qualifizierten Vortrag und ggf. Vorlage weiterer Nachweise zu entkräften.

35.1.2.2 (nur eine Unterkunft)

¹ Grundsätzlich sind als monatlicher Unterkunftsbedarf lediglich die Aufwendungen für eine Unterkunft berücksichtigungsfähig. ² Dies gilt auch dann, wenn die leistungsberechtigte Person mehrere Unterkünfte nutzt und rechtlich nutzen kann. ³ Maßgeblich ist dann regelmäßig die Unterkunft, die den Lebensmittelpunkt bildet, also überwiegend genutzt wird. ⁴ Unterkunftskosten für mehr als eine Unterkunft in einem Monat (doppelte Unterkunftskosten) können aufgrund eines Wohnungswechsels in Ausnahmefällen übernommen werden (vgl. 35a.2.3.3).

35.1.3 (zu berücksichtigende Unterkunftsaufwendungen)

35.1.3.1 (allgemeine Regelungen)

(1) ¹ Aufwendungen der Unterkunft sind alle rechtswirksamen Zahlungsverpflichtungen, mit Ausnahme des Haushaltsstroms, die im Bewilligungszeitraum für die Nutzung einer Unterkunft Dritten geschuldet werden. ² In zeitlicher Hinsicht sind Aufwendungen zu berücksichtigen, denen die leistungsberechtigte Person im jeweiligen Bewilligungszeitraum ausgesetzt ist. ³ Die Aufwendungen können regelmäßig monatlich, in größeren Abständen oder einmalig anfallen. ⁴ Zu berücksichtigen sind die Aufwendungen im jeweiligen Monat ihrer Fälligkeit. ⁵ Anerkennungsfähig sind grundsätzlich auch solche Aufwendungen, die vor Eintritt der Hilfebedürftigkeit bzw. eines Antrages tatsächlich entstanden sind, aber erst später fällig werden.

Beispiel:

Person A wurde Grundsicherung für den Zeitraum vom 1. Januar 2021 bis 31. Dezember 2021 bewilligt. Die monatlichen Unterkunftskosten betragen 400 Euro (320 Euro Nettokaltmiete; 50 Euro Wasser/ Abwasser; 30 Euro sonstige Nebenkosten). Diese Unterkunftskosten sind jeweils zu Beginn eines Monats fällig. Hinzu kommen Abfallgebühren in Höhe von jeweils 50 Euro, welche im Januar und September fällig sind, sowie eine Nachforderung der Abfallgebühren für das Vorjahr in Höhe von 15 Euro, welche ebenfalls im Januar 2021 fällig ist. Daraus ergibt sich ein Unterkunftsbedarf für den Monat Januar 2021 in Höhe von insgesamt 465 Euro und für den Monat September 2021 in Höhe von insgesamt 450 Euro, für die übrigen Monate in Höhe von 400 Euro.

Im Falle einer Mietminderung ist die geminderte Miete zu zahlen. Ggf. sind die Minderungsbeträge nachzuzahlen, wenn sich diese als rechtswidrig darstellt.

⁶ Nicht als Bedarf sind dagegen solche Aufwendungen anzuerkennen, die vor Eintritt der Hilfebedürftigkeit bzw. vor dem Monat der Antragstellung fällig wurden. ⁷ Nach § 44 Absatz 2 Satz 1 wirkt ein Antrag auf Grundsicherung nur auf den Ersten des Antragsmonats zurück. ⁸ Grundsicherungsleistungen dürfen nicht für Zeiträume vor Antragstellung erbracht werden (§ 44 Absatz 2 Satz 2).

Beispiel:

Person B, die aus ihrem Einkommen ihren notwendigen Lebensunterhalt (monatliche Unterkunftskosten in Höhe von 500 Euro) in voller Höhe decken kann (es besteht ein Einkommensüberschuss von 100 Euro), erhält nach Entrichtung aller Vorauszahlungen eine Betriebskostennachforderung in Höhe von 400 Euro mit Fälligkeit im Oktober 2021 und stellt im November 2021 einen Antrag auf Übernahme dieser Nachforderung.

Durch die (einmalige) Steigerung des Unterkunftsbedarfs von 500 Euro auf 900 Euro bestünde im Oktober 2021 rechnerisch ein Anspruch auf Grundsicherung in Höhe von 300 Euro. Da der Antrag auf Grundsicherung allerdings erst im November 2021 gestellt wurde, ist in diesem Monat eine Berücksichtigung der im Oktober 2021 fälligen Betriebskostennachforderung als Bedarf unzulässig. Der Antrag auf Grundsicherung wirkt nur auf den 1. November 2021 zurück.

⁹ Ebenfalls nicht als Bedarf anzuerkennen sind solche Aufwendungen, die während der Hilfebedürftigkeit entstanden sind, aber erst nach deren Ende fällig werden.

Beispiel:

Person C bezog im Zeitraum vom 1. Januar 2021 bis 31. Dezember 2021 Grundsicherung. Seit dem 1. Januar 2022 kann C ihren notwendigen Lebensunterhalt aus ihrem gestiegenen Einkommen (z. B. Wechsel der Rentenart mit höherem Rentenzahlbetrag) in voller Höhe decken. Es besteht ein Einkommensüberschuss von 70 Euro monatlich. Im April 2022 erhält sie eine Betriebskostennachforderung für das Abrechnungsjahr 2021 in Höhe von 50 Euro mit Fälligkeit Mai 2022. Da der Leistungsbezug von C im Dezember 2021 endete und sie aufgrund des Einkommensüberschusses von 70 Euro monatlich ihren Bedarf inklusive der Betriebskostennachforderung selbst decken kann, sind keine Leistungen der Grundsicherung für den Monat Mai zu gewähren.

Staffelmietverträge

Es gibt keinen rechtlichen Grund, Staffelmieten nicht anzuerkennen, wenn die vereinbarte Staffelmiete die Angemessenheitsgrenze nicht übersteigt.

Einer Anmietung ist dann nicht zuzustimmen, wenn absehbar ist, dass die Angemessenheitsgrenze durch die vereinbarte Staffelmiete überschritten wird.

Indexmiete

Eine weitere Variante ist die Vereinbarung einer Indexmiete (§ 557 b BGB). Die Entwicklung des Mietzinses wird hier anhand der Höhe des vom statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland bestimmt. Eine Indexmiete muss, außer bei Modernisierungsmaßnahmen, jeweils mindestens ein Jahr unverändert bleiben. Eine Erhöhung ist vom Vermieter schriftlich unter Angabe der Änderung des Index, der Miete und des Erhöhungsbetrages geltend zu machen.

Auch hier gilt, dass die Miete die Angemessenheitsgrenze nicht übersteigt. Sollte dieses in späteren Jahren der Fall sein, ist ggf. ein Senkungsverfahren durchzuführen.

Komplett-/Pauschalmiete

Bei einer Komplettmiete sind sämtliche Kosten – auch die Kosten für die Haushaltsenergie – enthalten. Dabei kann es sich sowohl um eine Pauschalmiete (keine Abrechnung von Nebenkosten) als auch um eine Gesamtmiete (mit abrechnungsfähigen Verbrauchskosten) handeln.

Für die Erhöhung einer Pauschalmiete spielt die Entwicklung der Betriebskosten keine Rolle. Eine Betriebskostenpauschale kann weder dem individuellen Verbrauch noch der generellen Kostenentwicklung angepasst werden. Sie kann überhaupt nur dann angepasst werden, wenn dies entsprechend vereinbart ist (§ 560 Abs. 1 BGB).

Die Pauschalmiete kann bei Einhaltung der Fristen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete, max. bis zur Kappungsgrenze erhöht werden.

Haushaltsstrom in Miete enthalten

Schuldet ein Mieter mit der Miete auch Stromkosten für Haushaltsstrom,

- so ist im **StGB II** eine Kürzung der Unterkunftskosten nur möglich, wenn die Stromkosten betragsmäßig im Mietvertrag aufgeführt sind bzw. vom Vermieter auf Nachfrage betragsmäßig aufgeschlüsselt werden können.
- so ist im **StGB XII** eine abweichende Regelsatzfestsetzung zu prüfen (§ 27 a StGB XII)

(2) ¹ Die leistungsberechtigte Person muss zudem einer wirksamen, nicht dauerhaft gestundeten Forderung ausgesetzt sein. ² Hierbei genügt, dass die Forderung nicht

offensichtlich unberechtigt ist. ³ Dies gilt auch bei Wohnraumüberlassung bzw. Mietverträgen unter Verwandten. ⁴ Hiernach muss zwischen den Vertragsparteien Einigkeit über die vereinbarten Hauptleistungspflichten (Überlassung des Wohnraums und Entrichten des Mietzinses) bestehen. ⁵ Ein Schriftformerfordernis besteht nicht.

(3) ¹ Fehlt es bisher an tatsächlichen Zahlungen, ist zu prüfen, ob die entsprechende Forderung besteht oder die Nichtzahlung auf einer Nichternsthaftigkeit der Zahlungsvereinbarung beruht, weil ein Scheingeschäft (§ 117 BGB) vorliegt. ² Indizien für ein Scheingeschäft können sein:

- die Wohnung konnte bisher unentgeltlich genutzt werden und der Mietvertrag wurde in engem zeitlichen Zusammenhang mit der Antragstellung auf Leistungen abgeschlossen, ohne dass sich die Vertragsparteien geändert haben,
- zur vertraglichen Vereinbarung werden widersprüchliche Angaben z. B. hinsichtlich der vereinbarten Miethöhe, des Vertragsbeginns oder der zur Verfügung gestellten Räumlichkeiten gemacht oder widersprüchliche Unterlagen eingereicht,
- trotz eines (langfristig) bestehenden Mietvertrages hat die leistungsberechtigte Person über einen längeren Zeitraum keine Mietzahlung geleistet, ohne dass dies zu mietrechtlichen Konsequenzen geführt hat.

(4) ¹ Sofern die Unterkunft von mehreren Personen gemeinsam genutzt wird, sind die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung grundsätzlich nach der Zahl der im Haushalt lebenden Personen aufzuteilen (Kopfteilprinzip) und den Haushaltsmitgliedern kopfteilig als Bedarf zuzuordnen. ² Die Aufwendungen werden dabei in der Regel unabhängig von Alter und Nutzungsintensität pro Kopf aufgeteilt, wenn leistungsberechtigte Personen eine Unterkunft gemeinsam mit anderen Personen, insbesondere Familienangehörigen nutzen. ³ Ausnahmen vom Kopfteilprinzip sind stets dann erforderlich, wenn rechtlich verbindliche Regelungen eine andere Aufteilung vorsehen. ⁴ Dies kann bspw. eine wirksame vertragliche Vereinbarung über eine andere Aufteilung im (Unter-)Mietvertrag sein.

Mietrechtliche Beratung

Bei mietrechtlichen Streitigkeiten im Binnenverhältnis Mieter-Vermieter kann die Stadtgemeinde Bremen keine mietrechtliche Beratung geben. Für eine mietrechtliche Beratung sind die Betroffenen zur Unterstützung und zur Durchsetzung ihrer Anliegen bzw. Ansprüche grundsätzlich an die öffentliche Rechtsberatung zu verweisen.

(Arbeitnehmerkammer Bremen , kostenlose Rechtsberatung des Bremischen Anwaltsvereins – hier gibt es Informationen Amtsgericht Bremen - Rechtsberatung)

Ist im Einzelfall für die Entscheidung der Anerkennung der Kosten der Unterkunft ein Verweis an einen Mieterverein (Deutscher Mieterbund, Bremer Mieterverein e.V., Bremer Mieterschutzbund e.V., Verein Mieter helfen Mietern Bremen e.V.) angezeigt, sind die Aufnahmegebühren und Vereinsbeiträge für die Dauer der Klärung der Angelegenheit als Annexleistungen nach § 22 Abs. 1 SGB II bzw. § 35 Abs. 1 SGB XII zu übernehmen.

Dieses kann z. B. der Fall sein, wenn berechtigte Zweifel an der Wirksamkeit einer Mieterhöhung bestehen

Pflegekinder in Vollzeitpflege/ Verwandtenpflege

Die Kopfanteilmethode trifft auch auf Familien zu, in denen Pflegekinder in Vollzeit untergebracht sind.

Zwar werden die laufenden Unterhaltsleistungen des Jugendhilfeträgers, in denen auch Unterkunftskosten enthalten sind, grundsätzlich pauschaliert bewilligt. Sofern im Einzelfall der kopfteilige Anteil des Pflegekindes über den im SGB VIII-Unterhaltsgeld enthaltenen pauschalen Mietanteil hinausgeht, hat der Jugendhilfeträger eine abweichende Bemessung der Leistungen vorzunehmen. Die Pflegeeltern haben dort eine höhere Leistung zu beantragen.

Die Kopfteilmethode gilt auch für leistungsberechtigte Personen, die in der Wohnung mindestens eines Elternteils, mindestens eines volljährigen Geschwisterkindes oder eines volljährigen Kindes leben und vertraglich zur Tragung von Unterkunftskosten verpflichtet sind.

Bestehen begründete Zweifel an der Wirksamkeit eines Mietvertrages zwischen Verwandten, können diese Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nicht übernommen werden.

Wirksamkeit eines Vertrages unter Verwandten

Leistungsberechtigte, die Wohnraum von Verwandten angemietet haben, haben einen Anspruch auf tatsächlich anfallende angemessene Kosten für Unterkunft und Heizung, wenn sie rechtswirksam zur Zahlung einer Miete verpflichtet sind (Vertrag).

Zu beachten ist, dass der Abschluss eines Untermietvertrages/Mietvertrages über Wohnraum keinem Formzwang unterliegt. Für den Nachweis, dass tatsächliche Aufwendungen für die Unterkunft entstehen, kann daher nicht allein auf die Vorlage eines schriftlichen Vertrages abgestellt werden. Wo ein solcher fehlt, sind andere geeignete Nachweise (z. B. Kontoauszüge, Quittungen, Bescheinigung über erforderliche Mietzahlungen) über die Verpflichtung zur Mietzahlung zu erbringen

Handelt es sich um eine abgeschlossene „eigene“ Wohnung, ist regelmäßig von der Wirksamkeit des Mietvertrages auszugehen.

Aber auch wenn es an der Abgeschlossenheit der Wohnung fehlt, spricht dies nicht zwangsläufig gegen die Wirksamkeit des Vertrages. In solchen Fällen ist Voraussetzung, dass eine Haushaltsgemeinschaft (gemeinsamer Haushalt) vom Leistungsberechtigten glaubhaft ausgeschlossen wird – siehe VAnw zu § 39 SGB XII bzw. Hinweise zu § 9 Abs. 5 SGB II.

Der Umstand, dass beispielsweise Eltern aus familiärer Verbundenheit oder aus Rücksichtnahme auf den Gesundheitszustand ihres Kindes trotz erheblicher Mietrückstände eine Kündigung nicht betreiben, spricht für sich genommen ebenfalls noch nicht dafür, dass der Vertrag unwirksam ist.

Gegen die Ernsthaftigkeit eines Mietvertrages kann sprechen, dass es sich bei einem überlassenen Wohnraum von Eltern oder Elternteilen an die Tochter oder den Sohn um „ihr oder sein“ Zimmer handelt, also vermutlich das Kinderzimmer, ohne dass sich Umstände ändern, sprich keine Veränderung eingetreten ist. Dabei kann ein weiteres Indiz sein, dass der Wohnraum bisher noch nie anderweitig vermietet wurde.

Auch in den Fällen, in denen Verwandte durchgehend unentgeltlich im Haushalt der Eltern oder der Kinder gelebt haben und mit Eintritt der Hilfebedürftigkeit nunmehr ohne ersichtlichen Grund eine Miete erhoben wird, ist zu prüfen, ob ggf. ein Scheingeschäft geschlossen worden ist.

Bei Haushalten ohne vertragliche Abreden zwischen Leistungsberechtigten und nicht leistungsberechtigten Verwandten oder, wenn es bei vorhandenen Mietverträgen/ Untermietverträgen an einem Rechtsbindungswillen und damit an der Wirksamkeit des Vertrages fehlt, können keine Aufwendungen für Unterkunft und Heizung übernommen werden.

Die Vermutung der Bedarfsdeckung gem. § 39 SGB XII bzw. § 9 Abs. 5 SGB II ist zu prüfen. Für Leistungsberechtigte nach dem 4. Kapitel SGB XII – siehe Nr. 5.5 der Arbeitshilfe

Wohngemeinschaften, zimmerweise Vermietung, Untermietverträge

Für diese Personenkreise gilt bei der Beurteilung der Angemessenheit der Mietkosten der für 1-Personen-Haushalte anerkannte Richtwert.

Für das einzelne Mitglied einer Wohngemeinschaft ist, bei Vorliegen eines gemeinsamen Mietvertrages, der kopfteilige Mietanteil als tatsächliche Aufwendungen zugrunde zu legen.

Die Kopfteilmethode gilt nicht, wenn die leistungsberechtigte Person mit dem Vermieter oder einem anderen Mieter einen gesonderten Vertrag über die ihr allein zur Nutzung überlassenen Räume und die gemeinschaftlich genutzte Mietfläche abgeschlossen hat. In diesen Fällen ist die mietvertragliche Vereinbarung für die Anerkennung der angemessenen Bedarfe für Unterkunft und Heizung maßgebend, in der Höhe jedoch begrenzt auf die angemessenen Aufwendungen für einen Einpersonenhaushalt. Dieses gilt bei Mietverträgen mit einem anderen Mieter (Untermietvertrag) nur, wenn die vertraglich vereinbarte Miete zu der gesamten Wohnungsmiete in einem angemessenen Verhältnis steht.

Ein angemessenes Verhältnis ist grundsätzlich gegeben, wenn die vertraglich vereinbarte Miete prozentual der genutzten Mietfläche entspricht. Diese Prüfung kann grundsätzlich nur mit Kenntnis des Hauptmietvertrages erfolgen.

Untermietverträge mit Bezug auf den Hauptmietvertrag

Es kann ein Anspruch des Untermieters auf Vorlage oder Überlassung einer Kopie des Mietvertrags bestehen, wenn der Untermietvertrag ganz oder teilweise auf den Hauptmietvertrag Bezug nimmt (z. B. bei den Nebenkosten, Schönheitsreparaturen, Kündigungsklauseln etc.) oder Bestandteil des Untermietvertrages ist. Dann ist dieser dem Untermieter (Leistungsberechtigten) zur Verfügung zu stellen und kann - sofern er diesem vorliegt - auch vom zuständigen Sozialhilfeträger angefordert werden.

Untermietverträge ohne Bezug auf den Hauptmietvertrag

Sofern der Untermietvertrag keinen Bezug auf den Hauptmietvertrag nimmt und dem Untermieter (hier der Leistungsberechtigte) keine Angaben über die Höhe der Gesamtmiete der Wohneinheit vorliegen und dieser nicht sichere Kenntnis davon hat, dass er deutlich mehr zahlt, als sein kopfteiliger Anteil darstellt, kann dieses nicht zu seinem Nachteil ausgelegt werden. Somit kann die Prüfung des angemessenen Verhältnisses zwischen den zu entrichtenden Mietaufwendungen für die Unterkunft faktisch nicht erfolgen. In diesem Fall gilt die Begrenzung auf die angemessenen Aufwendungen eines Einpersonenhaushalts.

