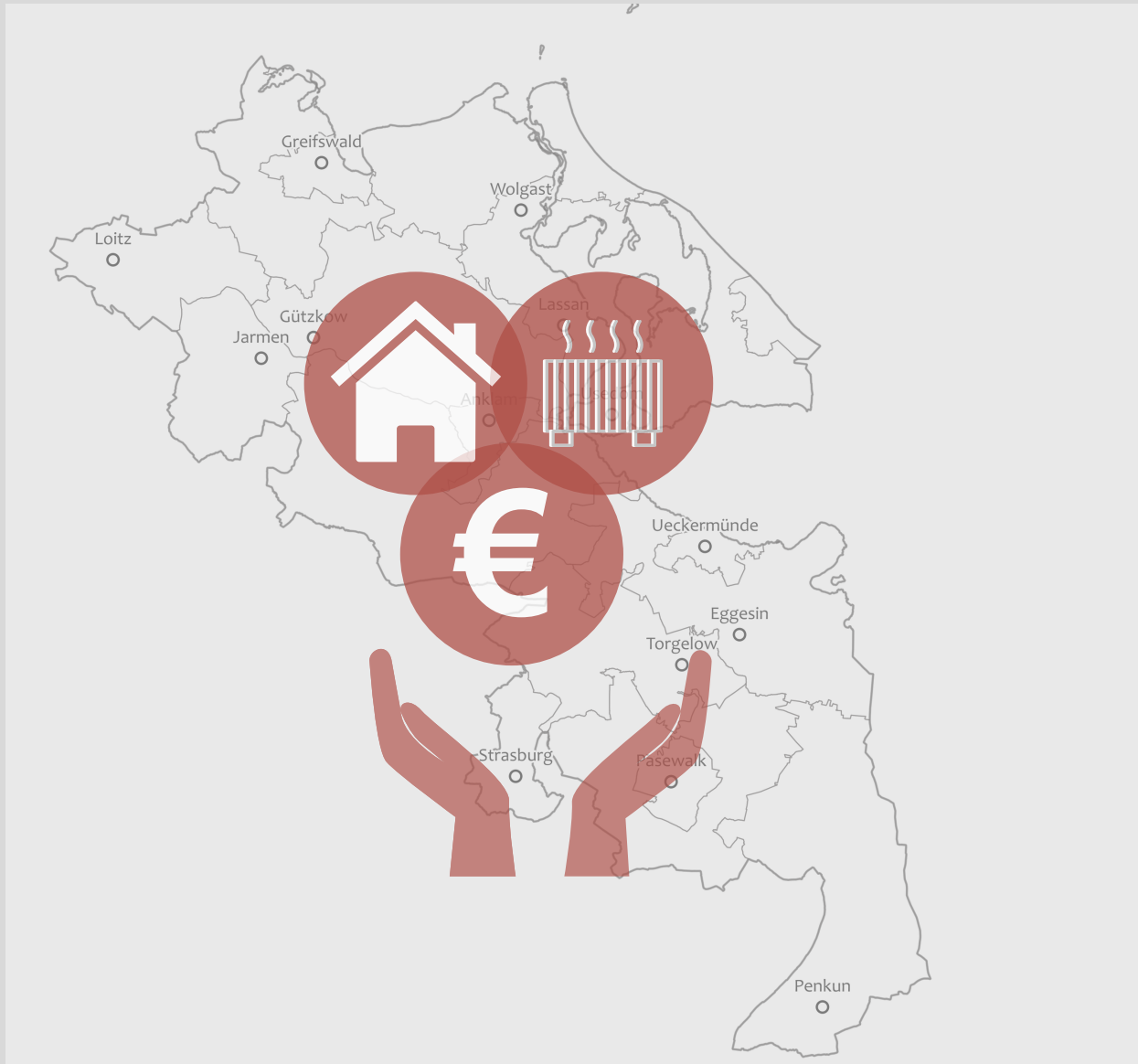


Richtlinie für die Kosten der Unterkunft und Heizung



Landkreis Vorpommern-Greifswald

Stand: Mai 2022



Inhalt:

1.) Allgemeines / Einleitung

2.) Rechtsgrundlagen und Bearbeitungsgrundsätze

3.) Kosten der Unterkunft (kalte Kosten)

3.1. Übernahmefähige Unterkunftskosten

3.2. Kriterien für die Ermittlung der Angemessenheit der Unterkunftskosten

- 3.2.1. Angemessene Wohnungsgrößen
- 3.2.2. Vergleichsräume (VR)
- 3.2.3. Angemessenheit der kalten Kosten einer Unterkunft

3.3. Besondere Kosten der Unterkunft

- 3.3.1. Renovierung, Reparaturen, Instandhaltung
- 3.3.2. öffentlich-rechtliche Lasten, wiederkehrende Beiträge, Umzugskosten, Genossenschaftsanteile, Mietkautionen
- 3.3.3. Mietschulden

4.) Heiz- und Warmwasserkosten

4.1. Heizkosten

4.2. Warmwasserkosten

5.) Angemessenheitsprüfungen

5.1. Angemessenheitsprüfung bei beabsichtigtem Bezug einer Unterkunft

5.2. Angemessenheitsprüfung bei Bestandsmietverhältnissen (laufende Kosten)

5.3. Klarstellung / Besonderheit bei selbst bewohntem Hauseigentum

6.) Betriebs- und Heizkostenabrechnungen

6.1. Grundsätze der Prüfung und Bearbeitung von Abrechnungen

6.2. Nachzahlungen aus einer Betriebskostenabrechnung, Angemessenheitsprüfung

6.3. Besondere Fallkonstellationen bei Betriebskostennachzahlungen

- 6.3.1. Einmalige Hilfebedürftigkeit aufgrund fälliger Betriebskostennachzahlung
- 6.3.2. Betriebskostennachzahlungen aus vorhergehendem Vertragsverhältnis

6.4. Konsequenz für die künftige fortlaufende Leistungsgewährung bei Erhöhung von Betriebskostenabschlägen (Klarstellung)

6.5. Berücksichtigung von Guthaben

7.) Verfahren bei Unangemessenheit von Unterkunfts- und Heizkosten

8.) Umzüge

Anlagen:

Konzept empirica, Stand 14.12.2020

1. Allgemeines / Einleitung:

Die vorliegende Richtlinie dient den Beschäftigten des Landkreises Vorpommern-Greifswald (LK VG) im einschlägigen Anwendungsbereich des SGB XII sowie den Mitarbeiter/innen der Jobcenter im Landkreis im Rahmen des SGB II als fachliche Unterstützung und ist für die Gewährung angemessener Kosten für Unterkunft und Heizung als Verwaltungsvorschrift zu werten.

Für die Unterkunft und Heizung sowie für weitere damit unmittelbar im Zusammenhang stehende Kosten sind diese bei der Hilfe zum Lebensunterhalt, der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung sowie der Grundsicherung für Arbeitsuchende zu übernehmen, soweit sie angemessen sind (§ 22 SGB II; §§ 35, 42a SGB XII).

Der Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes (BSG) folgend, hat die Ermittlung der abstrakten Angemessenheit der Kosten der Unterkunft in einem mehrstufigen Verfahren zu erfolgen (s. auch [BSG, Urteil vom 30.01.2019, B 14 AS 24/18 R](#)). Danach ist Folgendes zu ermitteln und zu bestimmen:

- abstrakt angemessene Wohnungsgröße für die leistungsberechtigte(n) Person(en),
- Bestimmung des angemessenen Wohnungsstandards,
- Ermittlung der aufzuwendenden Nettokaltmiete für eine nach Größe und Wohnungsstandard angemessene Wohnung in dem maßgeblichen örtlichen Vergleichsraum nach einem schlüssigen Konzept,
- Einbeziehung der kalten Betriebskosten.

Der LK VG hat das Unternehmen empirica mit der Erstellung eines schlüssigen Konzeptes beauftragt. Das Konzept in der Endfassung vom 14.12.2020 (Anlage 1) ist Basis für die Bestimmung von Angemessenheitsgrenzen für Unterkunftskosten im LK VG und somit Bestandteil der vorliegenden Richtlinie.

Vorgesehen ist, im 2-Jahres-Turnus die relevanten Daten neu zu erheben und bei Erforderlichkeit die Angemessenheitswerte zu aktualisieren.

Die gebildeten Vergleichsräume im Gebiet des LK VG und die Angemessenheitswerte für Kaltmieten je Vergleichsraum und Haushaltstyp beruhen auf diesem Konzept. Im nachfolgenden Text der Richtlinie sind an verschiedenen Stellen jeweils Verweise auf das genannte Konzept enthalten, soweit dies für die weitergehende Erörterung bzw. die Herleitung von Werten und Daten sowie die dazugehörige Methodik erforderlich ist.

Die nachfolgenden Regelungen, insbesondere die angeführten Werte für Kaltmieten, kalte Nebenkosten sowie die Regelungen für Heizkosten, untergliedert nach Vergleichsraum und Haushaltstyp, sind als Richtwerte für die Ermittlung der abstrakten Angemessenheit zu verstehen.

Es bleibt unbenommen, dass in der Komplexität der Lebenssachverhalte im Anwendungsbereich des SGB II sowie des SGB XII auch über den Regelungsgehalt bzw. Wortlaut der Richtlinie hinaus bei Bedarf jeweils konkrete Umstände des Einzelfalls gesondert zu würdigen sind und neben der abstrakten Angemessenheit auch die subjektive, individuelle Angemessenheit zu prüfen ist.

Insofern kann in diesem Zusammenhang bei Erforderlichkeit eine abweichende Entscheidung im Rahmen der Prüfung der subjektiven Angemessenheit getroffen werden.

Diese Richtlinie berücksichtigt die einschlägige Rechtsprechung der Sozialgerichtsbarkeit, sie erhebt jedoch keinen Anspruch auf abschließende Vollständigkeit.

Die Ausführungen der Richtlinie gelten für den Rechtskreis SGB II und SGB XII. Soweit sich in rechtlicher oder tatsächlicher Hinsicht ein unterschiedlicher Umgang mit den Bedarfen der Unterkunft und Heizung in den Rechtskreisen ergibt, wird darauf an entsprechender Stelle durch Verweis auf die jeweilige Rechtsgrundlage hingewiesen.

Ausgenommen von den folgenden Regelungen sind

- die Sonderformen der Pflegegemeinschaft (SGB XII/SGB XI),
- behindertengerechte Unterkünfte (SGB XII/SGB IX) sowie
- die einrichtungsspezifischen Unterkunfts-kosten von Menschen mit Hilfebedarf in der Eingliederungshilfe nach dem SGB IX,
- besondere Wohnformen nach § 42a Abs. 5, 6 SGB XII.

Die angemessenen und übernahmefähigen Mietobergrenzen für diese Personengruppen und Sonderwohnformen sind in [separaten Dienst-anweisungen](#) geregelt.

Ebenso wird das Verfahren der Prüfung und Bewilligung von besonderen Bedarfen nach § 24 Abs. 3 SGB II und § 31 Abs. 1 SGB XII jeweils in einer [gesonderten Dienst-anweisung](#) geregelt.

2. Rechtsgrundlagen und Bearbeitungsgrundsätze

Diese Richtlinie findet ihre Rechtsgrundlagen

- in der Hilfe zum Lebensunterhalt gemäß § 27 SGB XII / § 35 SGB XII,
- in der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung gemäß §§ 41, 42 S. 1 Nr. 4 SGB XII / § 42a SGB XII sowie
- in der Grundsicherung für Arbeitsuchende (Arbeitslosengeld II) gemäß § 7 SGB II / § 22 SGB II

Im SGB II ist die Bedarfsgemeinschaft und im SGB XII ist grundsätzlich die Einsatzgemeinschaft maßgeblich bzw. es gelten hier die speziellen Regelungen des § 42a SGB XII. Sofern im Text der Richtlinie nicht explizit etwas Anderes angeführt wird, gelten die Ausführungen im Sachzusammenhang mit Bedarfsgemeinschaften im SGB II für das SGB XII entsprechend.

Die betroffene(n) leistungsberechtigte(n) Person(en) der Bedarfsgemeinschaft sind über die nachfolgend angeführten Angemessenheitswerte nach dieser Richtlinie für ihre konkrete Unterkunft (Kaltmiete, kalte Betriebskosten und Heizkosten) im Zusammenhang mit der Bewilligung eines Erstantrages bzw. mit Bezug einer neuen Wohnung zu belehren. Dies gilt auch im laufenden Leistungsbezug, wenn sich die Bedarfe an Kosten der Unterkunft und Heizung in relevanter Höhe ändern.

3. Kosten der Unterkunft (kalte Kosten)

3.1. Übernahmefähige Unterkunfts-kosten

Dem Grunde nach übernahmefähige Unterkunfts-kosten sind

- bei Mietwohnungen die Bruttokaltmiete (Grundmiete, kalte Betriebskosten),
- bei Wohneigentum die tatsächlichen Aufwendungen, soweit damit keine Wertsteigerung verbunden ist und
- Nutzungsentgelte z. B. für Notunterkünfte und Frauenhäuser.

Zu den Kosten der Unterkunft gehören - wenn sie vom Mieter bzw. Eigentümer zu übernehmen sind – auch Kosten wie z.B.:

- Wasser- und Abwassergebühren,
- Gebühren für die Kanalisation,
- Gebühren für die Müllabfuhr,
- Kosten für die gemeinschaftliche Treppenbeleuchtung,

- Kosten für Gemeinschaftsantennen,
- Wasserschaden- und Haushaltspflichtversicherung,
- Versicherungskosten, wie z.B. private Haftpflicht, Hausratsversicherung, soweit laut Mietvertrag notwendig damit verbunden bzw. entsprechend gefordert,
- Kosten einer Abstellmöglichkeit (z.B. Lagerungsbox anstelle eines Kellers); auch Kosten der Einlagerung für nicht mehr benötigten Hausrat, soweit dies aufgrund der Größe der Unterkunft erforderlich ist (BSG, Urteil vom 13.02.2019, B 14 AS 220/18 B).

Kosten für den Kabelanschluss und die monatlichen Gebühren können als Unterkunftskosten berücksichtigt werden, wenn dies im Mietvertrag so festgelegt ist (BSG, Urteil vom 19.02.2009, B 4 AS 48/08 R) und anders ein Mietvertrag nicht zustande gekommen wäre.

Letzteres gilt jedoch nur bis einschließlich den 30.06.2024. Gemäß Regelung des Telekommunikationsmodernisierungsgesetzes (TKModG / TKG Novelle) können Kosten für TV Kabelverträge danach vom Vermieter grundsätzlich nicht mehr auf die Nebenkosten der Mieter umgelegt werden. Es ist eine Übergangsfrist bis zum Ablauf des 30.06.2024 vom Gesetzgeber vorgesehen.

Bei Wohneigentum gehören weiterhin dem Grunde nachfolgende Positionen zu den Kosten der Unterkunft:

- Steuern für den Grundbesitz,
- Versicherungsbeiträge z. B. für Gebäude-, Brand-, Feuer-, Sturm-, Diebstahl-, Wasserschadensversicherung,
- Schuldzinsen, soweit sie mit dem Gebäude oder der Eigentumswohnung im unmittelbarem Zusammenhang stehen,
- Erbpachtzinsen,
- Zinsen nach § 211 Abs. 1 Nr. 2 LAG für Hypotheken und Kreditgewinnabgabe,
- unabweisbare Instandhaltungen/ Reparaturen,
- Instandhaltungsrückstellungen bei Eigentumswohnungen in der Höhe, wie sie in der Vereinbarung der Eigentümergemeinschaft festgelegt sind,
- öffentlich-rechtliche Lasten/ wiederkehrende Beiträge.

Tilgungsbeiträge stellen grundsätzlich Eigentumsbildung dar und sind in der Regel nicht anzuerkennen. Im Einzelfall kann eine Berücksichtigung erfolgen, wenn dies zur Erhaltung der Unterkunft unerlässlich ist (s. BSG, Urteil v. 18.06.2008, B 14/11b AS 67/06 R). Ein solch besonderer Ausnahmefall kann dann vorliegen, wenn es um die Erhaltung von Wohneigentum geht, dessen Finanzierung im Zeitpunkt des Bezugs von Grundsicherungsleistungen bereits weitgehend abgeschlossen ist. Grundsätzlich gilt, dass ein Eigentümer ebenso wenig wie ein Mieter davor geschützt ist, dass sich die Notwendigkeit eines Wechsels der Unterkunft ergeben kann (so BSG, Urteil vom 16.02.2012, B 4 AS 14/11 R).

3.2. Kriterien für die Ermittlung der Angemessenheit der Unterkunftskosten

Angemessen sind die Aufwendungen für eine Wohnung / Unterkunft dann, wenn diese nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen entsprechen und keinen gehobenen Wohnungsstandard aufweisen (dies ist die abstrakte Angemessenheit; so BSG, u.a. Urteil vom 17.09.2020, B 4 AS 11/20 R), wobei es genügt, dass das Produkt aus der Wohnfläche und dem Standard – das sich in der Wohnungsmiete niederschlägt – angemessen ist.

Die Frage der Angemessenheit von Unterkunftskosten ist für Mieter und Hauseigentümer nach einheitlichen Kriterien zu beantworten (BSG, Urteil vom 15.04.2008, B 14/7b AS 34/06 R).

3.2.1. Angemessene Wohnungsgrößen

Die angemessene Wohnungsgröße bestimmt sich nach den Wohnraumgrößen für Wohnberechtigte im sozialen Mietwohnungsbau (BSG, Urteil vom 16.05.2012, B 4 AS 109/11 R).

Gemäß Richtlinie Wohnungsbau Sozial – WoBauSozRL M-V in der Fassung vom 26.08.2020 gelten folgende Wohnflächen als angemessen:

Tabelle / Übersicht I:

Anzahl der Bewohner der Bedarfsgemeinschaft (BG)	Angemessene Wohnfläche in m ²
1	45
2	60
3	75
4	90
jede weitere Person	jeweils + 15

Bei der Bestimmung der angemessenen Wohnungsgröße ist allein auf die Größe der Bedarfsgemeinschaft (BG) abzustellen (Bsp. für zwei Einzelpersonen in einer Wohngemeinschaft: Jede Person bildet eine BG. Es gelten für beide BG die Angemessenheitsgrenzen für eine Ein-Personen-BG).