Hinweis

Sofern anhand der vorliegenden Unterlagen eine offensichtliche Verschiebung der Gesamtaufwendungen der Unterkunft auf den Leistungsberechtigten und somit zu Lasten der öffentlichen Haushalte zu vermuten ist, ist der Leistungsberechtigte eingehend zu befragen, zu beraten und sind diesem weitere Hilfsmöglichkeiten, wie zum Beispiel die Beratung durch einen Mieterverein, aufzuzeigen. Gleiches gilt, soweit aus den Unterlagen die Annahme eines Mietwuchers besteht.

Neben den Aufwendungen für die Unterkunft sind auch die Aufwendungen für die Heizung auf ihre Angemessenheit zu prüfen. Hier stellen sich vergleichbare Fragen, wie sie vorausgehend für die Aufwendungen für die Unterkunft dargestellt werden. Allerdings können die Aufwendungen für Heizung auch wichtige Hinweise für die Prüfung der Aufwendungen für die Unterkunft liefern. Sofern für eine Wohnung eine gemeinsame Heizung vorhanden ist, dann gibt es auch für die Heizkosten der gesamten Wohnung entweder eine Verteilung pro Kopf oder nach Wohnfläche. Bei einer Verteilung der Heizkosten nach der Gesamtwohnfläche muss der (Unter-) Mietvertrag den von der leistungsberechtigten Person zu tragenden Anteil an den Heizkosten beinhalten. Dieser Anteil kann dann auch für den der (Kalt-) Miete zugrundeliegenden Anteil an der gemieteten Wohnfläche an der Gesamtfläche zugrunde gelegt werden.

Für Leistungsberechtigte, die bereits vor dem Inkrafttreten dieser Regelung Leistungen für eine Unterkunft beziehen, die nach den bis zu diesem Zeitpunkt geltenden Maßstäben angemessen sind, wird Bestandsschutz gewährt, solange die leistungsberechtigte Person mit mehreren Personen in derselben Wohnung lebt.

Dieser Besitzstand bleibt auch bei Rechtskreiswechsler bestehen. Hierzu gehören auch Übergänge aus dem SGB VIII in das SGB II oder XII.

35.1.3.2 (Grund-/Nettokaltmiete und Betriebskosten bei Mietwohnungen)

(1) ¹ Bei Mietwohnungen umfassen die tatsächlichen Aufwendungen die nach dem Mietvertrag für den bestimmungsgemäßen Gebrauch der Mietsache geschuldeten Kosten. ² Hierzu zählen zum einen die vertraglich vereinbarte Miete (Grund-/ Nettokaltmiete) sowie die mietvertraglich geschuldeten Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 BGB i. V. m. § 2 BetrKV. ³ Hiervon können – je nach mietvertraglicher Vereinbarung - umfasst sein:

- laufende öffentliche Lasten des Grundstücks,
- Kosten der Wasserversorgung,
- Kosten der Entwässerung,
- Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage bzw. Brennstoffversorgungsanlage, der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme oder der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten,
- Kosten des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage bzw. der eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser oder der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten,

- Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen,
- Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs,
- Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung,
- Kosten der Gebäudereinigung (gemeinschaftliche Treppenreinigung) und Ungezieferbekämpfung,
- Kosten der Gartenpflege,
- Kosten der Beleuchtung gemeinschaftlich genutzter Flächen,
- Kosten der Schornsteinreinigung,
- Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung,
- Kosten für den Betrieb der Gemeinschafts-Antennenanlage oder den Betrieb der mit einem Breitbandnetz verbundenen privaten Verteilanlage oder den Betrieb einer gebäudeinternen Verteilanlage, die vollständig mittels Glasfaser mit einem öffentlichen Netz mit sehr hoher Kapazität im Sinne des § 3 Nummer 33 TKG verbunden ist, wenn der Mieter seinen Anbieter von öffentlich zugänglichen Telekommunikationsdiensten über seinen Anschluss frei wählen kann (seit dem 1. Juli 2024 sind hiervon Nutzungsentgelte für eine nicht zu dem Gebäude gehörende Antennenanlage sowie die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandanschlüsse - sogenannte Kabelgebühren – nicht mehr umfasst),
- Kosten für den Hauswart,
- Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege,
- sonstige Betriebskosten (z. B. Dachrinnenreinigung).

(2) ¹ Auch Kosten, die zum bestimmungsmäßigen Gebrauch der Unterkunft erforderlich, aber nicht in § 2 BetrKV aufgeführt sind, können zu den übernahmefähigen Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen zählen. ² Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass diese Kosten so mit den vertraglichen Vereinbarungen über die Unterkunft verknüpft sind, dass die Unterkunft ohne diese Aufwendungen nicht erlangt oder erhalten werden kann, dass sie nicht zur Disposition der Leistungsberechtigten stehen und in diesem Sinne einen unausweichlichen Kostenfaktor der Wohnung darstellen, sowie im Verhältnis zu den Gesamtaufwendungen für die Unterkunft untergeordnet sind.

3 Hiervon können umfasst sein

- Möbelzuschlag, wenn die Wohnung ohne Möbel nicht anmietbar ist oder Mieter zum Zeitpunkt der Anmietung über keine Möbel verfügen (eine abweichende Festsetzung des Regelsatzes ist hierbei nicht zulässig),
- vertraglich geschuldete Betreuungspauschalen, soweit diese Voraussetzung zum Abschluss eines Mietvertrages sind und die in der Pauschale enthaltenen Leistungen im Einzelnen anderen vorrangigen bzw. speziellen Leistungsbereichen nicht zugeordnet werden können und Angemessenheit (vgl. 35.1.7) vorliegt; vgl. BSG, Urteil vom 14.4.2011 - B 8 SO 19/09 R,

Beispiel Servicewohnen

Bei **Neufällen**, die im Rahmen des Servicewohnens eine Servicepauschale im Mietvertrag vereinbart haben, ist vorrangig ein Anspruch auf Hilfe zur Pflege oder Altenhilfe nach dem SGB XII zu klären.

Bei **laufenden Fällen** kann einem Umzug in ein Servicewohnen nur zugestimmt werden,

- wenn dieses erforderlich ist und die Kosten des Servicewohnens im Rahmen der Hilfe zur Pflege oder der Altenhilfe getragen werden.
- Entfällt ggf. in der Zukunft der Anspruch auf Hilfe zur Pflege oder Altenhilfe, ist die Servicepauschale im Rahmen der KdU zu übernehmen. Ggf. ist ein Senkungsverfahren einzuleiten, wenn die KdU den individuellen Angemessenheitsgrenze übersteigen, oder wenn ggf. ein Umzug dringend angezeigt ist, keine andere Wohnung verfügbar ist und die Kosten der Unterkunft trotz Servicepauschale angemessen sind.
- Kosten für Stellplatz oder Garage, wenn die Wohnung sonst nicht anmietbar ist,
- Beiträge für eine Privathaftpflichtversicherung für Mietschäden, wenn der Mietvertrag dem Mieter den Abschluss einer solchen Versicherung zwingend auferlegt.

4 Die zwingende Verknüpfung kann z. B. durch eine schriftliche Bestätigung des Vermieters bzw. der Vermieterin auf einer Mietbescheinigung nachgewiesen werden.

35.1.3.3 (Schönheitsreparaturen bei Mietwohnungen)

(1) 1 Zu den zu berücksichtigenden Aufwendungen bei Mietwohnungen gehören auch notwendige Aufwendungen für Schönheitsreparaturen, soweit die Pflicht zur Vornahme von Schönheitsreparaturen mietvertraglich wirksam auf den Mieter/ die Mieterin übertragen ist und die Aufwendungen angemessen sind. 2 Schönheitsreparaturen sind

Maßnahmen zur Beseitigung von Mängeln, die durch vertragsgemäßen Gebrauch entstanden sind (z. B. Tapezieren, Anstreichen und Kalken von Wänden und Decken, das Streichen von Fußböden, Heizkörpern sowie von Fenstern und Türen von innen).

³ Derartige Aufwendungen sind nicht vom Regelsatz umfasst, daher ist eine abweichende Regelsatzfestsetzung nicht zulässig. ⁴ Dagegen sind Instandhaltungskosten (außergewöhnliche Ausbesserung und Erneuerung, wirtschaftlicher Bestand des Eigentums wird verbessert) vom Vermieter bzw. der Vermieterin zu tragen. ⁵ Reparaturkosten, die auf unsachgemäße Behandlung der Mietsache zurückzuführen sind, und Kosten, die zur Behebung von Schädigungen durch Dritte entstehen, sind ebenfalls keine Aufwendungen i. S. d. Absatzes 1.

Sind Regelungen eindeutig unwirksam, ist davon auszugehen, dass die Aufwendungen gegenüber der Vermieterin/dem Vermieter nicht geschuldet sind. Ein Anspruch auf Übernahme etwaiger Kosten besteht dann nicht. In diesem Fall ist es den betroffenen Leistungsberechtigten grundsätzlich zumutbar, die Unwirksamkeit von Vertragsklauseln im Verhältnis zur Vermieterin/zum Vermieter geltend zu machen

(2) ¹ Schönheitsreparaturen können während der Laufzeit des Mietvertrages, bei Einzug in eine neue Wohnung (Einzugsrenovierung) oder auch bei Auszug aus der Wohnung (Auszugsrenovierung) erforderlich werden. ² Aufwendungen für eine Einzugsrenovierung sind nur zu übernehmen, soweit sie mietvertraglich verpflichtend und zur Herstellung des Standards einer Wohnung im unteren Wohnungssegment erforderlich sind, die Einzugsrenovierung ortsüblich ist und ein renovierter Wohnraum nicht angeboten wird.

(3) ¹ Aufwendungen für Schönheitsreparaturen sind erforderlich und angemessen, wenn durch sie der Wohnungsstandard im unteren Wohnungssegment erhalten bzw. im Falle der Einzugsrenovierung hergestellt wird. ² Der Wohnungsstandard im unteren Wohnungssegment beinhaltet unter anderem einen einfachen Wand- und Fußbodenbelag (z. B. Raufaser, PVC, einfacher Teppichboden). ³ Es soll hingegen nicht auf Kosten der Allgemeinheit, die die Sozialhilfeleistungen aus Steuermitteln finanziert, zu einer Wertsteigerung des Eigentums von Dritten kommen.

Bei schwierigen Sachverhalten empfiehlt es sich, die Leistungsberechtigte/den Leistungsberechtigten zur entsprechenden Beratung an den Deutschen Mieterbund - Bremer Mieterverein e.V., an den Bremer Mieterschutzbund e.V. oder an den Verein Mieter helfen Mietern Bremen e.V. zu verweisen. Die Gründe der besonderen Schwierigkeit sind aktenkundig zu machen. Aufnahmegebühren und Vereinsbeiträge sind in diesen Einzelfällen für die Dauer der Klärung der Angelegenheit als Annexleistungen nach § 22 Abs. 1 SGB II bzw. § 35 Abs. 1 SGB XII zu übernehmen.

Besteht ein Anspruch auf eine Übernahme der Kosten für eine Schönheitsreparatur, gilt für die Durchführung einer Wohnungsrenovierung der Vorrang des Selbsthilfeprinzips. Wird von den Leistungsberechtigten glaubhaft eingewendet, dass die Renovierungsarbeiten nicht selbst durchgeführt werden können (z.B. aus gesundheitlichen Gründen), sind sie auf die Inanspruchnahme von Hilfe durch Andere (Verwandten, Bekannten, Nachbarn) zu verweisen.

Je nach Umfang der notwendigen Renovierungsarbeiten kann in diesen Fällen pro HelferIn/Helfer (beschränkt auf max. 2 Helferinnen/Helfer) eine Beihilfe für Bewirtung etc. von bis zu 25 € gewährt werden.

Nur in ganz besonderen Ausnahmefällen (z. B. bei Krankheit oder Behinderung) kann, wenn auf keine Verwandten und Bekannten zurückgegriffen werden kann, ein Fachbetrieb beauftragt werden. In diesem Fall sind mindestens zwei Kostenvoranschläge einzureichen.

Als angemessene Kosten gelten die nachstehend aufgeführten Beträge:

Zimmer	Größe des Zimmers	Tapezieren und Streichen – Betrag pro m ² Wohnfläche in €	nur Streichen – Betrag pro m ² uWohnfläche in €
Wohn-/Schlaf-/Kinderzimmer	bis 8 m ²	4,80	0,80
	bis 12 m ²	3,80	0,70
	bis 16 m ²	3,00	0,60
	bis 20 m ²	2,80	0,50
	größer als 20m ²	3,00	0,50
Küche, Flur, Bad		3,00	0,50

In den vorgenannten Preisen sind Tapeten, Farben (inklusive Deckenfarbe) und Kleister ausgehend von einer durchschnittlichen Raumhöhe von 2,7 m berücksichtigt.

Für Küche und Bad wurde davon ausgegangen, dass die Hälfte der Wände gefliest ist bzw. hinter Einbauschränken liegt. Bei Fluren ermäßigt sich der Bedarf durch die Türen erheblich, so dass sich ein geringerer Bedarf als bei Wohnräumen ergibt.

Besteht im Einzelfall ein erhöhter Bedarf, z. B. durch extrem hohe Decken, ist eine Einzelentscheidung zu treffen.

Für den Fall, dass nur einzelne Räume zu streichen sind, können 10 € für einen Eimer Farbe (10 l) bewilligt werden.

Sonstige Materialkosten	55 € (Pauschale)
Bodenbelag (PVC, einfacher Teppichboden)	bis zu 6 € pro Quadratmeter

Für das Streichen von Türen, Fenstern, Heizkörpern und Fußleisten können folgende Beträge bewilligt werden:

Türen	bis 8 m ² pauschal 15 €, bis 4m ² pauschal 10 €
Heizkörper	bis 10 m ² pauschal 15 €.
Fußleisten	bis 50 m pauschal 10 €.
für ein Fenster	bis 6 Fenster pauschal 15 €, bis 3 Fenster pauschal 10 €

Ist der Renovierungsbedarf durch feuchte Wände, Schimmelbefall o. ä. entstanden, ist zu prüfen, ob der Vermieter zur Beseitigung des Schadens herangezogen werden kann.

Im Bremer Netzwerk Schimmelberatung haben sich verschiedene Bremer Institutionen zusammengeschlossen und bieten eine Beratung zu Schimmelbefall in Wohnungen an. Informationen dazu finden sich hier: <http://www.bremer-netzwerk-schimmelberatung.de/>

35.1.3.4 (zusätzlicher Lagerraum)

¹ Zusätzliche Kosten für einen Lagerraum (Einlagerungskosten) können im Einzelfall als Bedarf anerkannt werden, wenn der bezogene Wohnraum so klein ist, dass der Lagerraum zur angemessenen Unterbringung von Möbelstücken, Hausrat und persönlichen Gegenständen erforderlich ist. ² Die Berücksichtigung von Einlagerungskosten setzt voraus, dass es sich bei den einzulagernden Gegenständen um vor der Verwertung geschütztes Vermögen handelt. ³ Ausgeschlossen ist die Übernahme von Einlagerungskosten für Gegenstände, die nicht zu einer üblichen Wohnungsausstattung gehören (z. B. Gegenstände aus einer Sammlerleidenschaft oder unvernünftige Vorratshaltung). ⁴ Die isolierte Miete für den zusätzlichen Lagerraum muss zudem gemessen am Wert der eingelagerten Güter wirtschaftlich sein. ⁵ Im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsprüfung sind Art, Wert und Menge der eingelagerten Güter sowie die Dauer der geplanten Einlagerung zu berücksichtigen.

Beispiel:

A hat am 1. Juli 2021 ihre Wohnung durch Räumungsklage verloren. Der zuständige Träger hat A eine Obdachlosenunterkunft mit 12 qm Wohnfläche vorerst bis zum 31. Dezember 2021 zugewiesen. A kann in der zugewiesenen Unterkunft ihre Möbel nicht vollständig unterbringen und beantragt daher die Kostenübernahme für einen zusätzlichen

Lagerraum. Die Lagerkosten werden mit Bescheid vom 25. Juli 2021 bei der Leistungsberechnung bis zum 31. Dezember 2021 durch den zuständigen Träger berücksichtigt.

Am 17. Dezember 2021 beantragt A die weitere Berücksichtigung der Lagerkosten als Aufwendungen der Unterkunft. Aufgrund der angespannten Wohnungslage und negativen Eintrags im Schuldnerverzeichnis, wird A voraussichtlich in naher Zukunft keinen eigenen Wohnraum anmieten können. A hat Fotos der eingelagerten Gegenstände vorgelegt, auf denen ersichtlich ist, dass die Möbel im Lageraum von Schimmel befallen sind. Die Möbel haben fast nur noch „Sperrmüllcharakter“. Der zuständige Träger lehnt die weitere Berücksichtigung der Lagerkosten als Aufwendungen der Unterkunft zu Recht ab, da A prognostisch eine neue Wohnung nicht zeitnah anmieten wird und bei möglichem Umzug die eingelagerten Möbel entsorgt werden müssten und ggf. eine neue Erstausrüstung [vgl. 31.1.2 (3)] gewährt werden müsste.

35.1.3.5 (Nutzungsentschädigung nach Ende des Mietverhältnisses)

¹ Statt einer Anerkennung der Miete kommt auch eine zu zahlende Nutzungsentschädigung nach § 546a BGB als Unterkunftsbedarf in Betracht, wenn die Unterkunft nach Beendigung des Mietverhältnisses tatsächlich noch von der leistungsberechtigten Person genutzt wird. ² Für die Dauer der Vorenthaltung kann seitens des Vermieters bzw. der Vermieterin als Entschädigung die zuletzt vereinbarte Miete oder die Miete verlangt werden, die für vergleichbare Sachen ortsüblich ist. ³ Soweit die Nutzungsentschädigung den angemessenen Umfang nicht übersteigt, ist diese als Aufwendung der Unterkunft zu berücksichtigen. ⁴ Hierbei sind auch die jeweiligen Aufwendungen für die Heizung zu berücksichtigen.

35.1.3.6 (Besonderheiten bei Eigenheim/ Eigentumswohnungen)

(1) ¹ Bei einem von der leistungsberechtigten Person selbstgenutzten Eigenheim oder einer selbstgenutzten Eigentumswohnung sind als Unterkunftsbedarf die mit dem Eigentum unmittelbar verbundenen und zu tragenden Kosten als Aufwendungen zu berücksichtigen. ² Anhaltspunkte, welche Aufwendungen hierzu gehören, ergeben sich u. a. aus den Ausgaben, die bei der Berechnung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung abzusetzen sind (vgl. § 7 Absatz 2 VO zu § 82 SGB XII). ³ Berücksichtigungsfähig sind u. a.:

- Schuldzinsen eines Finanzierungskredites,
- Grundsteuern,
-

einmalig anfallende Lasten (z. B. Kanalanschlussgebühren nach Erneuerung der Anschlusskanäle) oder dauernde Lasten (z. B. Erbbauzins),

- sonstige öffentliche Abgaben,
- Versicherungsbeiträge (z. B. Gebäude- oder Feuerversicherung; nicht jedoch eine Hausratversicherung),
- Wasser- und Abwassergebühren,
- Abfallgebühren,
- Kosten für den Schornsteinfeger.