Besondere persönliche Umstände, wie gesundheitliche Einschränkungen, die Wahrnehmung eines Umgangsrechts etc. werden nicht bei Bestimmung der angemessenen Wohnfläche dem Grunde nach sondern erst im Rahmen der subjektiven Angemessenheit berücksichtigt.

Wird bei einer Unterkunft die abstrakt angemessene Wohnfläche überschritten, so kann diese Unterkunft dennoch angemessen sein, wenn die Nettokaltmiete zuzüglich der kalten Nebenkosten im angemessenen Rahmen für diesen Haushaltstyp liegen (s. Pkt. 3.2.3.) sowie weiterhin die Heizkosten entsprechend angemessen sind (s. Pkt. 4, maßgebend für Berechnung - Wohnungsgröße gemäß Tabelle I).

3.2.2. Vergleichsräume (VR)

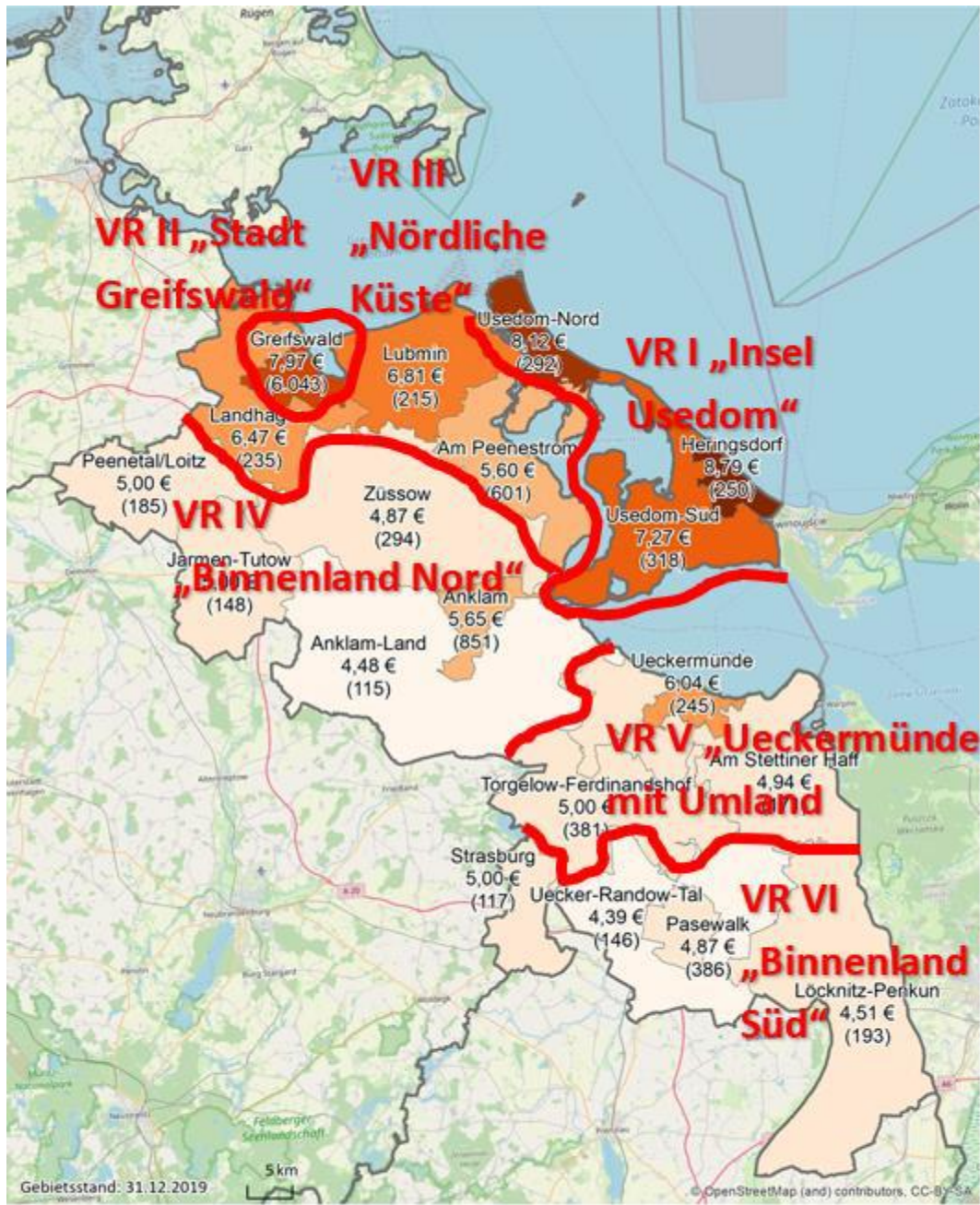
Für Vergleichsräume, innerhalb derer Angemessenheitswerte für Unterkunftskosten jeweils für die verschiedenen Haushaltstypen ermittelt und festgelegt werden, sind spezifische Anforderungen von der höchstrichterlichen Rechtsprechung definiert worden.

Ein Vergleichsraum ist danach ein ausreichend großer Raum der Wohnbebauung, der aufgrund seiner räumlichen Nähe und Infrastruktur sowie seiner verkehrstechnischen Verbundenheit einen homogenen Sozial- bzw. Lebensraum darstellt (so BSG, Urteil vom 19.10.2010, B 14 AS 65/09 R).

Innerhalb eines Vergleichsraumes ist bei entsprechender Erforderlichkeit ein Umzug grundsätzlich zumutbar, es gilt jedoch auch hier der Vorbehalt der individuellen Prüfung der konkreten Lebenssituation der Leistungsberechtigten.

Im LK VG wurden 6 Vergleichsräume gebildet (zu Inhalten und Methodik siehe Anlage Konzept empirica: S. 8, Pkt. 2.1, Abb. 8; S. 28, Pkt. 2.5, Abb. 25; S. 53 ff., Anhang Pkt. 2.1.3 f., Abb. 45 - 49).

Tabelle / Übersicht II (Abb. 8, Seite 8, Konzept empirica):



Nettokaltmiete in Euro je m²



© GeoBasis-DE / BKG 2018
LOCAL © 2018 Nexiga - © 2018 OSM

empirica

Tabelle / Übersicht III (entspricht Abb. 25, Seite 28 Konzept empirica):

Vergleichsräume	Zuordnung: Ämter, Gemeinden
VR I – Insel Usedom	<p>Amt Usedom Nord: Karlshagen, Mölschow, Peenemünde, Trassenheide, Zinnowitz</p> <p>Amt Usedom Süd: Benz, Dargen, Garz, Kamminke, Korswandt, Koserow, Loddin, Mellenthin, Pudagla, Rankwitz, Stolpe auf Usedom, Ückeritz, Usedom, Zempin, Zirchow</p> <p>Heringsdorf</p>
VR II – Stadt Greifswald	Greifswald
VR III – Nördliche Küste	<p>Amt Am Peenestrom: Buggenhagen, Krummin, Lassan, Lütow, Sauzin, Wolgast, Zemitz</p> <p>Amt Landhagen: Behrenhoff, Dargelin, Dersekow, Hinrichshagen, Levenhagen, Mesekenhagen, Neuenkirchen, Wackerow, Weitenhagen</p> <p>Amt Lubmin: Brünzow, Hanshagen, Katzow, Kemnitz, Kröslin, Loissin, Lubmin, Neu Boltenhagen, Rubenow, Wusterhusen</p>
VR IV – Binnenland Nord	<p>Anklam</p> <p>Amt Anklam Land: Bargischow, Blesewitz, Boldekow, Bugewitz, Butzow, Ducherow, Iven, Krien, Krusenfelde, Medow, Neetzow-Liepen, Neu Kosenow, Neuenkirchen, Postlow, Rossin, Sarnow, Spantekow, Stolpe an der Peene</p> <p>Amt Jarmen-Tutow: Alt Tellin, Bentzin, Daberkow, Jarmen, Kruckow, Tutow, Völschow</p> <p>Amt Peenetal-Loitz: Görmin, Loitz, Sassen-Trantow</p> <p>Amt Züssow: Bandelin, Gribow, Groß Kiesow, Groß Polzin, Gützkow, Karlsburg, Klein Bünzow, Murchin, Rubkow, Schmatzin, Wrangelsburg, Ziethen, Züssow</p>
VR V – Ueckermünde mit Umland	<p>Ueckermünde</p> <p>Amt Stettiner Haff: Ahlbeck, Altwarp, Eggesin, Grambin, Hintersee, Leopoldshagen, Liepgarten, Lübs, Luckow, Meiersberg, Mönkebude, Vogelsang-Warsin</p> <p>Amt Torgelow-Ferdinandshof: Altwigshagen, Ferdinandshof, Hammer an der Uecker, Heinrichswalde, Rothemühl, Torgelow, Wilhelmsburg</p>
VR VI – Binnenland Süd	<p>Pasewalk Strasburg (Um.)</p> <p>Amt Löcknitz-Penkun: Bergholz, Blankensee, Boock, Glasow, Grambow, Krackow, Löcknitz, Nadrensee, Penkun, Plöwen, Ramin, Rossow, Rothenklempenow</p> <p>Amt Uecker-Randow-Tal: Brietzig, Fahrenwalde, Groß Luckow, Jatznick, Koblenz, Krugsdorf, Nieden, Papendorf, Polzow, Rollwitz, Schönwalde, Viereck, Zerrenthin</p>

3.2.3. Angemessenheit der kalten Kosten einer Unterkunft

(a) Angemessenheit der Kaltmiete:

Die Kaltmiete gibt Aufschluss darüber, wie die vom Markt bewertete Wohnqualität der anmietbaren Unterkunft aussieht (siehe Konzept empirica, S. 102, Pkt. 4.1).