³ Eigentümer und Eigentümerinnen einer Eigentumswohnung müssen in der Regel ein monatliches Hausgeld an ihre Hausverwaltung zahlen, das verschiedene Aufwendungspositionen umfasst. ⁴ Soweit in dem Hausgeld Aufwendungen für Wohngebäude- bzw. Feuerversicherungen oder sonstigen den Betriebskosten vergleichbare Positionen enthalten sind, handelt es sich ebenfalls um berücksichtigungsfähige Aufwendungen beim Wohneigentum.

(2) ¹ Dagegen sind Tilgungsleistungen, die zur Finanzierung des Eigenheims oder der Eigentumswohnung aufgenommen wurden, grds. keine berücksichtigungsfähigen Aufwendungen für die Unterkunft, da sie nicht der aktuellen Existenzsicherung, sondern der Vermögensbildung dienen. ² Ausnahmen von diesem Grundsatz sind – im Hinblick auf den Schutz des Grundbedürfnisses „Wohnen“ – nur in besonderen Einzelfällen angezeigt, soweit

- es um die Erhaltung von Wohneigentum geht, d. h. bei Nichtübernahme der Tilgungsraten der Verlust des Wohneigentums droht und
- die Finanzierung des Wohneigentums im Zeitpunkt des Bezugs von Grundsicherungsleistungen bereits weitgehend abgeschlossen ist und der Aspekt der privaten Vermögensbildung daher in den Hintergrund tritt sowie
- der Erwerb des Wohneigentums außerhalb des Leistungsbezuges erfolgt ist und
- der Erhalt der Wohnung nicht unwirtschaftlich ist (z. B. aufgrund eines Sanierungsstaus, dessen Beseitigung erhebliche Zusatzinvestitionen erfordert).

³ Die leistungsberechtigte Person muss vor einer Inanspruchnahme staatlicher Leistungen alles unternommen haben, um die Tilgungsverpflichtungen während des Bezugs von Grundsicherungsleistungen auszusetzen oder so niedrig wie möglich (z. B. durch eine Tilgungsstreckung) zu halten. ⁴ Finanzierungskosten einschließlich der Tilgungsleistungen können in diesen Fällen dann bis zu der Höhe anerkannt werden, die auch bei einer angemessenen Mietwohnung als Aufwendungen für die Unterkunft berücksichtigungsfähig wären.

Die Finanzierung weitgehend abgeschlossen angesehen werden, wenn mehr als 80 % der Gesamtdarlehenssumme getilgt wurden.

Beispiel:

Person A (68 Jahre alt) stellt beim zuständigen Träger am 1. Dezember 2021 einen Antrag auf Leistungen der Grundsicherung.

In den Antragsunterlagen gibt diese an, in einer 45 qm großen 2-Zimmer Wohnung zu wohnen und gleichzeitig alleinige Eigentümerin zu sein. Nach Vorlage der Finanzierungsunterlagen zu der Wohnung läuft seit 1. Juli 1987 die Finanzierung und ist am 31. Juli 2023 abgeschlossen. Die monatliche Belastung für das Wohneigentum beträgt 350 Euro. Hierbei entfallen 200 Euro auf die monatlich zu zahlenden Finanzierungskosten an die Hausbank der leistungsberechtigten Person (150 Euro Tilgung, 50 Euro Zinsen), 50 Euro Heizkosten und 50 Euro kalte Betriebskosten. Ein größerer Sanierungsstau besteht nicht, da die Wohnung im Jahr 2010 auf den damalig neuesten Stand modernisiert wurde.

Die örtliche Angemessenheitsgrenze (Bruttokaltmiete) beträgt 550 Euro für einen Einpersonenhaushalt. Akuter Wohnraumangel hatte in den letzten Jahren die durchschnittlichen Mieten stark steigen lassen.

Person A hat bei der finanzierenden Bank bereits erfolglos eine Aussetzung der Tilgungszahlungen bzw. Herabsetzung dieser beantragt. Sie besitzt auch nicht genügend Geldmittel oder anderweitiges Vermögen, um die Finanzierung aus eigenen Mitteln weiter zu leisten.

Da eine Nichtanerkennung zum Verlust des Wohnraumes führen würde und aufgrund der Wohnungsknappheit angemessener Wohnraum für Person A nur schwer und nur zu erheblich höheren Mietaufwendungen (im Verhältnis zu den Kosten des Wohneigentums) zu bekommen ist, können in dem vorliegenden Sachverhalt ausnahmsweise auch die Tilgungsleistungen als Bedarf berücksichtigt werden.

(3) ¹ Als Unterkunftsbedarf nicht berücksichtigungsfähig ist ein aufgrund einer Kündigung des Darlehens vom Darlehensgeber bzw. von der Darlehensgeberin geltend gemachter Verzugsschaden. ² Wurde ein Darlehensvertrag gekündigt und anstelle dessen eine

ratenweise Zahlungsvereinbarung über die fällige Restschuld sowie fällige Zinsen getroffen, sind diese Ratenzahlungsverpflichtungen nicht in späteren Zahlungsmonaten als unterkunftsbezogener Bedarf anzuerkennen. ³ Sie dienen nicht mehr der Erfüllung von laufenden Verpflichtungen aus dem Darlehensvertrag zum Erwerb von Wohneigentum, sondern der Tilgung von Schulden.

(4) ¹ Für Leibrenten, die als Kaufpreisschuld zur Erhaltung bzw. zum „Erwerb“ von Eigentum gezahlt werden, gelten die gleichen Voraussetzungen wie für die Übernahme von Tilgungsleistungen [vgl. 35.1.3.6 (2)]. ² Eine Übernahme als Aufwendungen der Unterkunft kann nur erfolgen, soweit die Zahlungsverpflichtung bei Beginn des Bezugs von Grundsicherungsleistungen bereits weitgehend abgeschlossen ist. ³ Zur Ermittlung der Zahlungsverpflichtung, bei Leibrentenzahlungen bis zum Lebensende des Leibrentenempfängers bzw. der Leibrentenempfängerin, ist auf die durchschnittliche Lebenserwartung in Deutschland gemäß der aktuellsten Veröffentlichung des Statistischen Bundesamts abzustellen¹.

(5) ¹ Die Berechnung der als Bedarf anzuerkennenden Unterkunftskosten hat auch bei Eigenheimen/ Eigentumswohnungen monatsweise zu erfolgen. ² Die jeweiligen Bedarfe sind entsprechend ihrer Fälligkeit dem jeweiligen Fälligkeitsmonat zuzuordnen. ³ Die Bildung eines Durchschnittsbetrages bzw. eine gleichmäßige Aufteilung auf die Monate des Bewilligungszeitraums ist nicht möglich. ⁴ Ist dennoch eine monatlich gleichmäßige Aufteilung erfolgt, ist eine „Verrechnung“ von Leistungen der überzahlten Monate mit den Leistungen der unterzahlten Monate ausgeschlossen. ⁵ In diesen Fällen kommt lediglich eine Aufhebung nach den Vorschriften des SGB X in Betracht, sofern die Voraussetzungen vorliegen.

Für die Feststellung der Angemessenheit sind 1/12 der übernahmefähigen jährlichen Ausgaben für das Wohneigentum zugrunde zu legen. Bei eigengenutzten Wohnungen in einem Zwei- oder Mehrfamilienhaus sind nur die Belastungen einzubeziehen, die auf den von den Leistungsberechtigten selbst genutzten Teil entfallen.

35.1.4 (Aufwendungen für Heizung)

(1) ¹ Als Bedarf für Heizung sind sowohl **laufende** (i. d. R. monatlich wiederkehrende) als auch **einmalige** (d. h. unregelmäßige, ggf. nur jährliche) tatsächliche und angemessene **Aufwendungen** nach Absatz 1 Satz 1 für die Beheizung der aktuell bewohnten Unterkunft zu berücksichtigen. ² Für die zeitliche Zuordnung des Bedarfs ist auf den Zeitpunkt abzustellen, in dem diese Aufwendungen zur Zahlung fällig sind; es kommt nicht auf den tatsächlichen Wärmebedarf an (so sind Vorauszahlungen für eine Gasheizung oder auch der Kauf von Heizöl auch außerhalb der Heizperiode als Bedarf anzuerkennen).

(2) ¹ Absatz 5 Satz 1 stellt klar, dass die Bedarfe für Heizung nach Absatz 1 Satz 1 auch die Aufwendungen für zentrale Warmwasserversorgung umfassen (vor diesem Hintergrund werden im Folgenden Bedarfe für zentrale Warmwasserversorgung nicht mehr ausdrücklich erwähnt). ² Eine zentrale Warmwasseraufbereitung ist dadurch gekennzeichnet, dass sie zusammen mit dem Heizkörperkreislauf erfolgt und daher auch in einer Rechnung abgerechnet wird. ³ Sie ist auch bei Unterkünften mit Einzelheizung (z. B. Ölbrenner oder separate Gastherme) gegeben, sofern über diese nicht nur geheizt, sondern auch Warmwasser erzeugt wird. ⁴ Nicht darunter fallen u. a. Aufwendungen für eine dezentrale Warmwassererzeugung; diese sind nach Maßgabe von § 30 Absatz 7 als Mehrbedarf zu berücksichtigen (vgl. 30.7.0 ff.).

Eine entsprechende gesetzliche Klarstellung ist im SGB II nicht gegeben. Dennoch gelten die Vorgaben aufgrund des Charakters einer zentralen Warmwasseraufbereitung im SGB II gleichermaßen.

35.1.4.1 (Laufende Heizkostenaufwendungen)

(1) ¹ **Laufende Aufwendungen** sind insbesondere solche, die nach vorheriger Einstufung als Vorauszahlung an ein Energieversorgungsunternehmen (bspw. Gasheizung, Fernwärme) oder an Vermieter oder Vermieterinnen (bspw. Zentralheizung) zu zahlen sind. ² Der Bedarf besteht jeweils in dem Monat, in dem ein solcher Abschlag zur Zahlung fällig ist.

Beispiel 1:

Nach Prüfung des Jahresverbrauchs 2021 legt das Energieversorgungsunternehmen für die Monate Januar bis Dezember 2022 monatliche Abschläge als Vorauszahlung in Höhe von 100 Euro für die Gasheizung fest, die jeweils zum 10. des Monats, für den sie erhoben werden, zur Zahlung fällig werden. Diese Abschläge sind aufgrund ihrer Fälligkeit als Bedarf nach Absatz 1 Satz 1 in die Anspruchsprüfung der Monate Januar bis Dezember 2022 einzubeziehen.

Beispiel 2:

Das Energieversorgungsunternehmen legt mit Schreiben vom 20. März 2021 die Abschläge als Vorauszahlung für den Abrechnungszeitraum April 2021 bis März 2022 für die Gasheizung fest. Dabei macht es (zehn) Abschläge für April 2021 bis Januar 2022 in Höhe von 100 Euro geltend, die jeweils zum 10. des Monats, für den sie erhoben werden, zur Zahlung fällig werden. Für die Monate Februar und März 2022 wird kein Abschlag gefordert.

Die geforderten Abschläge sind aufgrund ihrer Fälligkeit als Bedarf nach Absatz 1 Satz 1 in die Anspruchsprüfung der Monate April 2021 bis Januar 2022 einzubeziehen. Ein (durchgängiger) Heizungsbedarf in den Monaten Februar und März 2022 besteht nicht.

(2) ¹ Zu den Heizkosten zählen auch die für den Betrieb einer Heizungspumpe erforderlichen Stromkosten, diese sind separat nachzuweisen. ² Bei Zentralheizungen in Mehrfamilienhäusern sind diese Kosten in der Heizkostenabrechnung gemäß HeizkV enthalten und deshalb nicht gesondert zu berücksichtigen. ³ Sollte für den Heizungsstrom kein separater Zähler bzw. Zwischenzähler existieren, sodass die Stromkosten nicht konkret ausgewiesen werden können, kommt auch eine Schätzung in Betracht. ⁴ Aus verwaltungspraktischen Gründen können unter Berücksichtigung der Rechtsprechung im Wege einer qualifizierten Schätzung 5% der Brennstoffkosten als Bedarf für den Heizungsstrom berücksichtigt werden.

35.1.4.2 (einmaliger Bedarf wegen Heizmittelbevorratung)

(1) ¹ In Haushalten, in denen bspw. mit Kohle, Öl oder Holzpellets geheizt wird, entsteht anders als bspw. bei einer Zentralheizung kein monatlich wiederkehrender Heizbedarf, sondern regelmäßig ein einmaliger Bedarf für Heizung. ² Dieser ist dadurch gekennzeichnet, dass Aufwendungen für solches Heizmaterial i. d. R. einmal jährlich für eine künftige Heizperiode und häufig in selbst genutztem Wohneigentum entstehen. ³ Aufwendungen für eine Heizmittelbevorratung sind in dem Monat als Heizungsbedarf zu berücksichtigen, in dem der Kaufpreis (inklusive etwaiger Anlieferungskosten) oder eine vom Heizmittellieferanten für die Lieferung geforderte Vorauszahlung fällig wird.

Beispiel:

Mit Fälligkeit im Juni wird zu einem Kaufpreis von 1 400 Euro Heizöl gekauft. Dieser Kaufpreis in Höhe von 1 400 Euro ist als Bedarf im Monat seiner Fälligkeit (d. h. im Juni) der Prüfung des Grundsicherungsanspruchs zugrunde zu legen. Er ist somit nicht anteilig als Bedarf in den Monaten der Heizperiode zu berücksichtigen.

(2) ¹ Bei Personen, die im **laufenden** Grundsicherungsbezug stehen, soll der Bedarf für Brennstoffe zur Bevorratung im Hinblick auf den günstigeren Anschaffungspreis nicht erst in der Heizperiode, sondern möglichst in den Sommermonaten gedeckt werden. ² Die leistungsberechtigten Personen sind in dieser Hinsicht zu beraten. ³ Dabei ist zu berücksichtigen, dass es sich bei der Bevorratung mit Heizmaterial um Aufwendungen handelt, die einen künftigen Heizbedarf decken sollen. ⁴ Das bedeutet, dass kein aktueller Bedarf besteht, sofern die leistungsberechtigte Person noch über ausreichende Heizmittel für die kommende Heizperiode verfügt.

(3) Auch bei Personen, die **nicht** im **laufenden** Grundsicherungsbezug stehen, sind Aufwendungen für eine jährliche Heizmaterialbevorratung ebenso in tatsächlicher und angemessener Höhe als Bedarf für Heizung im Fälligkeitsmonat zu berücksichtigen, wenn nicht zu erwarten ist, dass über die gesamte Heizperiode existenzsichernde Leistungen bezogen werden.

(4) ¹ Wird ein Antrag auf Grundsicherung im Hinblick auf die gekauften Brennstoffe allerdings erst nach dem Fälligkeitsmonat des Kaufpreises gestellt, ist eine Berücksichtigung dieses Bedarfs im Antragsmonat nicht mehr zulässig [vgl. 35.1.3.1 (1)]. ² Nach § 44 Absatz 2 Satz 1 wirkt ein Antrag auf Grundsicherung nur auf den Ersten des Antragsmonats zurück. ³ Grundsicherungsleistungen dürfen nicht für Zeiträume vor Antragstellung erbracht werden (§ 44 Absatz 2 Satz 2).

Beispiel:

Es wird für die kommende Heizperiode Heizöl gekauft. Der Kaufpreis (1 000 Euro) ist im Juni zur Zahlung fällig. Damit ist der Kaufpreis als Bedarf dem Monat Juni zuzuordnen. Sollte ein Antrag auf Grundsicherung im Juli gestellt werden, ist in diesem Monat eine Berücksichtigung dieses Heizölkaufs als Bedarf nach Absatz 4 Satz 1 unzulässig, da die Fälligkeit im Vormonat liegt. Der Antrag wirkt nur auf den 1. Juli zurück.

35.1.5 (Aufwendungen durch Betriebs- und Heizkostennachforderungen)

(1) ¹ Auch rechtlich zulässige Nachforderungen von Betriebs- und Heizkosten, wie sie regelmäßig mit der Jahresrechnung des Vermieters bzw. der Vermieterin oder des Energieversorgungsunternehmens geltend gemacht werden, sind i. S. d. Absatzes 1 Satz 1 vom Träger der Sozialhilfe zu berücksichtigende Bedarfe zur aktuell bewohnten Unterkunft. ² Mietrechtlich zulässig ist eine Betriebskostennachforderung in zeitlicher Hinsicht dann, wenn diese dem Mieter bzw. der Mieterin spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums mitgeteilt wird (vgl. § 556 Absatz 3 Satz 2 BGB). ³ Allerdings sind derartige Nachforderungen streng von unterkunftsbezogenen Schulden (vgl. 35.1.5.2) zu trennen.

Erhält der Mieter erst nach diesen 12 Monaten eine Betriebskostenabrechnung, die eine Nachzahlung ausweist, so besteht seitens des Mieters keinerlei Zahlungsverpflichtung. Weist die Abrechnung ein Guthaben aus, so kann der Mieter die Auszahlung verlangen.

(2) ¹ Heizkosten- und Betriebskostennachforderungen können (auch wenn beide Abrechnungen vom Vermieter bzw. von der Vermieterin erstellt werden) ggf. zeitlich auseinanderfallen und nicht im selben Monat zur Zahlung fällig werden. ² In diesem Fall

sind die Nachforderungen zu ihrem jeweiligen Fälligkeitszeitpunkt als Bedarf der Anspruchsprüfung zugrunde zu legen.

(3) ¹ Rückzahlungen aus Betriebs- und Heizkostenabrechnungen können Einkünfte i. S. d. §§ 82 ff. sein und sind ggf. als Einkommen der Ermittlung des Anspruchs auf Grundsicherung zugrunde zu legen; § 82 Absatz 1 Satz 5 ist zu beachten. ² Daher ist die Vorlage der Betriebs- und Heizkostenabrechnungen nachzuhalten und ggfls. von der leistungsberechtigten Person anzufordern.

Hat der Leistungsträger die Vorauszahlung in vollem Umfang übernommen, steht ihm das Guthaben zu. Im Falle einer Eigenbeteiligung der/des Leistungsberechtigten an den Heizkosten aus der Regelleistung steht ihr/ihm ein entsprechender Anteil des Guthabens zu.

Sollte bei den Abrechnungen von swb Guthaben einer Leistung (z. B. Gas) mit Nachforderungen einer anderen Leistung (z. B. Strom) verrechnet werden, ist das Heizkostenguthaben dennoch anzurechnen. Die Verrechnung mit der Stromnachzahlung kommt der/dem Leistungsberechtigten wirtschaftlich zugute.

Gleiches gilt, wenn Vermieter die Ergebnisse von Heiz- und Betriebskosten miteinander verrechnen.

SGB II

Aufgrund der Sonderregelung des § 22 Abs. 3 SGB II mindern Rückzahlungen und Guthaben, die den Kosten der Unterkunft zuzuordnen sind, die nach dem Monat der Rückzahlung oder der Gutschrift entstehenden Aufwendungen für Unterkunft und Heizung bis diese vollständig aufgerechnet sind.

35.1.5.1 (Kein gesondertes Antragserfordernis)

(1) ¹ Die Berücksichtigung von Bedarfen aus einer rechtlich zulässigen Betriebs- und/oder Heizkostenabrechnung **erfordert keinen gesonderten Antrag** nach § 44 Absatz 1 Satz 2. ² Ausreichend ist nach der Antragstellung auf Grundsicherung demzufolge die bloße Mitteilung der Betriebs- und/oder Heizkostennachforderung. ³ Das Bestehen dieses Bedarfs ist allerdings im Rahmen der Mitwirkungsobliegenheiten (§ 60 SGB I) durch Vorlage der entsprechenden Abrechnung gegenüber dem Träger der Sozialhilfe nachzuweisen.