Die Kaltmiete je Haushaltstyp und Vergleichsraum ist in jedem Fall dann angemessen, wenn sie die in der nachfolgenden Tabelle IV jeweils angeführten Beträge nicht überschreitet.

Bei selbst bewohntem Eigentum sind die Schuldzinsen die rechnerisch adäquate Position zu der Kaltmiete im Mietverhältnis.

Das Verfahren der Angemessenheitsprüfung von Kosten der Unterkunft und Heizung bei Hauseigentum wird unter Pkt. 5.3. erörtert.

Tabelle / Übersicht IV (entspricht Seite 42, Abb. 38, Konzept empirica):

Vergleichsraum	Angemessene Netto-Monatskaltmiete in Euro				
	1 Pers. - Hh	2 Pers. - Hh	3 Pers. - Hh	4 Pers. - Hh	5 Pers. - Hh
VR I – Insel Usedom	320	380	490	660	710
VR II – Stadt Greifswald	290	320	460	690	800
VR III – Nördliche Küste	250	310	380	460	670
VR IV – Binnenland Nord	230	270	310	430	540
VR V – Uecker- münde m. U.	220	270	310	400	500
VR VI – Binnenland Süd	210	240	260	390	450

In Ermangelung einer ausreichenden validen Datenmenge im Gebiet des LK VG für Haushalte ab 6 und mehr Personen, kann den Vorgaben der Rechtsprechung folgend in diesen Konstellationen eine rechtmäßige Begrenzung (max. Angemessenheit) nur auf die Werte eines qualifizierten Mietspiegels (derzeit vorhanden für Greifswald, <https://www.greifswald.de/de/familie-wohnen/wohnen/mietspiegel-heizspiegel/mietspiegel/>) bzw. auf die Werte der Wohngeldtabelle zuzüglich eines Sicherheitszuschlages von 10 % vorgenommen werden.

Eine entsprechende Prüfung ist für Haushalte mit mehr als 5 Personen unter Heranziehung der Werte der aktuellen Wohngeldtabelle zuzüglich 10 % vorzunehmen. Soweit für den VR II Greifswald ein aktueller qualifizierter Mietspiegel vorliegt, gilt dieser vorrangig (hier ist bei Anwendung die entsprechende Aktualität/Gültigkeit zu prüfen).

(b) Angemessenheit der kalten Betriebskosten:

Die Höhe der kalten Nebenkosten sagt – im Gegensatz zur Kaltmiete - nicht automatisch etwas über die Wohnqualität aus (Verweis Konzept empirica, Seite 29 – 39, Pkt. 3). Nur wenige Positionen können von der Mietpartei konkret durch Verbrauchsverhalten beeinflusst werden (z.B. Wasser/Abwasser). Wird eine Unterkunft neu angemietet, legt der Vermieter den Abschlag für kalte Nebenkosten zunächst fest. Erst bei der nachfolgenden Betriebskostenabrechnung ist dann feststellbar, wie hoch die Nebenkosten für die Mietpartei tatsächlich sind.

Die Herleitung von Angemessenheitswerten für kalte Nebenkosten aus Angebotsmieten bzw. aus Bestandsmieten wird methodisch derzeit nicht als hinreichend sachgerecht bewertet.

Reine Angebotsdatensätze ermöglichen zwar eine Orientierung zu geschuldeten Abschlägen bei Abschluss eines Mietvertrages, jedoch geben diese immer noch nicht hinreichend Auskunft darüber, wie die tatsächlichen Verbrauchskosten nach Vorliegen der Betriebskostenabrechnung aussehen. Aber auch Daten aus Bestandsmieten spiegeln immer nur einen situativen Status-Quo wider, ohne dass naturgemäß nachfolgende Betriebskostenabrechnungen sowie Preissteigerungen bei den Verbrauchskosten immer aktuell berücksichtigt werden (können).

Entsprechend den aktuellen Feststellungen des Deutschen Mieterbundes (DMB) im Betriebskostenspiegel 2020 betragen durchschnittliche kalte Nebenkosten je Quadratmeter (m²) in Deutschland im Bereich Ost 1,61 Euro / m². Befindet sich am Gebäude ein Aufzug, so betragen die durchschnittlichen Kosten konkret dafür zusätzlich 0,16 Euro / m².

Orientiert an diesen Feststellungen gelten somit kalte Nebenkosten in jedem Fall in Höhe von

- einem Betrag von 1,61 Euro je angemessenem Quadratmeter Wohnfläche in Gebäuden ohne Aufzug
- einem Betrag von 1,77 Euro je angemessenem Quadratmeter Wohnfläche in Gebäuden mit Aufzug

als angemessen.

Bei Erscheinen eines aktuellen Betriebskostenspiegels des DMB sind die jeweils aktuellen entsprechenden Werte in Euro je Quadratmeter für den Bereich Deutschland Ost heranzuziehen, auch wenn der Text der vorliegenden Richtlinie noch nicht entsprechend angepasst wurde.

3.3. Besondere Kosten der Unterkunft

Nachfolgend werden weitere Bedarfe an Unterkunftskosten mit den einschlägigen Rechtsgrundlagen, Voraussetzungen und Modalitäten der Bewilligung angeführt.

3.3.1. Renovierung, Reparaturen, Instandhaltung

Schönheitsreparaturen und **Renovierungen** sind Maßnahmen zur Beseitigung von Mängeln, die durch vertragsgemäßen Gebrauch entstanden sind (so [BSG, Urteil vom 19.03.2008, B 11b AS 31/06 R](#)). Kosten für Einzugs-, Zwischen- und Auszugsrenovierung sowie Schönheitsreparaturen fallen unter § 22 Abs. 1 S. 1 SGB II (so [BSG Urteil vom 06.10.2011, B 14 AS 66/11 R](#)). Dies gilt ebenso im Anwendungsbereich des SGB XII.

Soweit diese angemessen sind, sind diese übernahmefähig. Voraussetzung dafür ist eine entsprechende wirksame mietvertragliche Vereinbarung.

Die Prüfung für eine Übernahme von Kosten der Einzugsrenovierung erfolgt in drei Schritten.

Die Erforderlichkeit des Umzuges in diese Wohnung und das Vorliegen angemessener Unterkunftskosten und Heizkosten für diese Wohnung sind grundsätzliche Voraussetzung vor Einstieg in die nachfolgenden Prüfschritte:

- Ist die Einzugsrenovierung erforderlich, um die Bewohnbarkeit der Wohnung herzustellen?
- Ist eine Einzugsrenovierung ortsüblich? (In der Regel ja, wenn alternativ keine renovierten Wohnungen im VR im nennenswerten Umfang zur Verfügung stehen.)
- Sind die konkreten Kosten zur Herstellung eines Standards einer Unterkunft im unteren Wohnsegment notwendig und angemessen (so [BSG, Urteil vom 16.12.2008, B 4 AS 49/07 R](#))? Es ist vom einfachen Ausstattungsgrad auszugehen (so [BSG, Urteil vom 07.11.2006, B 7b AS 10/06 R](#)).

Es gilt der Selbsthilfegrundsatz für die Vornahme der Arbeiten (insbesondere unter Hinzuziehung von Hilfe von Familie, Freunden).

Grundsätzlich werden nur die entsprechend erforderlichen anfallenden Materialkosten im einfachen Segment auf Antrag erstattet.

Regelmäßig gilt eine Pauschale von 1,25 Euro je Quadratmeter zu renovierender Fläche als angemessen.

Zählt zur erforderlichen Renovierung auch (ganz oder teilweise) die Erneuerung des Fußbodenbelages, so sind auch dafür die notwendigen erforderlichen Materialkosten im einfachen Preissegment übernahmefähig. Im einfachen Preissegment ist im Regelfall von Kosten in Höhe von maximal 5,00 Euro je Quadratmeter auszugehen.

Für die Prüfung der Übernahme der Kosten einer Zwischen- und Auszugsrenovierung bzw. einer Schönheitsreparatur gelten folgende Besonderheiten:

- Eine entsprechende Verpflichtung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen kann nur dann wirksam auf den Mieter übertragen werden, wenn der Mietvertrag keine sogenannten starren Klauseln in Bezug auf die Regelmäßigkeit vorzunehmender Schönheitsreparaturen oder eine vom Abnutzungsgrad unabhängige Verpflichtung zur Auszugsrenovierung enthält. Unwirksam sind demnach Klauseln, in denen nur starre Renovierungsintervalle vorgegeben sind, ohne dass auf den tatsächlichen Renovierungsbedarf abgestellt wird.
- Kann die wirksame Vereinbarung und damit die Übernahmefähigkeit der Zwischenrenovierung bejaht werden, gelten die zuvor angeführten 3 Prüfschritte für die Angemessenheitsprüfung.