Für den Rechtskreis des des Drittes Kapitel SGB XII findet § 18 Anwendung.

Für den Rechtskreis des SGB II findet § 37 Absatz 1 Satz 2 Anwendung.

- (2) ¹ Sollte die Übernahme einer Betriebs- und/oder Heizkostennachzahlung von einer Person begehrt werden, die nicht im laufenden Grundsicherungsbezug steht, ist dies kein gesonderter Antrag i. S. d. § 44 Absatz 1 Satz 2, sondern für den Fälligkeitsmonat der Nachzahlung als Antrag auf Grundsicherung nach § 44 Absatz 1 Satz 1 zu werten, in dem die Betriebs- und/oder Heizkostennachforderung den Bedarf nach Absatz 1 Satz 1 erhöht.
- ² Sollte sich der Antrag nur auf die Nachforderung beschränken, es aber erkennbar sein, dass auch unabhängig von dieser ein Anspruch auf Grundsicherung besteht, ist diese Person dementsprechend vom Träger der Sozialhilfe zu beraten (§ 11).

Für den Rechtskreis des des Drittes Kapitel SGB XII findet § 18 Anwendung.

Für den Rechtskreis des SGB II findet § 37 Anwendung.

35.1.5.2 (Abgrenzung Nachforderungen / Schulden i. S. v. § 36 bzw. § 22 Abs. 8 SGB II

- (1) Ergibt sich aus einer Betriebs- und/oder Heizkostenabrechnung eine Nachforderung, weil die Vorauszahlungen infolge höherer tatsächlich entstandener Betriebs- bzw. Heizkosten zu gering bemessen waren, und wurden die geschuldeten Vorauszahlungen von der leistungsnachsuchenden bzw. -berechtigten Person in voller Höhe gezahlt, ist die dadurch entstandene Nachforderung als Bedarf i. S. v. Absatz 1 Satz 1 anzuerkennen und nicht als Schulden i. S. d. § 36 bzw. § 22 Abs. 8 SGB II einzuordnen.

Beispiel:

In der Abrechnungsperiode 2020 waren von der Person C Betriebskostenvorauszahlungen in Höhe von 12 x 100 Euro = 1 200 Euro zu leisten. Diese wurden von ihr in voller Höhe an die Hausverwaltung gezahlt.

Unter Berücksichtigung der tatsächlich auf Person C entfallenden Betriebskosten für 2020 von 1 400 Euro und der Vorauszahlung von 1 200 Euro ergibt sich eine Nachforderung in Höhe von 200 Euro (= 1 400 Euro tatsächliche Betriebskosten abzüglich 1 200 Euro Vorauszahlung).

Diese Nachforderung ist vom Träger der Sozialhilfe in vollem Umfang als Bedarf i. S. v. Absatz 1 Satz 1 zu berücksichtigen.

- (2) Soweit der Forderung des Vermieters bzw. der Vermieterin oder des Energieversorgungsunternehmens hingegen geschuldete, jedoch nicht entrichtete Betriebs- bzw. Heizkostenvorauszahlungen zugrundeliegen, handelt es sich insoweit nicht um einen Bedarf nach Absatz 1 Satz 1, sondern um Schulden i. S. d. § 36 bzw. § 22 Abs. 8 SGB II.

Beispiel:

In der Abrechnungsperiode 2020 waren von Person C Betriebskostenvorauszahlungen in Höhe von $12 \times 100 \text{ Euro} = 1.200 \text{ Euro}$ zu leisten. Diese wurden von ihr jedoch nur in Höhe von insgesamt 900 Euro an die Hausverwaltung gezahlt.

Unter Berücksichtigung der tatsächlich auf Person C entfallenden Betriebskosten für 2020 von 1.400 Euro und der geleisteten Vorauszahlung von 900 Euro ergibt sich eine offene Forderung der Hausverwaltung in Höhe von 500 Euro ($= 1.400 \text{ Euro tatsächliche Betriebskosten abzüglich } 900 \text{ Euro Vorauszahlung}$).

Im Hinblick auf die eigentlich geschuldete Vorauszahlung (1.200 Euro) sind von der offenen Forderung (500 Euro) 200 Euro als Bedarf i. S. v. Absatz 1 Satz 1 zu berücksichtigen.

Der Anteil der geschuldeten, jedoch nicht entrichteten Vorauszahlung von 300 Euro ($= 1.200 \text{ Euro eigentliche Vorauszahlung abzgl. } 900 \text{ Euro tatsächlich gezahlter Vorauszahlung} = 300 \text{ Euro Differenz}$) sind kein Bedarf i. S. v. Absatz 1 Satz 1, sondern als Schulden einzuordnen, deren Übernahme nur nach Maßgabe des § 36 bzw. § 22 Abs. 8 SGB II in Betracht kommt.

35.1.5.3 (Zeitliche Zuordnung des Bedarfs)

(1) ¹ Da Absatz 1 Satz 1 nicht zwischen monatlich wiederkehrenden oder einmaligen Unterkunftsbedarfen unterscheidet, gehört eine Betriebs- oder Heizkostennachforderung als einmalig geschuldete Zahlung (zusätzlich zu den laufenden Unterkunftskosten) zum Unterkunftsbedarf im **Fälligkeitsmonat**; denn in diesem Monat entsteht hierdurch eine zusätzliche Zahlungsverpflichtung. ² Da eine Betriebs- oder Heizkostennachforderung den Bedarf nach Absatz 1 in dem Monat ihrer Fälligkeit erhöht, ist es grundsätzlich unbeachtlich, dass diese Kosten nicht in diesem Zeitraum entstanden sind. ³ Dadurch erhöhen sich im Monat der Fälligkeit die Bedarfe i. S. v. Absatz 1 Satz 1; sie ist demzufolge nicht monatlich rückwirkend auf den Abrechnungszeitraum zu verteilen.

Beispiel:

Eine Nachforderung aus der Betriebskostenabrechnung für den Zeitraum 2020 beträgt 240 Euro und ist im Mai 2021 fällig. Dieser Betrag ist einmalig bedarfserhöhend im Mai 2021 zu berücksichtigen.

⁴ Unerheblich ist es, wann die Nachforderung, sei es auch vor oder nach dem Fälligkeitsmonat, beglichen wird und ob in der abgerechneten Verbrauchsperiode durchgängig Grundsicherung oder andere Existenzsicherungsleistungen (bspw. HLU oder Bürgergeld nach dem SGB II) bezogen wurden; abzustellen ist allein auf die Verhältnisse im Fälligkeitsmonat.

(2) ¹ Diese zeitliche Zuordnung des Bedarfs gilt auch bei Personen, die ihren notwendigen Lebensunterhalt grundsätzlich allein decken können und nur wegen einer Betriebs- oder Heizkostennachforderung hilfebedürftig werden [vgl. 35.1.5.1 (2)]. ² Es ist bei diesem Personenkreis demzufolge möglich, dass allein wegen dieser „Bedarfsspitze“ nur für den Fälligkeitsmonat ein Anspruch auf Grundsicherung besteht. ³ Da eine Betriebs- oder Heizkostennachzahlung nicht als einmaliger Bedarf i. S. d. § 31 bzw. § 24 Abs. 3 SGB II einzuordnen und daher § 31 Absatz 2 bzw. § 24 Abs. 3 SGB II nicht anwendbar ist, ist eine Berücksichtigung des Einkommens, das nach dem Entscheidungsmonat erworben wird, unzulässig.

Beispiel:

Person A, die aus ihrem Einkommen ihren notwendigen Lebensunterhalt (monatliche Unterkunftskosten in Höhe von 600 Euro) in voller Höhe decken kann (es besteht ein Einkommensüberschuss von 200 Euro), erhält nach Entrichtung aller Vorauszahlungen eine Betriebskostennachforderung in Höhe von 500 Euro.

Durch die (einmalige) Steigerung des Unterkunftsbedarfs von 600 Euro auf 1 100 Euro besteht in dem Monat, in dem die Nachzahlung fällig ist, ein Anspruch auf Grundsicherung in Höhe von 300 Euro. Der Grundsicherungsanspruch in dem Fälligkeitsmonat wirkt sich damit faktisch wie eine teilweise Übernahme der Nachforderung aus.

Bestünde bei Person A dagegen ein monatlicher Einkommensüberschuss in Höhe von 600 Euro, verbliebe im Fälligkeitsmonat unter Berücksichtigung der Betriebskostennachforderung noch immer ein Einkommensüberschuss von 100 Euro. Damit könnte die Nachzahlung aus eigenen Mitteln bestritten werden und es bestünde kein Grundsicherungsanspruch.

(3) Wird ein Antrag auf Grundsicherung im Hinblick auf die Betriebs- und/oder Heizkostennachforderung allerdings erst nach dem Fälligkeitsmonat gestellt, ist eine Berücksichtigung dieses Bedarfs im (späteren) Antragsmonat bzw. in dem sich ergebenden Bewilligungszeitraum nicht mehr zulässig [vgl. 35.1.5 (1)].

Beispiel:

Die Betriebskostennachforderung ist im Monat Juni fällig. Dadurch tritt bei dem Betroffenen einmalig Hilfebedürftigkeit wegen dieser Bedarfsspitze ein. Damit ist diese dem Monat Juni als Bedarf zugrunde zu legen. Sollte der Antrag jedoch nicht im Fälligkeits-, sondern erst im Folgemonat (d. h. im Juli statt im Juni) gestellt werden, ist in diesem Monat (Juli) eine Berücksichtigung dieser Betriebskostennachforderung als Bedarf nach Absatz 1 Satz 1 unzulässig, da die Fälligkeit im Vormonat liegt. Der Antrag wirkt nur auf den Monatsbeginn (hier: 1. Juli) zurück.

35.1.5.4 (Nachforderungen bei einer unangemessenen Unterkunft)

(1) ¹ Wurden in der gesamten Abrechnungsperiode die tatsächlichen und unangemessenen Aufwendungen für eine Unterkunft und/oder für die Heizung nach Absatz 1 Satz 1 in voller Höhe als Bedarf berücksichtigt, ist die Betriebs- und/oder Heizkostennachforderung für diesen Zeitraum im Monat ihrer Fälligkeit in vollem Umfang als Bedarf anzuerkennen. ² Das gilt auch dann, wenn die leistungsberechtigte Person während der Abrechnungsperiode zur Senkung ihrer Unterkunfts- und/oder ihrer Heizkosten aufgefordert wurde und die tatsächlichen Unterkunfts- und/oder Heizkosten nach der Abrechnungsperiode auf das angemessene Maß abgesenkt wurden. ³ Maßgeblich sind in diesem Zusammenhang nicht die rechtlichen Verhältnisse im Zeitpunkt der Fälligkeit der Betriebs- und/oder Heizkostennachforderung, sondern die im Zeitraum der Abrechnungsperiode.

Beispiel:

Der leistungsberechtigten Person A geht mit Fälligkeit im Juni 2021 eine Nachforderung für Betriebskosten für die Abrechnungsperiode 2020 in Höhe von 120 Euro zu.

Die Unterkunfts-kosten wurden in 2020 in der tatsächlichen und unangemessenen Höhe als Bedarf nach Absatz 1 Satz 1 anerkannt. A wurde vom Träger der Sozialhilfe am 12. September 2020 zur Senkung ihrer Unterkunfts-kosten aufgefordert. Da A der Aufforderung nicht nachgekommen ist, werden seit April 2021 nur noch die angemessenen Unterkunfts-kosten als Bedarf anerkannt.

Weil im Abrechnungszeitraum die Unterkunfts-kosten in ungekürzter Höhe der Grundsicherung zugrunde gelegt wurden und A die Höhe ihrer Unterkunfts-kosten nicht nachträglich beeinflussen kann, ist auch die Betriebskostennachforderung 2020 von 120 Euro in tatsächlicher Höhe als Bedarf anzuerkennen. Dass die Unterkunfts-kosten im Zeitpunkt der Fälligkeit der Nachforderung nur noch in angemessener Höhe als Bedarf berücksichtigt werden, ist für den Abrechnungszeitraum 2020 unbedeutend.

(2) ¹ Wurden während der gesamten Abrechnungsperiode hingegen nur die angemessenen anstelle der tatsächlichen und unangemessenen Unterkunfts- und/oder Heizkosten als Bedarf vom Träger der Sozialhilfe anerkannt, ist eine Berücksichtigung der Betriebs- und/oder Heizkostennachforderung als Bedarf im Fälligkeitsmonat ausgeschlossen. ² Die Anerkennung einer Nachforderung würde einer bereits abgesenkten monatlichen Bedarfsberücksichtigung zuwiderlaufen. ³ Dies gilt nicht für den Anteil, der auf den angemessenen Verbrauch entfällt, wenn die Nachforderung nur auf Heizmittelpreissteigerungen zurückgeht und die monatlichen Abschläge für den Anteil, der auf den unangemessenen Verbrauch entfällt, von der leistungsberechtigten Person in voller Höhe (ggf. aus eigenen Mitteln wie z. B. Schonvermögen oder freibleibendem Einkommen) gezahlt worden sind.

(3) Soweit nur während eines Teils der Abrechnungsperiode die tatsächlichen und unangemessenen Unterkunfts- und/oder Heizkosten vom Träger der Sozialhilfe in voller Höhe als Bedarf berücksichtigt wurden, ist die Betriebs- oder Heizkostennachforderung in diesem Umfang anteilig als Bedarf berücksichtigungsfähig (Rechenweg: 1/12 der Betriebs- bzw. der Heizkostennachforderung vervielfacht mit der Anzahl der Monate, in denen im Abrechnungszeitraum die tatsächlichen (und unangemessenen) Unterkunfts- und Heizkosten in voller Höhe als Bedarf berücksichtigt wurden = anerkennungsfähige Betriebs- bzw. Heizkostennachforderung).

Beispiel:

Der leistungsberechtigten Person geht mit Fälligkeit im Juni 2021 eine Nachforderung für Betriebskosten für die Abrechnungsperiode 2020 in Höhe von 120 Euro zu. Infolge einer Kostensenkungsaufforderung vom 14. März 2020 werden seit 1. Oktober 2020 nur noch die angemessenen Unterkunfts- und Heizkosten vom Träger der Sozialhilfe anerkannt.

Für die Monate des Abrechnungszeitraums, in denen die tatsächlichen und unangemessenen Unterkunfts- und Heizkosten als Bedarf voll anerkannt wurden, ist die Betriebskostennachforderung anteilig als Bedarf zu berücksichtigen. Damit ist von der Betriebskostennachforderung ein Zeitraum von neun Monaten anteilig zu berechnen [120 Euro: 12 Monate = 10 Euro/Monat = 10 Euro/Monat x neun Monate (Januar bis September 2020) = 90 Euro der Betriebskostennachforderung sind als Bedarf im Juni 2021 anzuerkennen].

35.1.5.5 (Nachforderungen für eine nicht mehr bewohnte Unterkunft)

(1) Da durch existenzsichernde Leistungen nur der aktuelle räumliche Lebensmittelpunkt gewährleistet werden soll, ist eine Betriebs- oder Heizkostennachforderung für eine nicht mehr bewohnte Unterkunft grundsätzlich nicht als Bedarf nach Absatz 1 Satz 1 anzuerkennen (vgl. 35.1.2.1).

(2) ¹ Das BSG hat hingegen bestätigt, dass **Ausnahmen** jedenfalls dann bestehen, **wenn**

- a. entweder der Umzug in die neue Unterkunft in Erfüllung einer Kostensenkungsaufforderung i. S. v. Absatz 2 Satz 1 erfolgt ist oder
- b. der Träger der Sozialhilfe eine Zusicherung i. S. v. Absatz 2 Satz 6 für den Umzug in die neue Unterkunft erteilt hat (auch ohne das Erfordernis einer Obliegenheit zur Kostensenkung)

und soweit die leistungsberechtigte Person im Zeitpunkt der tatsächlichen Entstehung der Kosten (also während der Abrechnungsperiode) im Leistungsbezug (ggf. auch andere existenzsichernde Leistungen wie bspw. Hilfe zum Lebensunterhalt nach dem Dritten

Kapitel oder Bürgergeld nach dem SGB II) stand. ² In diesen beiden Ausnahmefällen ist eine Berücksichtigung einer Betriebs- oder Heizkostennachforderung für eine nicht mehr bewohnte Unterkunft als Bedarf im Fälligkeitsmonat zulässig. ³ Zusätzlich ist erforderlich, dass die Anerkennung der Nachforderung nur insoweit erfolgen darf, als die Unterkunfts- und/oder Heizkosten im Abrechnungszeitraum in tatsächlicher (ggf. auch unangemessener) Höhe voll als Bedarf berücksichtigt wurden [vgl. 35.1.5.1 (1) bzw. 35.1.5.4 (3)]. ⁴ Sollten im gesamten Abrechnungszeitraum anstelle der tatsächlichen nur die angemessenen Unterkunfts- und/oder Heizkosten als Bedarf anerkannt worden sein, ist eine Anerkennung des Bedarfs unzulässig [vgl. 35.1.5.4 (2)]. ⁵ Im Übrigen ist die Abgrenzung zu Schulden zu beachten (vgl. 35.1.5.2).

Beispiel 1:

Person A hat in Erfüllung einer Kostensenkungsaufforderung zum 1. Januar 2022 die Wohnung gewechselt. Infolge des Umzugs ist sie seit diesem Zeitpunkt nicht mehr hilfebedürftig (es besteht ein Einkommensüberschuss in Höhe von 100 Euro). Bis zum Umzug wurden die Unterkunftskosten in voller Höhe als Bedarf anerkannt und der Leistungsberechnung zugrunde gelegt.

Am 15. Februar 2022 legt A dem Träger der Sozialhilfe eine Betriebskostennachforderung für den Zeitraum 1. Januar bis 31. Dezember 2021 für die vorherige Wohnung in Höhe von 250 Euro mit Fälligkeit im März 2022 vor und beantragt deren Übernahme [vgl. 35.1.8.1 (2)]. Die Vorauszahlungen wurden im Abrechnungszeitraum in voller Höhe von A an ihre Vermieterin gezahlt (vgl. 35.1.8.2).

Da A in Erfüllung einer Kostensenkungsaufforderung die Unterkunft gewechselt hat, im gesamten Abrechnungszeitraum Grundsicherung bezogen hat und überdies die Unterkunftskosten in voller Höhe als Bedarf berücksichtigt wurden, ist die Betriebskostennachforderung in Höhe von 250 Euro für die vorherige Unterkunft im März 2022 zusätzlich als Bedarf zu berücksichtigen [vgl. 35.1.8.3 (2)]. In der Folge besteht im März 2022 ein Grundsicherungsanspruch in Höhe von 150 Euro (vgl. 35.1.8.6).

Beispiel 2:

Nach Zusicherung des Trägers der Sozialhilfe ist Person B zum 1. Februar 2022 in eine andere Wohnung gezogen und bezieht unter Berücksichtigung der neuen Unterkunftskosten Grundsicherung in monatlicher Höhe von 200 Euro.

Am 20. Februar 2022 geht ihr für die vorherige Wohnung eine Betriebskostennachforderung für den Zeitraum 1. Januar bis 31. Dezember 2021 mit Fälligkeit im März 2022 in Höhe von 300 Euro zu. B hat vom 1. März 2021 bis 31. Dezember 2021 (= 10 Monate des Abrechnungszeitraums) Grundsicherungsleistungen bezogen. Die Unterkunftskosten waren angemessen und die Vorauszahlungen wurden im Abrechnungszeitraum in voller Höhe von B an ihre Vermieterin gezahlt (vgl. 35.1.8.2). Durch die Zusicherung zum Wohnungswechsel und den durchgehenden Leistungsbezug

im Abrechnungszeitraum ist die Betriebskostennachforderung anteilig in Höhe von 10/12 für die nicht mehr bewohnte Unterkunft als Bedarf nach Absatz 1 Satz 1 im Monat März 2022 zu berücksichtigen, sodass sich der Leistungsanspruch in diesem Monat auf 450 Euro erhöht [vgl. 35.1.8.1 (1), 35.1.8.3].

Eine etwaige Betriebskostennachforderung für den Monat Januar 2022 für die vorherige Wohnung wäre zudem im Jahr 2023 zusätzlich als Bedarf zu berücksichtigen (vgl. 35.1.8.3).

35.1.5.6 (Verfahrensrechtliche Umsetzung von Nachforderungen)

(1) Sofern sich nach Bekanntgabe des Bewilligungsbescheides aus einer Betriebs- und/oder Heizkostennachforderung eine Änderung in den Verhältnissen der leistungsberechtigten Person und hieraus eine Abweichung der bereits bewilligten Leistung ergibt, ist der wirksame Bewilligungsbescheid nach Maßgabe des § 48 SGB X (und unter Beachtung von § 116a) insoweit zugunsten der leistungsberechtigten Person anzupassen und die sodann einmalig erhöhte Grundsicherungsleistung an die leistungsberechtigte Person zu erbringen.

Beispiel:

Person A erhält unter Berücksichtigung ihrer Miete (500 Euro) Grundsicherung. Dem Antrag auf Grundsicherung vom 3. Dezember 2020 wurde mit Bescheid vom 4. Dezember 2020 vom Träger der Sozialhilfe für den Zeitraum Dezember 2020 bis November 2021 in Höhe von monatlich 800 Euro entsprochen.

Am 15. März 2021 legt A dem Träger der Sozialhilfe eine Betriebskostennachforderung in Höhe von 120 Euro für die Abrechnungsperiode 2020 mit einer Fälligkeit im April 2021 vor, woraus sich in dem Monat April 2021 ein höherer Leistungsanspruch ergibt.

Der der Leistung zugrunde liegende Verwaltungsakt vom 4. Dezember 2020 ist wegen einer leistungserheblichen Änderung in den Verhältnissen von A teilweise, mit Wirkung für den April 2021, gemäß § 48 SGB X aufzuheben und für diesen Zeitraum eine Grundsicherung in Höhe von 920 Euro zu erbringen. Im Übrigen (d. h. für die Monate Dezember 2020 bis März 2021 und Mai 2021 bis November 2021) verbleibt es bei der Bewilligungsentscheidung vom 4. Dezember 2020.

Für den Rechtskreis des SGB II ist § 40 zu beachten.

(2) Sollte sich aus der Betriebs- und/oder Heizkostennachforderung nur für einen Monat ein Anspruch auf Grundsicherung ergeben [vgl. 35.1.5.3 (2)] und der Antrag nicht ausdrücklich auf diesen Monat von der leistungsnachsuchenden Person beschränkt worden sein, ist dieser im Übrigen für die Dauer des Bewilligungszeitraums (§ 44 Absatz 3 Satz 1) abzulehnen.

Für den Rechtskreis des SGB II findet § 41 Absatz 3 Anwendung.

35.1.6 (Karenzzeit)

(1) ¹ Absatz 1 Satz 2 bzw. § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II normiert eine einjährige Karenzzeit bezüglich der Berücksichtigung von Unterkunftskosten. ² Die Karenzzeit findet keine Anwendung bei Personen, deren Bedarfe für die Unterkunft sich nach § 42a Absatz 3 oder nach § 42a Absatz 5 bis 7 SGB XII bemessen. ³ Während der Karenzzeit sind die tatsächlichen Aufwendungen für Unterkunft in voller Höhe als Bedarf bei der Berechnung der Leistungen zu berücksichtigen, auch wenn sie unangemessen sind. ⁴ Die Karenzzeit beginnt ab dem Ersten des Monats, für den erstmals Leistungen nach dem SGB XII bezogen werden. ⁵ Die Regelungen für die Karenzzeit in Absatz 1 Satz 2 bis 6 bzw. § 22 Abs. 1 Satz 2 bis 5 SGB II normieren keine Durchbrechung des Individualitätsprinzips. ⁶ Daher können die Karenzzeiten der einzelnen Haushaltsmitglieder zu unterschiedlichen Zeitpunkten enden, zum Beispiel bei Zuzug oder Geburt.

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

Beispiel:

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

(3) ¹ Wird der Leistungsbezug während der Karenzzeit für mindestens einen Monat unterbrochen, verlängert sich die Karenzzeit um die vollen Monate der Leistungsunterbrechung.

Beispiel

Person B werden ab dem 1. Januar 2023 erstmals Leistungen der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung bewilligt. Bereits im Rahmen der Antragstellung hat B mitgeteilt, dass er am 31. März 2023 ins Ausland reisen wird, um vom 1. April 2023 bis zum 30. April 2023 seine dort lebende Tochter zu besuchen. Im Hinblick auf § 41a wird der Auslandsaufenthalt bereits im Rahmen des ersten Bewilligungsbescheids berücksichtigt

und es werden für April nur anteilig Leistungen für den Zeitraum 1. April bis 28. April 2023 und nicht für den Restmonat gewährt. Da der Leistungsbezug von B kürzer als einen vollen Monat unterbrochen ist, verlängert sich die Karenzzeit nicht.

² Ist die leistungsberechtigte Person mindestens drei Jahre lang nicht im Leistungsbezug nach dem Dritten oder Vierten Kapitel SGB XII oder nach dem SGB II gewesen, beginnt eine neue Karenzzeit von einem Jahr (Absatz 1 Satz 5).

35.1.7 (Angemessenheit der Aufwendungen für die Unterkunft)

35.1.7.1 (Allgemeines)

(1) ¹ Bei der Bestimmung der Angemessenheit ist im Rahmen einer Einzelfallprüfung auf die abstrakte und konkrete Angemessenheit der Unterkunftsaufwendungen abzustellen. ² Der Begriff der Angemessenheit ist ein unbestimmter Rechtsbegriff und als solcher voll gerichtlich überprüfbar. ³ Die Angemessenheitsprüfung hat dabei getrennt von der Prüfung der Angemessenheit der Heizkosten zu erfolgen (anders bei Festlegung einer Gesamtangemessenheitsgrenze, vgl. 35.7.0).

(2) ¹ In einem ersten Schritt sind die abstrakt angemessenen Aufwendungen für die Unterkunft zu ermitteln. ² Diese bestimmen sich im Regelfall entsprechend 35.1.7.2. ³ Sie können jedoch auch durch Pauschalen oder Satzung des Trägers bestimmt werden. ⁴ In einem zweiten Schritt ist die konkrete Angemessenheit der Aufwendungen für die Unterkunft festzustellen (vgl. 35.1.7.3). ⁵ Anders als im ersten Prüfungsschritt sind hier die individuellen Bedarfe zu berücksichtigen, die etwa darin bestehen können, dass Pflegebedürftige oder Menschen mit Behinderungen eine größere Wohnfläche oder eine barrierefreie Wohnung benötigen. ⁶ Auch wenn die Aufwendungen für die Unterkunft abstrakt unangemessen sind, können sie im Einzelfall aufgrund individueller Umstände konkret und damit auch im Ergebnis angemessen sein.

(3) ¹ Die Angemessenheitskriterien des Absatzes 2 gelten sowohl für die Bestimmung der angemessenen Aufwendungen für Mietwohnungen als auch für die Nutzung von Wohneigentum. ² Hingegen finden die Kriterien des § 90 Absatz 2 Nummer 8 für Haus- oder Wohnungseigentum bei der Bestimmung der Angemessenheit der Aufwendungen für die Unterkunft keine Anwendung. ³ Sie sind lediglich im Rahmen der Bedürftigkeitsprüfung relevant.

35.1.7.2 (abstrakte Angemessenheit)

¹ Die Angemessenheit der Aufwendungen ermittelt sich nach der von der Rechtsprechung für das SGB II entwickelten Produkttheorie, welche auch im SGB XII Anwendung findet.

2 Danach ist die Angemessenheit der Unterkunftskosten über die Gesamtkosten zu definieren. 3 Die Gesamtkosten wiederum sind das (rechnerische) Produkt aus der abstrakt angemessenen Wohnfläche (Wohnungsgröße) und der nach den örtlichen Verhältnissen abstrakt noch angemessenen Quadratmetermiete für Wohnraum mit einfachem Wohnstandard. 4 D. h., dass nicht beide Faktoren (Wohnungsgröße und der Quadratmeterpreis) jeweils für sich betrachtet angemessen sein müssen, sondern das Produkt aus Wohnfläche und Quadratmeterpreis (Nettokaltmiete pro Quadratmeter inklusive kalte Betriebskosten = Bruttokaltmiete) eine insgesamt angemessene Wohnungsmiete ergeben muss.

Die Bestimmung der angemessenen Wohnungsgröße erfolgte auf Grundlage der anerkannten Wohnungsgrößen für Wohnberechtigte im sozialen Wohnungsbau

Anzahl der Personen	1	2	3	4	5	6	7	Je weitere Person
Wohnungsgröße bis zu	50	60	75	85	95	105	115	+ 10 m ²

Hinweise zur Erteilung eines Wohnberechtigungsscheines

- Für Alleinerziehende mit Kind (2-Personen-Haushalt) wird eine Wohnungsgröße von 70 qm als angemessen anerkannt.
- Zur Berücksichtigung besonderer persönlicher oder beruflicher Bedürfnisse der Wohnungssuchenden kann bei der Erteilung des Wohnberechtigungsscheines auf Antrag ein zusätzlicher Raum oder eine zusätzliche Wohnfläche von 10 m² zugebilligt werden. Das wird in der Regel ohne ein ärztliches Attest gemacht, wenn eine Schwerbehinderung mit einem GdB von mindestens 80 v.H. nachgewiesen wird, da davon ausgegangen wird, dass dann auch eine körperliche Behinderung vorliegt, die zusätzliche Hilfsmittel (z.B. Rollstuhl) erfordert.
- Die Mieter dürfen mit ihrem Wohnberechtigungsschein auch Wohnungen beziehen, die um bis zu 5 m² größer sind als die jeweiligen Wohnflächengrenzen. Eine Einzelperson dürfte also auch in eine Wohnung einziehen, die z.B. 55 m² groß ist.
- Außerdem gilt für Haushalte mit zwei oder mehr Personen, dass grundsätzlich die Wohnfläche als Grenze gilt aber alternativ auch die Anzahl der Zimmer. So könnten z. B. 3 Personen auch in eine 3 - Zimmer-Wohnung einziehen, die 82 m² groß ist. Das kommt selten vor, da beim Bau der Wohnung grundsätzlich darauf geachtet wird, dass die Wohnflächengrenzen eingehalten werden. Bei geförderten Mietreihenhäusern kann dieser Fall eintreten, da diese in der Regel größere Wohnflächen haben als Wohnungen im Geschosswohnungsbau.

Ist eine Wohnung größer oder kleiner als die angegebenen Grenzwerte, liegt jedoch dennoch preislich im Rahmen der geltenden Richtwerte, so ist sie ebenfalls als angemessen anzuerkennen.

Im Ergebnis bedeutet dies: Die Wohnungsgröße ist bei der Prüfung der konkreten Angemessenheit einer Wohnung kein Ausschlusskriterium. Die genannten Grenzen für Wohnungsgrößen kommen allerdings bei der Angemessenheitsprüfung von Heizkosten zum Tragen.

Grundsätzlich können Kosten für die Unterkunft als angemessen anerkannt werden, wenn die Bruttokaltmiete (inkl. Nebenkosten einschl. Wasser- und Entwässerungsgebühren, ohne Heizung) die maßgeblichen Richtwerte nicht übersteigt.

Werden Kosten für Wasser/Entwässerung/Müllgebühren gesondert mit dem dafür zuständigen Unternehmen abgerechnet, sind sie in tatsächlicher Höhe zu übernehmen, solange die Bruttokaltmiete insgesamt angemessen und noch keine Absenkung erfolgt ist.

Die Höchstwerte für Wasser/Entwässerung Abwasser und für die Müllgebühren werden in der tabellarischen Übersicht gesondert bekanntgegeben und dienen als Anhaltspunkt für die Entscheidung bei einer Neuankmietung.

Die nachfolgenden Richtwerte für angemessenen Wohnraum in der Stadtgemeinde Bremen wurden auf der Basis einer Wohnungsmarktanalyse des Instituts Analyse und Konzepte ermittelt. Die vom Bundessozialgericht aufgezeigten Anforderungen zur Ermittlung eines sog. schlüssigen Konzepts wurden vollumfänglich berücksichtigt.

1 Personenhaushalt	537 EUR
Haushalt mit 2 Personen	560 EUR
Haushalt mit 3 Personen	696 EUR
Haushalt mit 4 Personen	789 EUR
Haushalt mit 5 Personen	973 EUR
Haushalt mit 6 Personen	1.074 EUR
Haushalt mit 7 Personen	1.175 EUR
Jedes weitere Haushaltsmitglied zuzüglich	101 EUR.

Für einzelne Stadtteile/Ortsteile sind Wohnlagenzuschläge zu gewähren.

- Richtwert plus 12%: Blockland, Borgfeld, Findorff, Horn-Lehe, Mitte, Neustadt, Oberneuland, Obervieland, Östliche Vorstadt, Schwachhausen, Seehausen, Strom.

Für die Zuordnung einzelner Wohnadressen zu den Stadtteilen siehe

Die Beträge sind mathematisch zu runden (bis 4 abrunden, ab 5 aufrunden). Dies ergibt folgende Richtwerte in den genannten Stadtteilen:

Haushaltsgröße	Richtwert incl. 12%*Wohnlagen- zuschlag
1 Personenhaushalt	601 EUR
Haushalt mit 2 Personen	627 EUR
Haushalt mit 3 Personen	780 EUR
Haushalt mit 4 Personen	884 EUR
Haushalt mit 5 Personen	1.090 EUR
Haushalt mit 6 Personen	1.203 EUR
Haushalt mit 7 Personen	1.316 EUR
Jede weitere Person	113 EUR

35.1.7.3 (konkrete Angemessenheit)

(1) ¹ Die konkrete Angemessenheit unterscheidet sich von der abstrakten Angemessenheit dadurch, dass die personenbezogenen Umstände des Einzelfalls berücksichtigt werden. ² Diese Umstände ergeben sich aus den besonderen Lebensumständen jedes und jeder Einzelnen und sind gerade beim Personenkreis des SGB XII konkret bei den mietpreisbildenden Faktoren zu berücksichtigen.

Der jeweiligen Sachbearbeitung obliegt die Feststellung der konkreten Angemessenheit im Einzelfall.

(2) ¹ Berücksichtigungsfähige Umstände des Einzelfalls für eine Überschreitung der festgelegten Angemessenheitsgrenze müssen sich tatsächlich auf den erforderlichen Unterkuftsbedarf einer Person auswirken. ² Dieses können unter anderem Faktoren wie Krankheit, Behinderung, Pflegebedürftigkeit, Alter, schulpflichtige Kinder und Alleinerziehung sein.

Beispiel:

Personen mit Gehbehinderung, die auf die Nutzung eines Rollstuhls angewiesen sind, haben regelmäßig einen erhöhten bzw. besonderen Raumbedarf (u. a. größere Durchgänge in Badezimmer, Küche und Flur, damit diese auch für diese Personengruppe „befahrbar“ bleiben). Hier gleicht ein Abweichen der Wohnungsgröße in einem

angemessenen Maß (ggf. Wohnungsgröße eines Zweipersonenhaushaltes für eine Person) die Einschränkungen der Personengruppe in Bezug auf die Nutzbarkeit der Wohnung aus. Die Mehrkosten der Unterkunft sind als Bedarf anzuerkennen.

Sofern nur die Aufwendungen für die Unterkunft auf dem Stand eines Zweipersonenhaushaltes liegen, jedoch die Wohnungsgröße und der Wohnungszuschnitt dem erhöhten bzw. besonderen Raumbedürfnis nicht Rechnung tragen, ist eine Berücksichtigung der Aufwendungen als Unterkunftsbedarf im Rahmen der konkreten Angemessenheit nicht angezeigt.

³ Das Vorliegen solcher besonderen Umstände des Einzelfalles, die im Rahmen der konkreten Angemessenheit zu berücksichtigen sind, ist durch die leistungsberechtigte Person nachzuweisen. ⁴ Krankheitsbedingte Unterkunftsbedarfe sind durch ärztliches Attest, das eine medizinische Begründung enthalten muss, nachzuweisen. ⁵ Umstände, die zur Übernahme höherer Unterkunfts-kosten geführt haben, sind aktenkundig zu machen.

Ermittlung der konkreten Angemessenheit

Die Richtwerte bestimmen Höchstgrenzen für Einzelfälle, in denen keine besonderen Gründe ein Überschreiten der Grenzen rechtfertigen.

Den Betroffenen ist zunächst ein Informationsschreiben auszuhändigen oder zuzusenden, in dem das Verfahren bei unangemessen hohen Unterkunfts-kosten erläutert wird.

SGB XII: siehe V107

SGB II: siehe BK-Vorlagen Überschreitung Richtwerte Miete und Wohneigentum

Sollten Gründe vorgetragen werden, die der zuständigen Dienststelle bis dahin nicht bekannt waren, sind diese im Weiteren einzelfallbezogen zu prüfen (§ 20 ff. SGB X)

Besondere Umstände zur Anerkennung von Mietpreisen, die die Richtwerte überschreiten, können insbesondere in folgenden Fällen gegeben sein:

Schwangerschaft/Umgangsrecht

Schwangerschaften (grundsätzlich ab der 12. Schwangerschaftswoche) und die Ausübung eines Umgangsrechts für ein leibliches, minderjähriges Kind von mehr als 120 Tagen pro Jahr führen zu einem Richtwert mit einem jeweils weiteren Haushaltsmitglied.

Wird das Umgangsrecht für mehr als ein Kind ausgeübt, so folgt daraus nicht automatisch, dass der Richtwert um die Zahl der Kinder erhöht wird. Vielmehr handelt es sich um eine Entscheidung im Einzelfall.

Pflegebedürftigkeit/Behinderung

Es liegen wegen einer Pflegebedürftigkeit oder Behinderung eines im Haushalt lebenden Familienmitglieds besondere Anforderungen an die Wohnsituation vor. Es können die Werte für eine um eine Person größere Unterkunft zugrunde gelegt werden.

Dies ist insbesondere bei Personen der Fall, die auf die Nutzung eines Rollstuhls angewiesen sind.

In Anlehnung an die Vergabe von Wohnberechtigungsscheinen ist der höhere Wert bei Vorliegen eines Grad der Behinderung von 80 und mehr zu berücksichtigen.