Bei erforderlichem Umzug und anfallenden Kosten für eine Auszugsrenovierung gelten ebenso die vorgenannten Grundsätze, sofern die Vornahme der Auszugsrenovierung entsprechend wirksam laut Mietvertrag geschuldet ist.

Erhaltungsaufwand nach § 22 Abs. 2 SGB II (Instandhaltung und Reparatur) kann bei konkretem Bedarf im Einzelfall auf Antrag im entsprechenden Bedarfszeitraum bei den Kosten der Unterkunft berücksichtigt werden, soweit er angemessen (s. Pkt. 3.2.3) und unabweisbar ist. Dies gilt im Anwendungsbereich des SGB XII entsprechend analog (s. [BSG, Urteil vom 11.09.2020, B 8 SO 22/18 R, Rnr. 21, 22](#)).

Unabweisbar sind solche Aufwendungen, die aktuell dringlich vorzunehmen sind, da die Unterkunft sonst nicht mehr bewohnbar wäre. Bei Mietwohnungen ist zu beachten, dass nach § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB grundsätzlich dem Vermieter die laufende Instandhaltung obliegt. Möglich ist jedoch eine geringe Umlage auf die Mietpartei im Rahmen einer sogen. Kleinreparaturklausel für Teile der Mietwohnung, die von der Mietpartei regelmäßig genutzt werden.

Ist diese wirksam und rechtmäßig vereinbart und zudem ein Höchstbetrag für einzelne Reparaturen festgelegt (max. ca. 75,00 Euro je Kleinreparatur sowie Festlegung einer Grenze für Reparaturkosten pro Jahr mit max. 200,00 Euro jährlich bzw. max. 8 % der Jahresnettokaltmiete gemäß zivilgerichtlicher Rechtsprechung), so kann eine Kostenübernahme erfolgen.

Ausgeschlossen sind jedoch Kosten für Erneuerungs- und Modernisierungsarbeiten, die regelmäßig zu einer Umgestaltung und somit zu einem neuen Bestand führen.

Hausbesitzer mit geschütztem Wohneigentum nach § 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 SGB II bzw. § 90 Abs. 2 Nr. 8 SGB XII haben für notwendige Erhaltungsaufwendungen grundsätzlich 2 Vergleichsangebote vorzulegen. Diese Kosten sind dann dem Grunde nach übernahmefähig, wenn die Summe aller anfallenden kalten Kosten innerhalb eines Zeitraumes von 12 Monaten gemäß § 22 Abs. 2 Satz 1 SGB II insgesamt im angemessenen Rahmen liegen (s. Pkt. 3.2.3.). Wird dieser Rahmen überschritten, ist darüber hinaus allenfalls eine darlehensweise Gewährung dieser Kosten möglich.

Übersteigen notwendige Aufwendungen einen Betrag von 1.200,00 Euro so ist für die konkrete Prüfung der Erforderlichkeit grundsätzlich eine Vor-Ort-Prüfung (Sachverhaltsermittlung) durchzuführen.

3.3.2. öffentlich-rechtliche Lasten, wiederkehrende Beiträge, Umzugskosten, Genossenschaftsanteile, Mietkautionen

Berücksichtigungsfähige Kosten für die Unterkunft bei selbst genutzten Hausgrundstücken sind einmalige Aufwendungen bzw. wiederkehrende Beträge, die tatsächlich und untrennbar mit der Nutzung des Hausgrundstücks verbunden sind. Dies sind v.a. Kanalanschlusskosten und Straßenausbaubeträge. Entsprechende Kosten können bis zu Angemessenheitsgrenze übernommen werden (siehe Pkt. 3.2.3.). Maßgebend ist ein Zeitraum von 12 Monaten (Jahresbetrachtung).

Für Anträge auf Übernahme von Umzugskosten bzw. Genossenschaftsanteilen bzw. einer Mietkaution gilt § 22 Abs. 6 SGB II bzw. § 35 Abs. 2 Satz 5 SGB XII. Für die vorzunehmende darlehensweise Gewährung von Mietkautionen und Genossenschaftsanteilen gelten ergänzend die Regelungen nach § 42a SGB II bzw. § 37 SGB XII.

Weiterhin sind folgende Grundsätze zu beachten:

Mietkautionen und **Genossenschaftsanteile** können grundsätzlich nur an Berechtigte ausgekehrt werden, die im laufenden Leistungsbezug stehen (keine entsprechenden einmaligen Beihilfen).

Mietkautionen dürfen drei Monatsmieten (Kaltmiete) nicht übersteigen (§ 551 Abs. 1 BGB).

Entscheidend ist bei allen Positionen die tatsächliche Fälligkeit (der tatsächliche Bedarf). Besonderheiten beim Umzug innerhalb des Zuständigkeitsbereiches eines identischen Vermieters sind zu prüfen/zu berücksichtigen.

Bei der Rückzahlung des Darlehens (bei Mietkaution und Genossenschaftsanteilen) gilt im SGB II die Aufrechnung nach § 42a Abs. 2 Satz 1 SGB II. Im SGB XII kommt die Aufrechnung eines Darlehens nach § 35 Abs. 2 Satz 5 Halbsatz 2 SGB XII nicht in Betracht.

Für geltend gemachte **Umzugskosten** nach § 22 Abs. 6 SGB II bzw. § 35 Abs. 2 Satz 5 SGB XII ist wieder der Vorrang der Selbsthilfe einschlägig. Ist diese nachweislich nicht oder nur eingeschränkt möglich und wird zum Umzug ein Transportmittel (z.B. Mietauto) bzw. ein Umzugsunternehmen benötigt, so sind mindestens 2 Kostenangebote einzureichen.

Zu den Umzugskosten zählen auch Ummeldekosten bei einer Behörde sowie für den Telefon- bzw. Internetanschluss. Weiterhin können Kosten eines Nachsendeauftrages Bestandteil der Umzugskosten sein.

Bei der zu treffenden Ermessensentscheidung nach § 22 Abs. 6 SGB II bzw. § 35 Abs. 2 Satz 5, 6 SGB XII in Bezug auf Anträge zur Übernahme von Mietkautionen, Genossenschaftsanteilen bzw. Umzugskosten ist der Umstand, dass der Umzug erforderlich ist bzw. vom Träger veranlasst wurde, entsprechend zu würdigen und zu berücksichtigen.

3.3.3. Mietschulden

Mietschulden sind nach § 22 Abs. 8 SGB II bzw. § 36 Abs. 1 SGB XII unter bestimmten Voraussetzungen übernahmefähig.

Ergänzend zum jeweiligen Gesetzeswortlaut des SGB II bzw. SGB XII gilt Folgendes:

Eine Schuldenübernahme auf Antrag ([BSG Urteil vom 17.06.2010, B 14 AS 58/09 R](#)) kommt in der Regel nur dann in Betracht, wenn die Kosten der Unterkunft als angemessen im Sinne dieser Richtlinie gelten und für den/die betroffene/n Leistungsberechtigte/n kein alternativer angemessener und anmietbarer Ersatzwohnraum zur Verfügung steht.

Wird bei Unangemessenheit und Vornahme einer Wirtschaftlichkeitsberechnung festgestellt, dass ein Umzug unwirtschaftlich und somit kein Kostensenkungsverfahren einzuleiten ist (siehe nachfolgend Pkt. 7), gilt dies ebenso.

Allein im Rahmen des SGB II ist Voraussetzung für die Hilfe, dass dem/der Beantragenden Leistungen für Unterkunft und Heizung erbracht werden. Im SGB XII- Bereich, namentlich im Bereich der Hilfen zum Lebensunterhalt, können Schulden auch für Nichtanspruchsberechtigte bei Vorliegen der übrigen Voraussetzungen übernommen werden (§ 21 Satz 2 SGB XII).

In Bezug auf das Merkmal der erforderlichen konkret drohenden Wohnungslosigkeit ist eine gebundene Ermessensentscheidung zu treffen.

Zu bejahen ist ein entsprechender Tatbestand, wenn die Räumungsklage des Vermieters vorliegt bzw. diese unmissverständlich unter Fristsetzung konkret angedroht wurde. Vorrangige Möglichkeiten, v.a. Ratenzahlungen (auch Schuldnerberatung), sind zu prüfen und von den Betroffenen in Anspruch zu nehmen. Ebenso ist vorhandenes Vermögen nach § 12 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 4 SGB II vorrangig einzusetzen. Auch ohne ausdrückliche gesetzliche Bestimmung ist Antragstellern im SGB XII ebenfalls der Einsatz von Vermögen unterhalb der Vermögensschongrenze zumutbar.

Die Schuldenübernahme muss konkret erforderlich sein, um das Grundbedürfnis Wohnen für diese betroffene Wohnung zu schützen.

Soweit eine angemessene neue Wohnung unmittelbar gefunden werden kann, liegt drohende Wohnungslosigkeit regelmäßig nicht vor (so BSG, s. zuvor, B 14 AS 58/09 R). In jedem Fall muss durch die Schuldenübernahme eine tatsächliche Sicherung der konkreten Wohnung auch noch möglich sein.

Die Unterbrechung der Energieversorgung kann ebenso eine der Wohnungslosigkeit adäquat dringliche Notlage darstellen. Die Rechtsprechung geht hier in der Regel von einer Nichtbewohnbarkeit der Wohnung aus.

In diesem Zusammenhang sind die Regelungen des Energiewirtschaftsgesetzes (EnWG) zu beachten. Die §§ 40 ff. EnWG regeln die zulässige Gestaltung von Tarifen und wichtige Informationspflichten der Grundversorger. Nach § 19 Abs. 3 und 5 der Stromgrundversorgungsverordnung (StromGVV) sowie dem gleichlautenden § 19 Abs. 3 und 5 der Gasgrundversorgungsverordnung (GasGVV) sind die konkreten Pflichten des Versorgers bei Zahlungsverzug und vor einer Unterbrechung der Versorgung geregelt. Insbesondere ist eine Abwendungsvereinbarung mit bestimmten vorgegebenen Modalitäten vor einer solchen Unterbrechung anzubieten.

Weiterhin muss bei Vorliegen der vorgenannten Voraussetzungen eine Schuldenübernahme individuell gerechtfertigt sein. Hier muss einzelfallbezogen geprüft werden, ob es kein ursächliches, ggf. rechtsmissbräuchliches Verhalten der betroffenen Mietpartei gibt sowie ein Selbsthilfewille^A vorhanden ist.

Für die vorzunehmende darlehensweise Gewährung gelten § 42a SGB II und § 37 SGB XII.

4. Heiz- und Warmwasserkosten

Bedarfe für Heizung und zentrale Warmwasserversorgung werden gemäß § 22 Abs. 1 SGB II und §§ 35 Abs. 4, 42a Abs. 1 SGB XII in tatsächlicher Höhe erbracht, soweit sie angemessen sind.

Nach ständiger höchstrichterlicher Rechtsprechung des BSG haben die Prüfung der Angemessenheit des Bedarfs an Unterkunftskosten und die Prüfung der Angemessenheit des Bedarfs an Heizkosten – unbeschadet einer Wirtschaftlichkeitsprüfung bei Kostensenkungsaufforderungen sowie der

zwischenzeitlich in § 22 Abs. 10 SGB II eingeführten Gesamtangemessenheitsgrenze - getrennt voneinander zu erfolgen (so BSG Urteil vom 02.07.2009, B 14 AS 36/08 R).

4.1. Heizkosten

Gemäß Rechtsprechung des BSG ist zur Beurteilung der Angemessenheit der Heizkosten eine Orientierung an dem bundesweiten Heizspiegel zulässig (so BSG Urteil vom 02.07.2009, B 14 AS 36/08 R), solange keine lokalen Heizspiegel vorhanden und somit anwendbar sind.

Auch Heiznebenkosten wie Kosten der Heizungswartung, Schornsteinfegerkosten und Kosten des Betriebsstroms für das Betreiben der Heizungsanlage gehören zu den Heizkosten und sind im Heizspiegel entsprechend berücksichtigt. Sind Kosten für den Betriebsstrom der Heizungsanlage nicht konkret zu beziffern, so ist eine Schätzung insoweit zulässig, als dass sie eine realistische Grundlage haben sowie in sich schlüssig und wirtschaftlich nachvollziehbar sein muss (BSG, Urteil vom 03.12.2015, B 4 AS 47/14 R). Für die Stromkosten für den Betrieb einer Umwälzpumpe in der Heizanlage hat das BSG im zuvor genannten Urteil einen Anteil von 5 % der Heizkosten als Bedarf berücksichtigt.

Heizkosten, die den höchsten Wert (Spalte: „zu hoch“) aus dem bundesweiten Heizspiegel für die tatsächliche, maximal nach Nummer 3.2.1 angemessene Wohnfläche unter Beachtung der im Heizspiegel aufgeführten Heizarten („Heizöl“, „Erdgas“ und „Fernwärme“) in Euro je Quadratmeter und Jahr für die jeweilige Gebäudefläche nicht überschreiten, gelten als angemessen.

Der stringente Ansatz der Werte in Euro nach dem Heizspiegel kann mitunter problematisch sein, sofern es zu erheblichen Preisveränderungen am Markt bei bestimmten Heizmitteln von einem Jahr zum anderen kommt. Abweichend von den grundsätzlich zugrunde zu legenden Beträgen in Euro je Quadratmeter kann in diesen Fällen ebenso der im Heizspiegel angesetzte entsprechende – und letztlich maßgebende - Verbrauch je Quadratmeter und Jahr für die Beurteilung der Angemessenheit des Heizbedarfs herangezogen werden.

Bei Beschaffung von Heizmaterial, das nicht im Heizkostenspiegel angeführt ist (Flüssiggas, Strom, Kohle, Holz etc.), ist auf den Verbrauchswert der vorangegangenen Heizperiode abzustellen bzw. ein den Bedarf deckender Wert zu schätzen.

Hilfsweise (wenn entsprechende Angaben fehlen und eine Schätzung nicht möglich ist) gilt als maximal angemessen der höchste entsprechende Wert (Spalte „zu hoch“) aus dem bundesweiten Heizspiegel unter Beachtung der Gebäudefläche.

Für die Beheizung des Bades mit Heizlüftern/ Heizstrahlern ist ein gesonderter Anteil an Stromkosten zu berücksichtigen (BSG, Urteil vom 10.05.2011, B 4 AS 100/10 R).

Auszugehen ist von einem typischen Heizlüfter mit einer Leistung von 2.000 Watt über eine Betriebsdauer von einer vollen Stunde je Tag bei 210 Heiztagen. Danach sind die Heizkosten unter Berücksichtigung des tatsächlichen Strompreises zu ermitteln.

Als monatlicher Bedarf ist 1/12 des vorgenannten Jahresverbrauchs, multipliziert mit den Kosten je Verbrauchseinheit der letzten Abrechnung, anzuerkennen.

Einmalige Heizkosten (jährliche Heizmittelbeschaffung) sind im Monat der Fälligkeit als Bedarf anzusetzen (so auch BSG, Urteil vom 08.05.2019, B 14 AS 20/18 R). Eine Angemessenheit liegt vor, wenn gemäß den vorhergehenden Ausführungen im Bewilligungsabschnitt entsprechend monatlich ermittelte Heizkosten nach dem Heizspiegel in der Summe angemessen sind. Im Fälligkeitsmonat ist nur das in diesem Monat verfügbare Einkommen anzurechnen.

Ein Verweis auf Ansparungen oder künftiges Einkommen in der laufenden Heizperiode bzw. im laufenden Bewilligungsabschnitt ist unzulässig.

Dies gilt ebenso, wenn Hilfebedürftigkeit nur aufgrund des erhöhten Bedarfes an Heizkosten in einem Monat entsteht (kein laufender Leistungsbezug).

Es besteht grundsätzlich kein Rechtsanspruch auf Ausschöpfung der Höchstgrenze.

Werden die Orientierungswerte in Euro bzw. nach Verbrauchswerten überschritten, so kann bei Vorliegen besonderer Umstände im Einzelfall dennoch eine Angemessenheit und damit Übernahmefähigkeit der Heizkosten dem Grunde nach bejaht werden.

Dies kann der Fall sein, wenn aus gesundheitlichen Gründen ein erhöhter Wärmebedarf besteht oder wenn ein oder mehrere Kleinkind/-er im Haushalt lebt/leben. Ebenso kann eine ungünstige Lage der Unterkunft und/oder deren Beschaffenheit und Größe (auch Gesamtgebäude bei Mietwohnung) zu einem erhöhten Wärmebedarf führen.

4.2. Warmwasserkosten

Bei zentraler Warmwasseraufbereitung sind die Warmwasseraufbereitungskosten in den oben genannten Beträgen des Heizspiegels enthalten.

Wird Warmwasser durch eine in der Unterkunft installierte Vorrichtung (d.h. dezentral) erzeugt, so ist hierfür ein Mehrbedarf nach § 21 Abs. 7 SGB II zu berücksichtigen. Eine etwaige Ausgestaltung der Regelung obliegt – aufgrund der Zuständigkeitsregelung des § 6 SGB II – der Bundesagentur für Arbeit.

Für Leistungsberechtigte nach dem SGB XII ist in diesen Fällen ein Mehrbedarf nach § 30 Abs. 7 bzw. nach § 35 Abs. 4 SGB XII zu berücksichtigen. Ein über die Pauschale hinausgehender erforderlicher Betrag kann übernommen werden, soweit dieser Verbrauch konkret messbar ist.

5. Angemessenheitsprüfungen

5.1. Angemessenheitsprüfung bei beabsichtigtem Bezug einer Unterkunft

Ist die Angemessenheit einer Unterkunft dem Grunde nach zu beurteilen, so sind – der Rechtsprechung des BSG folgend – die Kaltmiete, die kalten Nebenkosten sowie die Heiz- und Warmwasserkosten getrennt voneinander in Bezug auf die jeweilige Angemessenheit zu prüfen ([BSG, Urteil vom 02.07.2009, B 14 AS 36/08 R](#)).