Bei behindertengerechten Wohnungen (barrierefreie oder R-Wohnungen) für Rollstuhlbenutzer oder Rollstuhlbenutzerinnen, sind die Mieten in tatsächlicher Höhe anzuerkennen, wenn - unter Würdigung der personenbezogenen Umstände des Einzelfalles - keine angemessene Wohnung verfügbar ist. Vor Ablehnung ist die ZfW einzuschalten, um dieses zu bestätigen.

Für Personengruppen, die am Wohnungsmarkt besondere Akzeptanzprobleme haben (z.B. drogenabhängige Menschen, ehemals Inhaftierte, Wohnungsnotstandsfälle), können Kosten übernommen werden, die 10% über dem maßgeblichen Richtwert liegen.

Unterstellmöglichkeiten für Rollator, Rollstuhl oder E-Rollstuhl

Die immer höheren Anforderungen aus der Verkehrssicherungspflicht lassen das Abstellen von Gegenständen im Hausflur nur noch bedingt zu. Aus diesem Grund sind bei Bedarf Aufwendungen für die Unterstellung von Rollatoren, Rollstühlen oder E-Rollstühlen anzuerkennen, wenn diese medizinisch notwendig sind – also vom Arzt verordnet und von einer Krankenkasse bewilligt worden sind.

Diese Aufwendungen dürfen über der Angemessenheitsgrenze liegen. Zuschüsse der zuständigen Krankenkasse für den Stromverbrauch eines E-Rollstuhles sind zu berücksichtigen.

Sozialer Wohnungsbau

Mieten für Wohnungen des sozialen Wohnungsbaus sind grundsätzlich in tatsächlicher Höhe anzuerkennen. Dies schließt Mieten für Neubauten im geförderten Wohnungsbau ausdrücklich mit ein.

Für die Anmietung von Wohnungen des sozialen Wohnungsbaus ist ein Wohnberechtigungsschein erforderlich, der dem Vermieter vorzulegen ist. Der Wohnberechtigungsschein ist für Transferleistungsempfänger/innen kostenlos.

Mustermietverträge für geförderte Wohnungen gibt es nicht. Alle Mietverträge sollten einen entsprechenden Hinweis enthalten, dass es sich um mietpreisgebundene Wohnungen handelt und der Mieter sich auf die Einhaltung der Mietpreisbindung berufen kann.

Bis 2001 erfolgte die Förderung über einkommensabhängige Aufwendungszuschüsse. Die Darstellung im Mietvertrag erfolgt i.d.R. so, dass sich die Grundmiete um den jeweiligen Aufwendungszuschuss verringert und dann erst die Betriebskosten aufgeführt werden.

Die Eigenschaft als Sozialwohnung lässt sich evtl. auch an den Begriffen Kostenmiete oder Fördermiete im Mietvertrag erkennen.

Im Zweifel ist eine Bestätigung des Vermieters vorzulegen.

Wenn ein Familienmitglied aus der Wohnung auszieht, kann die oben aufgeführte Regelung nicht mehr uneingeschränkt fortgelten. Denn die Anerkennung der höheren Miete ist eng verknüpft mit der besonderen Situation von Transferleistungsempfänger/innen am Wohnungsmarkt. In diesen Fällen ist regulär nach Nr. 7 dieser Arbeitshilfe zu verfahren.

Hinweis:

In den Fällen, in denen ein Kind wegen ausreichenden Einkommens unter Berücksichtigung des tatsächlichen kopfteiligen Mietanteiles aus der 2-Personen-Bedarfsgemeinschaft herausfällt, bemisst sich die Angemessenheit des kopfteiligen Mietanteiles der im Leistungsbezug verbleibenden Person an dem Richtwert für eine Einzelperson.

35.1.8 (Angemessenheit der Aufwendungen für Heizung)

(1) ¹ Die Aufwendungen für Heizung sind in tatsächlicher Höhe als Bedarf zu berücksichtigen, soweit sie **angemessen** sind. ² Eklatant kostspieliges oder unwirtschaftliches Heizen ist nicht durch die Grundsicherung aufzufangen. ³ Die tatsächlich anfallenden Kosten sind als angemessen anzusehen, soweit sie nicht einen Grenzwert überschreiten, der auf ein unangemessenes Heizverhalten hindeutet.

(2) ¹ Anhaltspunkte für unangemessen hohe Heizkosten ergeben sich, wenn die tatsächlichen Aufwendungen der leistungsberechtigten Person die **durchschnittlich** aufgewendeten Kosten aller Verbrauchenden für eine Wohnung der den abstrakten Angemessenheitskriterien entsprechenden Größe erheblich überschreiten. ² Zu diesem Abgleich können entweder der zum Zeitpunkt der behördlichen Entscheidung aktuelle jeweilige ortsbezogene **Kommunale Heizspiegel** oder ersatzweise der **Bundesweite Heizspiegel** ² herangezogen werden. ³ Der Bundesweite Heizspiegel weist in einer

tabellarischen Darstellung Grenzwerte zum Verbrauch (Kilowattstunde je Quadratmeter) bzw. zu den Heizkosten (Kosten je Quadratmeter) im Hinblick auf die einzelnen Energieträger / Heizsysteme und unter Berücksichtigung der Gesamtwohnfläche des Gebäudes aus, die Rückschlüsse zu angemessenen Heizkosten ermöglichen. ⁴ Der Grenzwert, der auf ein unangemessenes Heizverhalten hindeutet, errechnet sich entsprechend dem jeweiligen Energieträger und der Größe der Wohnanlage aus dem Produkt des Vergleichswertes für „zu hohe Heizkosten“ bzw. „zu hoher Verbrauch“ und der abstrakt angemessenen Wohnfläche (nicht jedoch aus der Wohnfläche der konkret innegehabten Unterkunft). ⁵ Sind Warmwasserkosten nicht in den Heizkosten enthalten, sind entsprechende Abzüge vorzunehmen (Erdgas, Heizöl, Fernwärme und Holzpellets 24 kWh, Wärmepumpe 9,6 kWh).

Abstrakt angemessene Wohnfläche

Die abstrakt angemessene Wohnfläche (s. nachstehende Tabelle) ist für Wohnungen mit kleinerer als auch mit größerer tatsächlicher Wohnfläche gleichermaßen zu berücksichtigen.

Zahl der im Familienhaushalt lebenden Personen	Wohnfläche
Alleinstehende	bis zu 50 m ²
zwei Personen	bis zu 60 m ²
Alleinerziehende/r mit Kind	bis zu 70 m ²
drei Personen	bis zu 75 m ²
vier Personen	bis zu 85 m ²

Für jeden weiteren zum Familienhaushalt rechnenden Angehörigen erhöht sich die angemessene Wohnfläche um bis zu 10 m².

Die Ermittlung der angemessenen Heizkosten erfolgt allein auf Basis der Werte „zu hoher Verbrauch“

Es gibt keine rechtliche Grundlage, die in der Vorauszahlung enthaltenen Einzelbeträge im Mietvertrag zu hinterlegen. Die enthaltenen Betriebskosten, zu denen nach der Betriebskostenverordnung auch Heizkosten gehören sind (abschließend) im Mietvertrag zu benennen unter Angabe der Art der Abrechnung (Wohnfläche; Verbrauch etc)

Fehlen Angaben zu Vorauszahlungen für die Heizkosten, ist bis zur ersten Abrechnung ein Wert für Heizkosten in Höhe des im jeweils aktuellen Betriebskostenspiegels als Heizkostenvorauszahlung anzunehmen (Betriebskostenspiegel 2024 1,07 €)). In den

Folgejahren sind jeweils 1/12 der tatsächlichen Kosten als Vorauszahlung zu berücksichtigen.

Eine Prüfung der Angemessenheit kann erst erfolgen, wenn ein konkreter Verbrauch über einen vollen Abrechnungszeitraum vorliegt.

Bei Neufällen anhand der letzten Verbrauchsabrechnung.

Bei Bestandsfällen jeweils anhand der aktuellen Verbrauchsabrechnung.

Bei Neuanmietung anhand der ersten Verbrauchsabrechnung

Grundlagen für die Ermittlung der angemessenen Kosten sind die Angaben in der jeweiligen Abrechnung. Anhand der Gesamtkosten und des Gesamtverbrauches in der jeweiligen Abrechnung ist der Preis pro kWh zu berechnen. In die Berechnung des Preises pro kWh sind neben den Brennstoffpreisen sämtliche Kosten der Heizungsanlage (z. B. Betriebsstrom) einzubeziehen. (Gesamtkosten geteilt durch Gesamtverbrauch = Preis pro kWh)

Die grundsätzlich nicht für ein Kalender- oder Zeitjahr vorgenommenen Jahresabrechnungen durch swb werden aus Vereinfachungsgründen auf ein Jahr berechnet.

Liegt z. B. eine Abrechnung vom 25.01.24 für die Zeit vom 12.01.2023 bis 19.01.2024 vor, kann davon ausgegangen werden, dass dieser Abrechnung die Abschläge 2/23 bis 1/24 zugrunde liegen. Die Abrechnung ist somit für diesen 12-Monats-Zeitraum vorzunehmen.

Der Heizspiegel stellt bei dem Verbrauch auf kWh je qm ab. Sollte der vorliegende Wert nicht in kWh dargestellt werden, gilt folgende Umrechnung:

1 Liter Heizöl bzw. 1 m³ Gas entspricht 10 kWh

1 Liter Flüssiggas entspricht 6,57 kWh

Wird die Wohnung während eines laufenden Abrechnungszeitraumes gewechselt, erfolgt die Heizkostenabrechnung für dieses Teiljahr nach Anteilen pro Monat.

Januar	17 %	April	8 %	Juli	1,35 %	Oktober	8 %
Februar	15 %	Mai	4 %	August	1,35 %	November	12 %
März	13 %	Juni	1,3 %	September	3 %	Dezember	16 %

Für die Berechnungen angemessener Heizkosten sind ausschließlich die nachstehenden Vordrucke autorisiert.

Ablaufplan – Berechnungshilfe angemessener Heizkosten

SGB XII - V105.

SGB II – Jobcenterablage 7.8.4 HK Zeitjahr mit WW, HK Zeitjahr ohne WW, HK Kalenderjahr mit WW, HK Kalenderjahr ohne WW, HK Zeitjahr im lfd. Kalenderjahr mit WW und HK Zeitjahr im lfd. Kalenderjahr ohne WW

Alternativ kann die Berechnungshilfe HK_BK.xlsx verwendet werden, die monatlich aktualisiert gesondert zur Verfügung gestellt wird.

Bescheid Formulierungshilfen

SGB XII - V106

SGB II - Jobcenterablage 7.8.2 Formulierungshilfe Bescheid BK/HK und Formulierungshilfe Bescheid HK

Enthalten die Vorausleistungen für das Folgejahr neben den tatsächlich entstandenen Kosten noch (prozentuale) Aufschläge aufgrund von erwarteten Preissteigerungen für das Folgejahr, sind diese Aufschläge auch auf die angemessenen Heizkosten zu gewähren, weil die Leistungsberechtigten hierauf keinen Einfluss haben.

(3) Folgende Hinweise sind beim Umgang mit dem Bundesweiten Heizspiegel zu beachten:

- **Umgang mit kleinem Wohnraum oder einer Etagenheizung**
Auf das Segment „100 bis 250 qm“ ist auch dann zurückzugreifen, wenn die Gesamtwohnfläche der von der leistungsberechtigten Person bewohnten Unterkunft kleiner als 100 qm ist oder es sich um eine Wohnung handelt, die mit einer Etagenheizung beheizt wird.
Beispiel:
Person A lebt in einer Wohnung von 40 qm und hat im Jahr 2021 einen Jahresverbrauch laut Jahresabrechnung für ihre Gasheizung von 6 500 kWh. Die örtlich abstrakt angemessene Wohnfläche für einen Einpersonenhaushalt beträgt 50 qm. Unter Berücksichtigung der abstrakten Wohnfläche ergibt sich ein Verbrauch von 130 kWh/qm ($6\,500 \text{ kWh} : 50 \text{ qm} = 130 \text{ kWh/qm}$). Der Verbrauch unterschreitet den Grenzwert für das Abrechnungsjahr 2021 und ist somit als angemessen einzustufen.
- **Umgang mit nicht im Heizspiegel erfassten Heizungsformen**
Sofern im Einzelfall Heizungsarten vorliegen, die nicht vom Heizspiegel erfasst sind (bspw. Festbrennstoffe, Elektroheizung), ist es hilfsweise zulässig, den jeweils

kostenaufwändigsten Energieträger des Heizspiegels in Euro pro m² bzw. mit dem höchsten Energieverbrauch in kWh pro m² vergleichend zugrunde zu legen.

- Umgang mit Nichtfeststellbarkeit des individuellen Verbrauchs

Bei Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, die hingegen mit einer Zentralheizung beheizt werden und in denen die Messung des individuellen Verbrauchs nach Wohneinheiten nicht möglich ist, kann zur Festlegung der Grenzwerte auf die beheizte Wohnfläche des Gesamtgebäudes zurückgegriffen werden, die sich aus der Heizkostenabrechnung ergibt. Die zu berücksichtigenden Grenzwerte sind sodann auf den Einzelfall zu übertragen.

Beispiel:

Person B lebt in einem Mehrfamilienhaus mit Fernwärme, in dem der individuelle Verbrauch nicht messbar ist. Aus der Jahresabrechnung ergibt sich zu einer beheizten Gesamtwohnfläche von 500 qm ein Verbrauch von 50 000 kWh, was einem Verbrauch von 100 kWh / qm entspricht. Dieser Verbrauch ist unterschritten den Grenzwert und ist somit als angemessen einzustufen.

Zu beachten ist, dass bei fehlender individueller Verbrauchsermittlung die Mietpartei bei Vorliegen der Voraussetzungen des § 12 HeizKVO berechtigt ist, den Abrechnungsbetrag um 15 % zu kürzen.

(4) ¹ Für die Prüfung der Angemessenheit der Heizkosten während der Karenzzeit gelten folgende Besonderheiten: ² Es ist stets auf die tatsächlich bewohnte Wohnfläche abzustellen, solange diese größer als die abstrakt angemessene Wohnfläche ist. ³ Ist die bewohnte Unterkunft dagegen kleiner als die abstrakt angemessene Wohnfläche, ist wie außerhalb der Karenzzeit die abstrakt angemessene Wohnfläche maßgeblich. ⁴ Hintergrund ist, dass unangemessene Unterkunftsauwendungen oft auch gerade bei Unterkünften vorliegen, die größer als die abstrakt angemessene Wohnfläche sind. ⁵ Andererseits würde ein Abstellen auf die tatsächlich bewohnte Wohnfläche, Leistungsberechtigte in Unterkünften, die kleiner als die abstrakt angemessene Wohnfläche sind, benachteiligen.

(5) ¹ Überschreiten die Heizkosten im zu prüfenden Einzelfall die Grenzwerte zu Verbrauch bzw. Kosten den Bereich „zu hoch“ aus dem jeweils aktuell zu berücksichtigenden Heizspiegel nicht, kann ohne Weiteres von der Angemessenheit der Heizkosten ausgegangen werden. ² Werden jedoch die Grenzwerte zu „zu hohen“ Kosten bzw. „zu hohen“ Verbrauchs überschritten, ist dies ein Indiz für ein unwirtschaftliches Heizverhalten und erfordert vom Träger der Sozialhilfe eine weitere Sachverhaltsklärung unter Berücksichtigung der **objektiven und subjektiven Besonderheiten des Einzelfalls**. ³ In diesem Rahmen obliegt es der leistungsberechtigten Person, Gründe

vorzubringen, dass ihre tatsächlichen Aufwendungen dennoch als angemessen anzusehen sind.

(6) ¹ Als **objektive** Faktoren sind u. a. zu berücksichtigen, in welchem Zustand und in welcher Lage sich die beheizte Unterkunft befindet (Alter des Hauses, Geschosshöhe, Lage der Wohnung im Haus, Wärmeisolierung, Zustand der Heizung, etc.). ² Zudem sind die Wetterverhältnisse zu beachten, die sich in einem Heizverhalten spiegeln. ³ Zu bedenken ist ebenso, dass die Entwicklung von Energiepreisen nicht von der leistungsberechtigten Person beeinflusst werden kann. ⁴ Wurden bislang die Heizkosten in voller Höhe als angemessener Bedarf anerkannt und bleibt der Verbrauch im Wesentlichen unverändert bzw. liegt unterhalb der Nichtprüfungsgrenze nach kWh, dann sind allein wegen **allgemein** gestiegener Preise erhöhte Heizkosten ebenfalls in voller Höhe als Bedarf anzuerkennen.

So könnte der Durchschnittsverbrauch eines Hauses über dem Grenzwert ein Indiz für eine besonders schlechte Energetik des Hauses sein. Die Übernahme der individuellen Heizkosten bis zu diesem Durchschnitt, in dem bereits der individuell hohe Verbrauch enthalten ist, könnte gerechtfertigt sein.

(7) ¹ In **subjektiver** Hinsicht ist u. a. zu berücksichtigen, dass Personen wegen Alters oder aus gesundheitlicher Einschränkung einen erhöhten Heizbedarf haben können, insbesondere weil sie häufig eine erheblich größere Zeitspanne in ihrem Haushalt verweilen als dies durchschnittlich der Fall ist. ² Letzteres ist ebenso denkbar, wenn aus anderen persönlichen Gründen der Wohnraum wenig bis gar nicht verlassen wird. ³ Aber auch im Haushalt lebende Kleinkinder können einen erhöhten Heizungsverbrauch im Einzelfall erfordern. ⁴ Eine pauschale Berücksichtigung dieser Faktoren ist jedoch unzulässig.

Zu Absatz 2: Achtung: Nur für den Rechtskreis des SGB XII

35.2.0 (Regelungsziel)

¹ Absatz 2 enthält die Informationspflicht über die zum 1. Januar 2023 eingeführte Karenzzeit. ² Ziel ist die frühzeitige Information der neu in den Leistungsbezug fallenden Personen, damit diese sich auf die Veränderungen einstellen und entscheiden können, ob die Mietwohnung oder das selbst bewohnte Wohneigentum auf lange Sicht beibehalten werden kann.

35.2.1 (Informationspflicht über die Karenzzeit)

(1) ¹ Trotz Karenzzeit hat der Träger der Sozialhilfe nach Absatz 2 zu Beginn der Karenzzeit die Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft und Heizung zu prüfen. ² Sind die Aufwendungen unangemessen hoch, ist die leistungsberechtigte Person über die Höhe der für sie angemessenen Bedarfe für Unterkunft und Heizung, die Dauer der Karenzzeit sowie über das Verfahren nach Ablauf der Karenzzeit (Kostensenkungsverfahren) zu informieren. ³ Erst zum Ende der Karenzzeit sind die tatsächlichen Aufwendungen für die Unterkunft abschließend und rechtsverbindlich auf ihre Angemessenheit mit der möglichen Folge eines Kostensenkungsverfahrens zu überprüfen.

(2) ¹ Es handelt sich um eine reine Information mit Schutz- und Warnfunktion zum Auskunftszeitpunkt ohne unmittelbare Rechtsfolge und nicht um eine vorweggenommene Kostensenkungsaufforderung. ² Der Erhalt der Information ist nicht Voraussetzung für den Beginn oder die Dauer der Karenzzeit nach Absatz 1 Satz 2 bis 6. ³ Falls die in der Information mitgeteilte Höhe der angemessenen Bedarfe für Unterkunft und Heizung nicht korrekt war oder während der Dauer der Karenzzeit sich die für die leistungsberechtigte Person maßgebliche Angemessenheitsgrenze verändert und daher die mitgeteilte Höhe nicht mehr zutreffend ist, ist dies unschädlich.

(3) ¹ Hat der Träger der Sozialhilfe eine Gesamtangemessenheitsgrenze festgelegt, muss die Information diese Gesamtangemessenheitsgrenze ausweisen. ² In diesen Fällen ist während der Karenzzeit kein isoliertes Kostensenkungsverfahren bezüglich der Heizungsaufwendungen möglich, da die Angemessenheit der Aufwendungen nur einmal geprüft werden kann. ³ Hat der Träger der Sozialhilfe hingegen keine Gesamtangemessenheitsgrenze festgelegt, ist natürlich auch während der Karenzzeit die Einleitung eines Kostensenkungsverfahrens bezogen auf die Heizungsaufwendungen zu prüfen, wenn diese unangemessen hoch sind.

Zu Absatz 3:

35.3.0 (Regelungsinhalt)

Absatz 3 enthält die Regelungen zum Umgang mit unangemessenen Unterkunfts- und Heizungsaufwendungen (sog. Kostensenkungsverfahren) außerhalb der Karenzzeit.

Für den Rechtskreis des SGB II enthält § 22 Abs. 1 die entsprechenden Regelungen

35.3.1 (Kostensenkungsverfahren)

(1) ¹ Übersteigen die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung den der Besonderheit des Einzelfalles angemessenen Umfang, ist vom Träger der Sozialhilfe zu prüfen, ob der leistungsberechtigten Person die Senkung ihrer Aufwendungen auf das angemessene

Maß möglich und zumutbar ist (Kostensenkungsverfahren). ² Ziel des Kostensenkungsverfahrens ist es, auf die leistungsberechtigte Person so einzuwirken, dass sich die nach Absatz 1 Satz 1 zu berücksichtigenden Bedarfe in einen angemessenen Bereich entwickeln. ³ Eine Senkung der Aufwendungen wird insbesondere durch Untervermietung oder ein geändertes Heizverhalten, aber auch durch den Wechsel der Unterkunft ermöglicht.

(2) ¹ Grundsätzlich ist die Angemessenheit der Unterkunfts aufwendungen getrennt von der Angemessenheit der Heizungsaufwendungen zu prüfen, es sei denn, eine Gesamtangemessenheitsgrenze (vgl. 35.7) ist festgelegt worden. ² Ergibt die Prüfung, dass nur die Unterkunfts aufwendungen unangemessen sind, bspw. wenn zwar die Höhe der Bruttokaltmiete unangemessen, jedoch die Höhe der Aufwendungen für Heizung, z. B. aufgrund sparsamen Verbrauchsverhaltens, nicht zu beanstanden ist, ist die Kostensenkungsaufforderung allein auf die unangemessenen Unterkunfts aufwendungen zu beschränken. ³ In diesem Fall sind die Heizungsaufwendungen nicht von dieser Kostensenkungsaufforderung betroffen.

35.3.2 (Regelfrist zur Berücksichtigung unangemessener Unterkunfts- und Heizungsaufwendungen)

(1) ¹ Aufwendungen für die Unterkunft können bei Auszug oder Tod eines Haushaltsangehörigen oder durch Mietpreiserhöhungen zum Zeitpunkt der Fälligkeit der höheren Miete und einer dadurch verursachten Überschreitung der abstrakten und konkreten Angemessenheit unangemessen werden. ² Denkbar ist aber auch eine Senkung der Angemessenheitsgrenze bei ausreichend verfügbarem Wohnraum im Einzugsgebiet, wodurch es ohne Änderung der tatsächlichen Aufwendungen zur Unangemessenheit der Aufwendungen für die Unterkunft kommen kann. ³ Bei Staffel- oder Indexmietverträgen werden die Aufwendungen für die Unterkunft erst mit dem Eintritt der die Angemessenheitsgrenze übersteigenden Mieterhöhung unangemessen. ⁴ Erst ab dann kann ein Kostensenkungsverfahren betrieben werden.

Beispiel:

Person A hat einen Staffelmietvertrag abgeschlossen und steht im laufenden Leistungsbezug. Zunächst sind die Aufwendungen für die Unterkunft angemessen. Ab dem 1. September 2019 werden sie durch Erhöhung der Staffelmiete um 50 Euro unangemessen. Die Aufforderung zur Kostensenkung kann erst ab dem 1. September 2019 erfolgen.

(2) ¹ Übersteigen die Aufwendungen für die Unterkunft unter Berücksichtigung der Besonderheit des Einzelfalls den angemessenen Umfang, sind sie nach Ablauf der Karenzzeit so lange als Bedarf anzuerkennen, wie es der leistungsberechtigten Person

nicht möglich oder zuzumuten ist, durch Wohnungswechsel, durch Untervermietung oder auf andere Weise die Aufwendungen auf ein angemessenes Maß zu senken. ² Liegen unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Einzelfalls unangemessene Heizungsaufwendungen vor, sind diese so lange als Bedarf zu berücksichtigen, bis die leistungsberechtigte Person nach vorheriger Aufforderung zur Kostensenkung und Beratung durch den Träger der Sozialhilfe die Möglichkeit hatte, die Heizungsaufwendungen auf ein angemessenes Maß zu senken. ³ Die Berücksichtigung der Aufwendungen für die Unterkunft und Heizung, welche über dem angemessenen Maß liegen, erfolgt i. d. R. längstens für sechs Monate (Absatz 3 Satz 2 bzw. § 22 Abs. 1 Satz 7 SGB II).

(3) ¹ Die Frist beginnt mit der Aufforderung zur Kostensenkung, nachdem die individuelle Angemessenheit nach Anhörung der Betroffenen festgestellt wurde und die tatsächlichen Aufwendungen den individuell festgestellten angemessenen Umfang übersteigen (vgl. 35.1.7.3). ² Die Verkürzung der Sechsmonatsfrist kann nur in begründeten Fällen erfolgen. ³ Wenn der Sozialhilfeträger die Sechsmonatsfrist verkürzen will, hat er eine konkrete Unterkunft aufzuzeigen, welche bedarfsgerecht, angemessen, verfügbar und für die leistungsberechtigte Person zugänglich ist. ⁴ Ist es der leistungsberechtigten Person auch für einen über die Regelfrist von sechs Monaten hinausgehenden Zeitraum nachweislich nicht möglich, eine nach den Vorgaben des Sozialhilfeträgers abstrakt oder konkret angemessene Unterkunft anzumieten, hat die Anerkennung der tatsächlichen Aufwendungen für die aktuell bewohnte Unterkunft im Einzelfall auch über die Regelhöchstfrist hinaus zu erfolgen. ⁵ Ein Abweichen von der Regelfrist erfolgt jedoch nicht bereits daraus, dass der Mietvertrag über einen längeren Zeitraum abgeschlossen wurde. ⁶ Sofern durch Einzug eines Mitbewohners oder einer Mitbewohnerin in die Wohnung die Aufwendungen für die Unterkunft angemessen werden, ist das Kostensenkungsverfahren hinfällig. ⁷ Sowohl in den Fällen der Über- als auch der Unterschreitung der Sechsmonatsfrist ist zur Dokumentation eine Begründung in die Akte aufzunehmen.

35.3.3 (Kostensenkungsverfahren bei unangemessen hohen Heizkosten)

(1) ¹ Eine Kostensenkung durch Energieeinsparung kann regelmäßig nur bei Selbstversorgung mit Heizmaterial und Kostenanfall im Zeitpunkt des Erwerbs neuen Heizmaterials (bspw. beim Kauf von Heizöl) unmittelbar gesteuert werden. ² Bei Abschlagszahlungen, die an das Ergebnis jährlicher Abrechnungen gekoppelt sind, können erfolgreich durchgeführte Kostensenkungen erst nach Ablauf der Abrechnungsperiode und erfolgter Abrechnung wirksam werden. ³ Somit kann es

angezeigt sein, einen längeren Zeitraum als die Regelfrist zur Änderung des Verbrauchsverhaltens zuzubilligen.

Bei Überschreitung des individuellen Grenzwertes sind die Leistungsberechtigten aufzufordern, ihren Heizverbrauch innerhalb von 6 Monaten auf das als angemessen anzuerkennende Maß zu senken. Zusätzlich sind sie an die entsprechenden Beratungsstellen zu verweisen. Grundsätzlich soll eine Energieberatung zur Senkung des Verbrauchs auf ein angemessenes Maß erfolgen.

Bei erstmaliger Feststellung unangemessen hoher Heizkosten ist der/die Leistungsberechtigte darüber zu informieren. Weiter ist der/dem Leistungsberechtigten Gelegenheit zu geben, die Kosten auf ein angemessenes Maß zu senken.

Das bedeutet, dass die Nachzahlung aus der Abrechnung, mit der festgestellt wird, dass die Kosten unangemessen hoch sind, einmalig anzuerkennen ist.

In Fällen, in denen bereits aus der Abrechnung zu erkennen ist, dass die Heizkosten mehr als unangemessen sind (z.B. 5.000 € Nachzahlung für 5 Monate und künftig 800 € mtl. Abschlag) und somit berechtigte Zweifel an der Rechtmäßigkeit der Forderung bestehen, ist vor einer abschließenden Entscheidung mit einer Kostenzusage an einen Mieterverein (Deutscher Mieterbund, Bremer Mieterverein e.V., Bremer Mieterschutzbund e.V., Verein Mieter helfen Mietern Bremen e.V.) zu verweisen.

Aufnahmegebühren und Vereinsbeiträge sind in diesen Einzelfällen für die Dauer der Klärung der Angelegenheit als Annexleistungen nach § 22 Abs. 1 SGB II bzw. § 35 Abs. 1 SGB XII zu übernehmen.

Dem/Der Leistungsberechtigten ist eine Zwischenmitteilung über die andauernde Prüfung zu erteilen. Diese kann dem Vermieter vorgelegt werden.

Stellt der Mieterverein keine Unstimmigkeiten in der Abrechnung fest, ist wie beschrieben vorzugehen. Andernfalls ist entsprechend der Feststellungen des Mietervereins vorzugehen. So können z. B. unstreitige oder angemessene Kosten gezahlt werden, während der Mieterverein versucht, die streitigen Kosten außergerichtlich zu klären.

Seitens swb/des Vermieters/der Vermieterin werden Vorauszahlungen im lfd. Abrechnungszeitraum in der Regel nicht gesenkt. Somit können erst nach Prüfung der nächsten Abrechnung bei weiterhin unangemessenen Heizkosten für die Zukunft nur noch angemessene Heizkosten anerkannt werden, es sei denn, der Betroffene weist nach, dass seine Heizkosten als angemessen anzuerkennen sind.

(2) ¹ Zu beachten ist, dass Heizkosten als eigener Bedarf i. S. v. Absatz 1 Satz 1 ggf. nicht von einer Kostensenkungsaufforderung bezüglich der Unterkunftskosten betroffen sind [vgl. 35.3.1 (2)]. ² Die unterschiedlichen Prüfmaßstäbe für die Angemessenheit der Heizkosten [vgl. 35.1.8 (4)] können zur Folge haben, dass bezogen auf die Heizkosten zwei Kostensenkungsverfahren durchzuführen sind: Zu Beginn der Karenzzeit für die Unterkunft als auch nach Ablauf der Karenzzeit für die Unterkunft.

Sind die Aufwendungen für die Heizung nur während der Karenzzeit angemessen, weil die tatsächliche Wohnfläche für die Prüfung der Angemessenheit zugrunde gelegt wird, ist die leistungsberechtigte Person über die Höhe der für sie angemessenen Bedarfe für die Heizung nach Ablauf der Karenzzeit unter Berücksichtigung der abstrakt angemessenen Wohnfläche zu informieren. Sind die Aufwendungen für die Heizung jedoch bereits während der Karenzzeit unangemessen, ist ein Kostensenkungsverfahren einzuleiten und über die angemessenen Bedarfe für die Heizung nach Ablauf der Karenzzeit unter Berücksichtigung der abstrakt angemessenen Wohnfläche zu informieren. Nach Ablauf der Karenzzeit ist ein zweites Kostensenkungsverfahren einzuleiten

35.3.4 (Absehen von Kostensenkungsmaßnahmen)

(1) ¹ Von Kostensenkungsmaßnahmen ist abzusehen, wenn der leistungsberechtigten Person die Senkung ihrer Aufwendungen für die Unterkunft aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen unmöglich ist. ² Tatsächlich unmöglich ist eine Kostensenkung z. B. dann, wenn keine geeignete Alternativwohnung zur Verfügung steht, die die abstrakten und konkreten Angemessenheitskriterien erfüllt. ³ Eine praktisch sehr relevante Kostensenkungsmöglichkeit stellt die Vermietung (bei Wohneigentum), ansonsten die Untervermietung, dar. ⁴ Eine (rechtliche) Unmöglichkeit der Kostensenkung kann daher z. B. dann vorliegen, wenn der Mietvertrag keine Untervermietung erlaubt, kein Anspruch auf Gestattung der Untervermietung gegen den Vermieter wegen besonderen Interesses des Mieters gemäß § 553 Absatz 1 Satz 1 BGB gegeben ist und andere Möglichkeiten der Kostensenkung ebenfalls nicht bestehen.

(2) ¹ Von Kostensenkungsmaßnahmen ist ebenso abzusehen, wenn der leistungsberechtigten Person die Vermietung/Untervermietung, ein Umzug und eine anderweitige Reduzierung der Aufwendungen unzumutbar ist. ² Solange noch bei einer Person der Haushaltsgemeinschaft die Karenzzeit läuft, ist die Senkung der Aufwendungen für andere Haushaltsmitglieder unzumutbar. ³ In Bezug auf die Kostensenkung mittels Umzug ist zu prüfen, ob die betroffene Person durch einen Umzug unverhältnismäßig in ihren Grundrechten eingeschränkt wird oder in dem Umzug eine besondere Härte besteht. ⁴ Neben gesundheitlichen Gründen können auch die besonderen Belange von Kindern (Schulbesuch, gewohntes Umfeld, Umgangsrecht eines

Elternteils) oder die eigene soziokulturelle Situation (langjährig – mindestens 10 Jahre - dort wohnhaft, stabiles Umfeld) und eigene Verpflichtungen (z. B. Pflege einer nahen angehörigen Person) ggf. den Umzugsradius einschränken oder im Einzelfall eine besondere Härte darstellen. ⁵ Dies kann insbesondere bei folgenden Personengruppen der Fall sein:

Ein Wohnungswechsel sollte soweit wie möglich vermieden werden (Umzug = Ultima Ratio). Daher ist im Einzelfall insbesondere zu prüfen, ob ein Umzug zumutbar ist. Nachfolgend werden beispielhaft Anhaltspunkte zur Frage der Zumutbarkeit eines Umzuges genannt. Es sind ggf. Fristen zur Senkung der Kosten der Unterkunft auf ein angemessenes Niveau zu setzen, die den besonderen Umständen Rechnung tragen.

- Menschen in Pflege Wohngemeinschaften, bei Behinderung oder Krankheit, Sind Leistungsberechtigte langfristig in erheblichem Umfang erkrankt oder liegt eine erhebliche Schwerbehinderung vor, kann ein Umzug unzumutbar sein. Davon ist auszugehen, wenn im Schwerbehindertenausweis ein Merkzeichen eingetragen ist. Ein krankheitsbedingter Hinderungsgrund für einen Umzug kann durch ein Gutachten des Gesundheitsamtes/des ärztlichen Dienstes der Bundesagentur für Arbeit (Rechtskreis SGB II) bestätigt werden. Doppelbegutachtungen sind zu vermeiden.
- Menschen, die in ihrer Mobilität eingeschränkt und auf eine barrierefreie Unterkunft angewiesen sind,
- Alleinerziehende, die auf eine bestimmte Betreuungsstruktur zur Erziehung des Kindes angewiesen sind,
- Menschen mit einer Krankheit, bei denen der Behandlungserfolg eine nur im bisherigen, nicht aber in einem anderen in Frage kommenden Wohnumfeld vorhandene fachärztliche Struktur voraussetzt (was sich insbesondere auf deren Erreichbarkeit beziehungsweise Zugänglichkeit bezieht).
- Schwangeren kann grundsätzlich ab der 12. Schwangerschaftswoche bis drei Monate nach der Entbindung kein Umzug zugemutet werden, es sei denn, dass die Schwangere durch Unterstützung von Familienangehörigen von den Belastungen eines Umzuges freigehalten werden kann.

(3) ¹ In die Abwägung, ob ein Umzug im Alter zumutbar ist, sind unter anderem das konkrete Alter und der Gesundheitszustand einer Person zu berücksichtigen. ² Mit höherem Alter ist von einer abnehmenden Anpassungsfähigkeit, einer höheren Anfälligkeit für Erkrankungen und einer höheren Bedeutung des sozialen Nahumfelds auszugehen. ³

Der Verweis auf die Möglichkeit zum Pendeln ist nur insoweit zulässig, als die leistungsberechtigte Person dies mit geringem finanziellen Aufwand (ggf. Sozialticket für den öffentlichen Nahverkehr) leisten kann und die tatsächliche gesundheitliche wie auch geistige Leistungsfähigkeit dies zulassen.

Beispiel:

Die 82jährige leistungsberechtigte Person G wohnt seit über 27 Jahren in einer kleinen Gemeinde. Die angemessenen Wohnkosten werden durch die Mieterhöhung zum 1. Juli 2021 überschritten (einem Umzug stünden keine Wirtschaftlichkeitsgesichtspunkte entgegen). Eine Untervermietung ist nicht gestattet oder z. B. wegen der Anzahl der Räume nicht zumutbar und geeigneter Wohnraum ist in dieser Gemeinde und deren unmittelbarer Umgebung knapp. G ist Mitglied im örtlichen Seniorenkreis und nimmt aktiv am Vereinsleben der Gemeinde teil.

Eine Aufforderung zum Umzug durch das Kostensenkungsverfahren ist für G unzumutbar, da diese lange in der kleinen Gemeinde wohnt und ihre daraus resultierende soziale Integration stark ist. Der Verweis auf die Möglichkeit zum Pendeln ist aufgrund des Alters unzumutbar.

(4) Soweit Umstände, die nach den Absätzen 1 bis 3 ein Absehen von Kostensenkungsmaßnahmen begründen, nach Aktenlage nicht mit hinreichender Sicherheit feststehen, sind sie im Verfahren nach 35.3.4 zu ermitteln.

(5) ¹ Nach Absatz 3 Satz 4 bzw. § 22 Abs. 1 Satz 9 SGB II ist bei Versterben eines Haushaltsmitglieds für eine Zeit lang von Kostensenkungsmaßnahmen abzusehen. ² Voraussetzung ist, dass die Aufwendungen für die bewohnte Unterkunft bis zum Tod des Haushaltsmitglieds angemessen waren und die Wohnung weiterhin bewohnt wird. ³ Folge: Den übrigen Haushaltsmitgliedern ist die Senkung der Aufwendungen für diese Wohnung für die Dauer von mindestens zwölf Monaten nach dem Sterbemonat nicht zumutbar. ⁴ Hierdurch trägt das Gesetz der besonderen Lebenssituation bei Versterben eines Haushaltsmitglieds Rechnung. ⁵ Im Einzelfall kann auch ein Absehen von Kostensenkungsmaßnahmen über den zwölften Monat hinaus angezeigt sein.