Wird eine Zusicherung (SGB II) bzw. Zustimmung (SGB XII) zum Umzug begehrt bzw. ist in der Sachbearbeitung die Angemessenheitsprüfung eines Wohnungsangebotes vor Einzug relevant, so wird die Angemessenheit

- der Kaltmiete nach Pkt. 3.2.3. (a), Tabelle IV,
- der kalten Nebenkosten nach Pkt. 3.2.3. (b),
- der Heizkosten nach Pkt. 4

insoweit jeweils für sich geprüft.

Eine Zustimmung bzw. Zusicherung zum Umzug kann erteilt werden, wenn jede Kostenposition - jeweils für sich betrachtet - entsprechend angemessen ist (Komponentenprüfung).

Der höchstrichterlichen Rechtsprechung folgend, gilt eine Unterkunft als angemessen, wenn diese nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz grundlegenden einfachen Standards genügt und diese keinen gehobenen Standard aufweist. Wie bereits unter Pkt. 3.2.3.(a) angeführt, gibt letztlich nur die Kaltmiete Aufschluss über den Standard einer Wohnung.

Ein Abschlag für Nebenkosten wird vom Vermieter vor Abschluss eines Mietvertrages nach bestimmten mess- und belegbaren Kriterien festgelegt, die im Wesentlichen nicht unmittelbar etwas mit dem Standard der Unterkunft zu tun haben.

Somit kann bei Anmietung von Wohnraum für den Sozialleistungsträger bei Prüfung der Angemessenheit der Unterkunftskosten nur relevant sein, dass die Kaltmiete im angemessenen Rahmen des einfachen Wohnungssegments liegt und dass im Weiteren die Nebenkostenabschläge so festgelegt sind, dass sie allgemein dem durchschnittlichen Maß/Preisniveau auf dem Wohnungsmarkt entsprechen.

Eine separate Betrachtung und Bewertung der Positionen Kaltmiete und Betriebskosten (kalt/warm) ist vor Einzug in eine Unterkunft folglich sachgerecht und folgt der Intention der höchstrichterlichen Rechtsprechung.

Ist eine Kostenposition jedoch **unangemessen**, gilt Folgendes:

Es ist grundsätzlich keine Zusicherung zum Umzug in eine entsprechende Unterkunft nach § 22 Abs. 4 SGB II zu erteilen. Im SGB XII gelten die Besonderheiten des § 35 Abs. 2 Satz 3, 4 und 6 SGB XII.

Eine Ablehnung der Zusicherung (SGB II) bzw. Zustimmung (§ 35 Abs. 2 Satz 4 SGB XII) darf im Falle der Erforderlichkeit des Umzuges nur dann erfolgen, wenn adäquater Wohnraum mit angemessenen Unterkunfts- und Heizkosten im Vergleichsraum (bzw. abweichend im zumutbaren Umzugsradius) auch *tatsächlich verfügbar* ist. Einschlägige Medien, die Wohnungsangebote in der relevanten Region veröffentlichen, sind von den Antragstellern zu nutzen. In der Sachbearbeitung ist bei Bedarf vor Anerkennung ggf. unangemessener Kosten in den entsprechenden Suchportalen bzw. bei den bekannten Vermietern / Wohnungsunternehmen eine entsprechende Recherche vorzunehmen und diese zu dokumentieren.

Ausnahme: Klimabonus

Befindet sich die Unterkunft in einem Gebäude, das insbesondere zum Zweck der Steigerung der Energieeffizienz saniert wurde, so kann in diesen Fällen eine – abweichend von den Beträgen in Tabelle IV - höhere Kaltmiete anerkannt werden, wenn der Abschlag an Heizkosten entsprechend niedriger ist. Somit genügt dann in diesen Fällen, dass die Summe aus der Kaltmiete und dem Abschlag an Heizkosten angemessen ist (Vorgaben gemäß Pkt. 3.2.3. (a) + Pkt. 4). Dies gilt sinngemäß für entsprechend neu errichteten Wohnraum nach den jeweils geltenden energetischen Standards.

5.2. Angemessenheitsprüfung bei Bestandsmietverhältnissen (laufende Kosten)

Es gelten ebenso die gesetzlichen Regelungen der § 22 Abs. 1, 4 SGB II und §§ 35 Abs. 2, 42a Abs. 1 SGB XII.

Die Kosten der Unterkunft und Heizung sind bei Bestandsmietverhältnissen konkret dann angemessen, wenn die Summe aus Kaltmiete und kalten Nebenkosten gemäß Pkt. 3.2.3. (a) und (b) und die Heizkosten nach Pkt. 4 insgesamt im angemessenen Rahmen liegen. Dies entspricht einer Gesamtangemessenheit der Kosten einer Unterkunft).

Die Abschläge für kalte und warme Nebenkosten sollten dabei jedoch in einer realistischen Höhe vom Versorger bzw. Vermieter festgelegt und insbesondere nicht so auffallend niedrig sein, dass damit eine Deckung der laufenden Betriebskosten ersichtlich nicht erfolgen kann und insoweit das Entstehen einer Nachzahlung bei der nächsten Abrechnung sehr wahrscheinlich wäre.

Die Angemessenheit von nachfolgend anfallenden Betriebskostennachzahlungen ist gesondert zu würdigen und zu prüfen (siehe nachfolgend Pkt.6).

5.3. Klarstellung und Besonderheit bei selbst bewohntem Hauseigentum

Bei der Prüfung der Angemessenheit von Kosten der Unterkunft und Heizung für ein selbst genutztes Wohnhaus bzw. eine selbst genutzte Eigentumswohnung sind die im Kalenderjahr anfallenden berücksichtigungsfähigen Gesamtkosten mit der im örtlichen Vergleichsraum abstrakt angemessenen Jahresbruttowarmmiete gemäß den zuvor genannten Kriterien und Werten (s. Pkt. 5.2.) zu vergleichen.

Bis zur Summe der so ermittelten Kosten sind die tatsächlichen Aufwendungen in jedem Fall angemessen und zu berücksichtigen (Gesamtangemessenheit der Kosten der Unterkunft).

Die Besonderheit der Unterscheidung der Angemessenheitsprüfung vor Einzug (Pkt. 5.1) bzw. während der Dauer des „dort Wohnens“ gilt bei Hausbesitzern nicht, da der Grundgedanke, dass die Kaltmiete den Standard der Wohnung abbildet, hier bei den anfallenden Schuldzinsen gerade nicht zwingend adäquat greift.

- Daher gilt bei Hauseigentum, abweichend von den vorhergehenden Ausführungen in Pkt. 5.1., dass die Unterkunft immer dann angemessen ist, wenn die Summe von Schuldzinsen, den kalten Nebenkosten sowie den Heizkosten insgesamt im Rahmen der so ermittelten angemessenen Bruttowarmmiete liegt.

6. Betriebs- / Heizkostenabrechnungen

6.1. Grundsätze der Prüfung und Bearbeitung von Abrechnungen

Grundsätzlich sind bei Prüfung einer Betriebskostenabrechnung beide Verbrauchspositionen (kalte und warme Nebenkosten) getrennt voneinander zu prüfen (siehe auch zuvor Pkt. 5.1). Es gelten die Regelungen des § 22 Abs. 1 und 3 SGB II bzw. des § 35 Abs. 1, 2 und des § 42a Abs. 1 bis 3 SGB XII.

6.2. Nachzahlungen aus einer Betriebskostenabrechnung, Angemessenheitsprüfung

Ergibt sich aus einer Betriebskostenabrechnung eine nach § 22 Abs. 1 SGB II bzw. § 35 Abs. 1 SGB XII oder § 42a Abs. 1 bis 3 SGB XII dem Grunde nach berücksichtigungsfähige Nachzahlung, so ist für die jeweilige relevante Betriebskostenposition (kalte bzw. warme Betriebskosten) zu prüfen, ob der Verbrauch jeweils insgesamt abstrakt – sowie nachfolgend individuell subjektiv - angemessen ist. Relevant ist der Verbrauch im angeführten Abrechnungszeitraum.

Nachzahlungen sind zu übernehmen, soweit sie angemessen sind.

Die Richtwerte für die Angemessenheit ergeben sich

- für die kalten Verbrauchskosten aus Pkt. 3.2.3. (b),
- für die warmen Verbrauchskosten aus Pkt. 4. dieser Richtlinie in Verbindung mit dem jeweils aktuellen Heizspiegel.

Bei Feststellung der jeweiligen Unangemessenheit setzt eine Ablehnung der Übernahme der entsprechend unangemessenen Kosten der Nachzahlung weiterhin regelmäßig Folgendes voraus:

- eine rechtzeitige ordnungsgemäße Belehrung über die Angemessenheit von kalten und warmen Betriebskosten (§ 22 Abs. 1 SGB II bzw. § 35 Abs. 2 und § 42a Abs. 1 bis 3 SGB XII),
- die tatsächliche Möglichkeit der Beeinflussung des Verbrauchsverhaltens im relevanten Abrechnungszeitraum in Kenntnis dieser Belehrung durch den/die Leistungsberechtigte/n und
- das Überschreiten der Gesamtangemessenheitsgrenze (s. Pkt. 5.2.), so dass auch eine unangemessene Nachzahlung bis zu Grenze der Gesamtangemessenheit der Kosten für Unterkunft und Heizung zu übernehmen ist.