35.3.5 (Unwirtschaftlichkeit eines Umzuges)

¹ Nach Absatz 3 Satz 3 bzw. § 22 Abs. 1 Satz 10 SGB II muss eine Absenkung der nach Absatz 1 Satz 1 unangemessenen Aufwendungen nicht gefordert werden, wenn die Absenkung unter Berücksichtigung der bei einem Wohnungswechsel zu erbringenden Leistungen unwirtschaftlich wäre. ² Dabei wird das Einsparpotenzial durch geringere zu berücksichtigende Aufwendungen für die Unterkunft inklusive Heizkosten mit den entstehenden Umzugs- und Begleitkosten (z. B. Leistungen für einen Umzugswagen oder

die Verpflegung von Helfern) verglichen. ³ Dieses Vorgehen entspricht auch den allgemeinen Haushaltsgrundsätzen der Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit. ⁴ Kommt bei unangemessenen Heizkosten nur ein Wohnungswechsel als Kostensenkungsmaßnahme in Betracht, ist der Wohnungswechsel nur dann zu fordern, wenn in einer alternativ zu beziehenden Wohnung insgesamt keine höheren Aufwendungen für Unterkunft und Heizung anfallen. ⁵ Die Prüfung der Unwirtschaftlichkeit eines Umzugs erfolgt anhand einer Prognoseentscheidung des zuständigen Trägers der Sozialhilfe unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalls. ⁶ Gerade bei älteren Personen ist abzuwägen, ob die zu erwartenden Umzugs- und Begleitkosten (im Regelfall durch Fachfirmen) durch die geringeren zu berücksichtigenden Aufwendungen für die Unterkunft ausgeglichen werden könnten. ⁷ Dabei ist auch die durchschnittliche Lebenserwartung in Deutschland gemäß der aktuellsten Veröffentlichung des statistischen Bundesamts miteinzubeziehen. ⁸ Ist konkret absehbar, dass die leistungsberechtigte Person die zu teure Wohnung aufgeben und in ein betreutes Wohnen oder eine Senioreneinrichtung ziehen wird, kann ein zuvor veranlasster Umzug in eine kostengünstigere Wohnung bereits allein im Verhältnis zu den Umzugskosten unwirtschaftlich sein.

Ein Umzug ist in der Regel als nicht wirtschaftlich zu betrachten, wenn die Bruttokaltmiete der bisherigen Wohnung die Richtwerte um nicht mehr als 10 % übersteigt.

In allen anderen Fällen ist eine konkrete Berechnung vorzunehmen, in der insbesondere folgende Kosten (Aufzählung nicht abschließend) einbezogen werden: Umzugskosten

1. Mietkaution
2. Wohnungsbeschaffungskosten
3. Genossenschaftsbeiträge
4. Erforderliche Neuanschaffungen, die im Rahmen des § 24 Abs. 3 Nr. 1 SGB II oder § 31 Abs. 1 Nr. 1 SGB XII übernommen werden
5. Einzugsrenovierungen (einschl. möglicher Bodenbeläge)
6. Umbau der Wohnung (z. B. erforderlicher barrierefreier Wohnraum)
7. Unvermeidbare doppelte Mieten

Diese berechneten Kosten sind für den Personenkreis des Dritten Kapitels SGB XII und des SGB II der Summe der Überschreitungsbeiträge von 3 Jahren gegenüber zu stellen, es sei denn ein vorheriger Wegfall der Leistungspflicht ist konkret absehbar.

Hinweis zu Wohngemeinschaften

Sind die Kosten der Unterkunft in Fällen von Wohngemeinschaften (ein gemeinsamer Vertrag für alle Mitglieder der WG) für den jeweiligen Leistungsempfänger unangemessen und ist beabsichtigt ein Senkungsverfahren einzuleiten, sollte berücksichtigt werden, dass keine Verpflichtung besteht in einer Wohngemeinschaft zu leben und die Anmietung von Einzelwohnungen mit bis zu 528 € pro Leistungsberechtigten deutlich teurer werden könnte.

Die Wirtschaftlichkeitsberechnung ist in der Akte nachvollziehbar zu dokumentieren.

Beispiel 1:

Der leistungsberechtigte N (männlich, 77 Jahre alt) wohnt im Landkreis A. Die angemessenen Wohnkosten werden durch die Mieterhöhung zum 1. Juli 2022 monatlich um 7 Euro überschritten. N hat keine Familie oder Freunde, welche beim Umzug helfen könnten. Auch ist N allein nicht in der Lage, den Umzug zu bewältigen.

Nach ersten Recherchen bei örtlichen Anbietern und Vergleichsportalen im Internet würden für die Durchführung des Umzugs zwischen 3 000 und 5 000 Euro Umzugskosten anfallen. Die durchschnittliche Lebenserwartung beträgt in Deutschland bei Männern gerundet 79 und bei Frauen 83 Jahre. In Relation zu den zu erwartenden Ausgaben (mindestens 3 000 Euro Umzugskosten) fallen die zu erwartenden Einsparungen durch die geringeren Aufwendungen für die Unterkunft (von der Angemessenheitsgrenze und der allgemeinen Lebenserwartung ausgehend ca. 24 Monate x 7 Euro = 168 Euro) nicht ins Gewicht. Der Umzug ist unwirtschaftlich.

Beispiel 2:

Die leistungsberechtigte Person O (44 Jahre) lebt in einer Wohnung, für die eine Bruttokaltmiete anfällt, die die Angemessenheitsgrenze um 10 Euro monatlich überschreitet. Die monatlichen Heizkosten liegen jedoch um 10 Euro oder mehr unterhalb der angemessenen Kosten für die Heizung. Durch einen Umzug ergibt sich kein Einsparpotenzial. Ein Umzug ist daher nicht wirtschaftlich. Ein Kostensenkungsverfahren ist folglich nicht einzuleiten.

35.3.6 (Verfahren)

(1) ¹ Die Kostensenkungsaufforderung muss die leistungsberechtigte Person über die unangemessenen Aufwendungen für die Unterkunft und/oder Heizung aufklären und sie warnen, dass der Anteil der Kosten der Unterkunft und/oder Heizung, welcher unangemessen ist, regelmäßig nur noch bis zu einem bestimmten Zeitpunkt (maximale Berücksichtigungszeit vgl. 35.3.2) berücksichtigt wird. ² Zugleich muss sie die angemessene Höhe der Unterkunftsaufwendungen (Bruttokaltmiete) bzw. der

Aufwendungen für Heizung benennen. ³ Sind allein die Aufwendungen für Heizung unangemessen hoch, weswegen sich die Kostensenkungsaufforderung nur auf diese bezieht, und gilt keine Gesamtangemessenheitsgrenze, müssen nur die angemessenen Aufwendungen für Heizung angegeben werden. ⁴ Der Sozialhilfeträger ist jedoch nicht verpflichtet, der leistungsberechtigten Person konkrete Vorschläge zum Senken der unangemessenen Aufwendungen zu unterbreiten und vor allem ist es nicht dessen Aufgabe, angemessenen Wohnraum zu vermitteln. ⁵ Zwar unterliegt er den allgemeinen Beratungspflichten (vgl. § 11). ⁶ Neben der Auskunft über allgemeine Kostensenkungsmöglichkeiten (z. B. Untervermietung) ist der Verweis z. B. auf mögliche Beratungsstellen für Wohnungssuchende, auf Angebote von Wohnungsgenossenschaften vor Ort oder kommunale Wohnungsbaugesellschaften sowie auf Inserate in Zeitungen (Tages- und Gratiszeitungen) und im Internet ausreichend. ⁷ Auf die Verpflichtung zum Nachweis von ausreichenden Bemühungen zur Kostensenkung (systematisch und nachvollziehbar dokumentiert), ist hinzuweisen.

Weitere geeignete Nachweise für entsprechende Bemühungen sind insbesondere:

- die Beantragung eines sog. Berechtigungsscheines (B-Schein) beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr, Referat Wohnungswesen, Contrescarpe 73, 28195 Bremen oder beim Bürger Service Center.
- Bestätigungen der verschiedenen Wohnungsbaugesellschaften, dass Leistungsberechtigte dort zur Suche einer angemessenen Wohnung vorgesprochen haben. Es ist darauf hinzuweisen, dass nicht alle Wohnungsbaugesellschaften sog. Wartelisten führen und die Leistungsberechtigten sich dort ggf. monatlich melden müssen.
- eine Dokumentation von Bemühungen, bei privaten Vermietern angemessenen Wohnraum zu finden.

Der Umfang der zu erbringenden Nachweise ist einzelfallbezogen zu entscheiden und steht im pflichtgemäßen Ermessen der zuständigen Dienststelle.

Den Leistungsberechtigten muss klar sein, in welchem Umfang, in welcher Form und zu welchem Zeitpunkt die Nachweise über die Bemühungen erbracht werden müssen. Dies kann beispielsweise in einem persönlichen Gespräch mit den betroffenen Leistungsberechtigten erfolgen.

Beispiel:

Person A (67 Jahre alt) wohnt in X. Die angemessenen Wohnkosten werden durch eine Mieterhöhung zum 1. Mai 2022 um 37 Euro überschritten. A erscheint am 10. Februar

2022 persönlich beim Träger der Sozialhilfe, um das Mieterhöhungsschreiben abzugeben. Im Rahmen des ausführlichen persönlichen Gesprächs weist der Träger der Sozialhilfe darauf hin, dass die Wohnung ab 1. Mai 2022 um 37 Euro die angemessenen Kosten übersteigt und dieser unangemessene Kostenanteil nur noch bis zum 31. Oktober 2022 berücksichtigt werden kann. A werden Möglichkeiten zur Kostensenkung erläutert. Es ist weder ersichtlich noch nachgewiesen, dass A eine Kostensenkung nicht zuzumuten oder nicht möglich ist. Der Inhalt des Gesprächs wird in einer Niederschrift festgehalten und von allen Gesprächsteilnehmenden unterschrieben. A ist eine Ausfertigung dieser Niederschrift auszuhändigen.

⁸ Die Kostensenkungsaufforderung ist eine Information mit Aufklärungs- und Warnfunktion.

⁹ Die Information hat schriftlich zu erfolgen. ¹⁰ Über eine persönliche Beratung ist eine Niederschrift zu fertigen und von allen Gesprächsteilnehmern zu unterschreiben. Eine Ausfertigung ist in die Verwaltungsakte aufzunehmen und eine weitere auszuhändigen. ¹¹ Bei der Kostensenkungsaufforderung handelt es sich, weil nur „Vorbereitungshandlung“, nicht um einen Verwaltungsakt im Sinne des § 31 SGB X. ¹² Inhaltlich muss eine Kostensenkungsaufforderung so formuliert sein, dass sie der leistungsberechtigten Person Klarheit über die aus Sicht des Trägers der Sozialhilfe angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und/oder Heizung verschafft und einen Hinweis auf die möglichen Folgen mangelnder Kostensenkung enthält.

(2) ¹ Eine konkrete, direkte Rechtsfolge ergibt sich aus der Kostensenkungsaufforderung nicht. ² Sofern die leistungsberechtigte Person innerhalb der gesetzten Frist auf andere Weise (Untervermietung, Einzug weiterer Personen, etc.) die Kosten auf ein angemessenes Maß reduziert, ist die Kostensenkungsaufforderung erledigt. ³ Sollte die leistungsberechtigte Person einen Umzug in eine andere, angemessene Unterkunft beabsichtigen, ist der Träger der Sozialhilfe von diesem Umzugsgesuch (neue Miethöhe) in Kenntnis zu setzen und bei Bedarf dessen Zustimmung (z. B. für eine Mietkaution, Umzugs- oder Wohnungsbeschaffungskosten) einzuholen. ⁴ Die Zustimmung ist im Regelfall zu erteilen (vgl. 35a.2.4.1). ⁵ Sofern nach Fristende die Aufwendungen der Unterkunft weiterhin unangemessen sind und keine Unmöglichkeit oder Unzumutbarkeit der Kostensenkung besteht, sind nur noch die angemessenen Aufwendungen der Unterkunft bzw. der Heizung zu berücksichtigen. ⁶ Die Aufhebung eines rechtmäßigen Dauerverwaltungsaktes während eines laufenden Bewilligungszeitraums ist nur möglich, wenn eine wesentliche Änderung der tatsächlichen oder rechtlichen Verhältnisse eintritt. ⁷ Daher ist bei laufenden Kostensenkungsverfahren der zukünftige Bewilligungszeitraum so anzupassen, dass dieser mit dem Fristablauf endet.

Beispiel:

Person O bleibt nach Trennung von ihrem Lebensgefährten allein in der bisherigen Wohnung wohnen, deren monatliche Kosten nun die angemessene Bruttokaltmiete für einen Einpersonenhaushalt im Landkreis L um 120 Euro übersteigen. Mit Schreiben vom 6. Januar 2023 wird O vom Träger der Sozialhilfe zur Kostensenkung aufgefordert und eine Frist bis zum 30. Juni 2023 gesetzt. Der laufende Bewilligungszeitraum endet zum 31. Januar 2023. Der nächste Bewilligungszeitraum ist entsprechend der gesetzten Frist zur Kostensenkung festzulegen und bei Vorliegen der übrigen Voraussetzungen Leistungen der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung für den Zeitraum 1. Februar 2023 bis 30. Juni 2023 zu bewilligen.

Kein weiteres Senkungsverfahren nach Wechsel des Leistungssystems

Die Gewährung abgesenkter Kosten der Unterkunft auf das angemessene Maß wirkt bei Übergang vom Leistungssystem des SGB II in das SGB XII und umgekehrt fort.

Zu Absatz 4:

35.4 (Festsetzung einer Pauschale für den Unterkuftsbedarf)

Auf Ausführungen wird im Einvernehmen mit den Ländern verzichtet.

Die Festsetzung einer Pauschale für den Unterkuftsbedarf ist seitens der Senatorin für Arbeit, Soziales, Jugend und Integration aktuell nicht vorgesehen.

Zu Absatz 5:

35.5 (Festsetzung einer Pauschale für die Bedarfe für Heizung)

Auf Ausführungen wird im Einvernehmen mit den Ländern verzichtet und im Übrigen auf 35.1.4 (2) verwiesen.

Die Festsetzung einer Pauschale für die Bedarfe für Heizung ist seitens der Senatorin für Arbeit, Soziales, Jugend und Integration aktuell nicht vorgesehen.

Zu Absatz 6:

35.6 (Verweise auf im § 42a geregelte spezielle Unterkuftsformen)

¹ Absatz 6 findet auf Leistungsberechtigte nach dem Vierten Kapitel keine Anwendung, da § 42a für diese unmittelbar zur Anwendung kommt. ² Der Absatz verweist lediglich für die Hilfe zum Lebensunterhalt auf die Regelungen im § 42a Absatz 5 und 6 für Personen, die

in einer besonderen Wohnform leben, bzw. auf Absatz 7 für Personen, die in sonstigen Unterkünften leben.

Die Regelungen im SGB II sind für den Personenkreis in Besonderen Wohnformen entsprechend (§ 7 Abs. 4 Nr. 2) und für den Personenkreis in besonderen Wohnformen analog anzuwenden.

Zu Absatz 7:

35.7.0 (Regelungsziel):

Absatz 7 räumt dem Träger der Sozialhilfe die Möglichkeit ein, für die Beurteilung der Angemessenheit der Aufwendungen für Unterkunft und Heizung eine Gesamtangemessenheitsgrenze festzulegen.

Die Festsetzung einer Gesamtangemessenheitsgrenze für die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung ist seitens der Senatorin für Arbeit, Soziales, Jugend und Integration aktuell nicht vorgesehen.

35.7.1 (Ermittlung der Gesamtangemessenheitsgrenze):

¹ Eine Gesamtangemessenheitsgrenze besteht aus der Summe der „angemessenen Aufwendungen für die Unterkunft“ und den „angemessenen Aufwendungen für die Heizung“. ² Die angemessenen Aufwendungen für die Unterkunft sind auch bei Bildung einer Gesamtangemessenheitsgrenze nach der vom BSG entwickelten Produkttheorie (vgl. 35.1.7.2) zu ermitteln. ³ Absatz 7 Satz 2 ermöglicht für die Ermittlung der angemessenen Heizungs aufwendungen die Heranziehung der Grenzwerte, wie sie bei einer getrennten Prüfung der Aufwendungen für Unterkunft und Heizung angewandt werden (vgl. 35.1.8).

35.7.2 (Folgen der Gesamtangemessenheitsgrenze):

¹ Übersteigen die tatsächlichen Aufwendungen die festgelegte Gesamtangemessenheitsgrenze, kommen nach Absatz 7 Satz 3 jedoch das Kostensenkungsverfahren des Absatzes 3 und die Regelung des § 35a Absatz 2 Satz 2 zur Anwendung. ² Wurde eine Gesamtangemessenheitsgrenze festgelegt, hat dies auch Auswirkungen auf die Karenzzeit und die Informationspflicht zu Beginn der Karenzzeit. ³ In der Information nach Absatz 2 ist bei Festlegung einer Gesamtangemessenheitsgrenze zwingend diese anzugeben. ⁴ Zudem ist während der Karenzzeit in diesen Fällen kein isoliertes Kostensenkungsverfahren bezüglich der Heizungs aufwendungen möglich, da die Angemessenheit der Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nur gemeinsam geprüft werden kann.

Zu Absatz 8:

35.8 (Anwendbarkeit von § 22 Absatz 11 und 12 SGB II)

¹ Absatz 8 erklärt § 22 Absatz 11 und 12 des SGB II für entsprechend anwendbar. ² § 22 Absatz 11 SGB II enthält Erhebungs-, Verarbeitungs- und Übermittlungsbefugnisse bezüglich der in Artikel 238 § 2 Absatz 2 Nummer 1 Buchstabe a, d und e des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch genannten Daten, soweit dies für die Erstellung von Übersichten über die Angemessenheit von Aufwendungen für eine Unterkunft nach § 22 Absatz 1 Satz 1 SGB II erforderlich ist. ³ Es handelt sich um Daten über den Beginn des Mietverhältnisses, die Art der Miete und Miethöhe sowie Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage des vermieteten Wohnraums einschließlich seiner energetischen Ausstattung und Beschaffenheit. ⁴ § 22 Absatz 12 SGB II bestimmt die Löschung der Daten nach Absatz 11 Satz 1 und 3, sobald diese für die in Absatz 11 genannten Zwecke nicht mehr erforderlich sind. ⁵ Diese Regelungen sollen die Träger der Sozialhilfe bei der Erstellung ihres sogenannten schlüssigen Konzeptes (Festlegung ihrer abstrakten Angemessenheitsgrenzen) unterstützen und eine gesonderte Erhebung der Daten von den Bürgerinnen und Bürgern allein für das schlüssige Konzept vermeiden.

* * *

Fußnoten

- 1) Periodensterbetafeln für Deutschland; Stand August 2024 deutschlandweit gerundet Männer 78 Jahre und Frauen 83 Jahre
- 2) Heizspiegel für Deutschland | Heizspiegel , vgl. dort die Links für die einzelnen Jahre.