Liegt keine Belehrung vor, so ist die Nachzahlung in Höhe der tatsächlichen Fälligkeit in der Leistungsbewilligung als Bedarf zu berücksichtigen. Eine Kappung bzw. Begrenzung auf angemessene Kosten ist im Ausnahmefall möglich, wenn der Verbrauch so offensichtlich unwirtschaftlich ist, dass eine Berufung auf die Erforderlichkeit einer vorhergehenden Belehrung unbillig bzw. missbräuchlich erscheint.

Eine Belehrung ist bei bisherigem Fehlen unmittelbar nachzuholen/vorzunehmen.

Letzteres gilt in Bezug auf die Übernahme einer Betriebskostennachzahlung sinngemäß, wenn nach der Belehrung eine kostenwirksame Reduzierung der Verbrauchskosten im Einzelfall nachweislich noch nicht / nicht vollständig erfolgen konnte.

Zur Möglichkeit der Beeinflussbarkeit des Verbrauchsverhaltens konkretisierend/ergänzend gilt Folgendes:

Bei den *kalten Verbrauchskosten* können im Regelfall nur die Wasser/Abwasserkosten durch Verbrauchsverhalten beeinflusst werden.

Nach aktueller Auswertung des Bundesverbandes für Energie- und Wasserwirtschaft gelten jeweils folgende Verbrauchswerte in Deutschland als durchschnittlich:

Tabelle / Übersicht VI:

Haushalte	durchschnittlich täglicher Verbrauch in Liter	durchschnittlich jährlicher Verbrauch in m ³	durchschnittlich monatlich errechneter Verbrauch in m ³
1-Personen-Haushalt	127	46,35	3,86
2-Personen-Haushalt	254	92,71	7,73
3-Personen-Haushalt	381	139,07	11,59
4-Personen-Haushalt	508	185,42	15,45
5-Personen-Haushalt	635	231,78	19,32

Sind mithin die Betriebskosten zunächst als unangemessen hoch zu beurteilen und liegt der Wasser-/Abwasserverbrauch über diesen Durchschnittswerten (laut Statistik des Bundesverbandes für Energie- und Wasserwirtschaft), so obliegt es den betroffenen Leistungsberechtigten darzulegen, ob ggf. aufgrund besonderer Umstände dieser erhöhte Verbrauch im Einzelfall gerechtfertigt und damit subjektiv angemessen und insoweit übernahmefähig ist.

Liegt der Verbrauch beim Wasser/Abwasser im durchschnittlichen Bereich, so ist zu prüfen, ob ggf. weitere Positionen bei den kalten Betriebskosten durch ein konkretes Verhalten der Leistungsberechtigten beeinflussbar sind. Ist dies nicht der Fall, so ist die Nachzahlung trotz Überschreitung der Angemessenheit grundsätzlich zu übernehmen.

6.3. Besondere Fallkonstellationen bei Betriebskostennachzahlungen

6.3.1. Einmalige Hilfebedürftigkeit aufgrund fälliger Betriebskostennachzahlung

Ist eine Nachzahlung an Betriebskosten dem Grunde nach übernahmefähig, so kann eine Hilfebedürftigkeit nach dem SGB II bzw. dem SGB XII nur aufgrund dieses Bedarfs im Fälligkeitsmonat entstehen. Hier ist zu beachten, dass eine Anrechnung von Einkommen aus anderen Monaten als dem Fälligkeitsmonat auf den ermittelten Gesamtbedarf unzulässig ist (so *BSG, Urteil vom 08.05.2019, B 14 AS 20/18 R*).

6.3.2. Betriebskostennachzahlungen aus vorhergehendem Vertragsverhältnis

Resultieren Betriebskostennachzahlungen aus einem nicht mehr bestehenden Vertragsverhältnis sind diese Nachzahlungen dennoch als Bedarf an Kosten der Unterkunft und Heizung berücksichtigungsfähig, wenn die Leistungsberechtigten sowohl im Zeitpunkt der Entstehung der Nachzahlung als auch im Zeitpunkt der Fälligkeit im Leistungsbezug nach dem SGB II/SGB XII stand/steht sowie die Aufgabe der vorhergehenden Wohnung in Erfüllung einer Kostensenkungsobliegenheit gegenüber dem Leistungsträger erfolgt ist bzw. eine Zusicherung des Trägers zum Wohnungswechsel aufgrund Erforderlichkeit vorlag (so BSG, Urteil vom 13.07.2017, B 4 AS 12/16 R; BSG Urteil vom 20.12.2011, B 4 AS 9/11 R).

6.4. Konsequenz für die künftige fortlaufende Leistungsgewährung bei Erhöhung von Betriebskostenabschlägen (Klarstellung)

Ein steigender Verbrauch an Betriebskosten führt nicht nur zu einer Nachzahlung, sondern grundsätzlich auch zu einer mietrechtlich erforderlichen Erhöhung/Angleichung der Abschläge an kalten/warmen Betriebskosten.

Führt diese Anpassung/Erhöhung eines Betriebskostenabschlages dazu, dass die laufenden Kosten der Unterkunft (Kaltmiete zzgl. kalter und warmer Nebenkosten) insgesamt unangemessen werden, so gelten die Ausführungen in Pkt. 5.2. und Pkt. 7..

6.5. Berücksichtigung von Guthaben

Die Berücksichtigung von Guthaben ist in § 22 Abs. 3 SGB II bzw. § 82 Abs. 7 SGB XII geregelt. Maßgeblich ist jeweils der tatsächliche Auszahlungsmonat laut Abrechnung der Betriebskosten.

Mindert ein Guthaben im gleichen Monat eine fällige und übernahmefähige Nachzahlung (Verrechnung durch den Vermieter), so ist abweichend von der Berücksichtigung im Folgemonat die entsprechend geminderte Nachzahlung in der Leistungsbewilligung zu berücksichtigen.

7. Verfahren bei Unangemessenheit von Unterkunfts- und Heizkosten

Wird im Rahmen der Leistungssachbearbeitung festgestellt, dass die Kosten der Unterkunft und Heizung nach Pkt. 5.2. insgesamt laufend sowohl objektiv abstrakt als auch subjektiv unangemessen sind, gilt Folgendes:

Es ist, soweit in der Vergangenheit noch nicht wirksam zur Angemessenheit der Kosten der Unterkunft und Heizung belehrt wurde, zunächst der tatsächliche Bedarf an Unterkunfts- und Heizkosten zu berücksichtigen (§ 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II, §§ 35 Abs. 2, 42a Abs. 1 SGB XII).

Es gilt eine gesetzliche Schonfrist von maximal 6 Monaten nach § 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II bzw. nach § 35 Abs. 2 Satz 2 SGB XII, innerhalb derer die leistungsberechtigte/n Person/en ihre Kosten auf ein angemessenes Maß senken muss/müssen (möglich, je nach Fallkonstellation, mit Änderung des Verbrauchsverhaltens, Umzug, auch durch mit dem Vermieter vertraglich vereinbarte Wohnflächenreduzierung durch Verschließen einzelner Zimmer innerhalb der gemieteten Wohnung, o. Ä.).

Der Beginn dieser Schonfrist setzt die Erteilung einer verständlichen Belehrung über die konkreten Vorgaben der Angemessenheit der Unterkunfts- und Heizkosten sowie die Konsequenzen bei einer grundsätzlichen Weigerung der Vornahme von Eigenbemühungen zur Kostensenkung gegenüber der/den leistungsberechtigten/n betroffenen Person/en voraus.

Ausnahmsweise beginnt diese Frist früher, wenn die Unangemessenheit der Kosten der Unterkunft und Heizung durch frühere, ausreichende Informationen vom Leistungsträger offenkundig ist (so BSG, Urteil vom 07.11.2006, B 7b AS 10/06 R).

Die Einleitung eines Kostensenkungsverfahrens setzt weiterhin Folgendes voraus:

Eine Kostensenkung muss der/den betroffenen leistungsberechtigten Person/en auch konkret subjektiv zumutbar sein, wobei die persönlichen Lebensumstände sowie das soziale Umfeld der betroffenen Person/en besonders zu würdigen sind (weiterführend dazu [BSG, Urteil vom 19.02.2009, B 4 AS 30/08 R](#)).

Bevor ein Umzug zur Kostensenkung geprüft wird, sind andere Möglichkeiten der Kostensenkung in Betracht zu ziehen.

Besteht eine zeitlich begrenzte subjektive Unzumutbarkeit, so sind in die Überlegungen zur Einleitung eines Kostensenkungsverfahrens die Gesamtumstände (Dauer der Unzumutbarkeit; Höhe der voraussichtlich entstehenden Mehrkosten, auch im Vergleich zu voraussichtlich entstehenden Umzugskosten zusammen mit Gewichtung der besonderen persönlichen Situation) einzubeziehen und diese entsprechend zu werten.

Ist in Ermangelung anderer Kostensenkungsmöglichkeiten ein Umzug die einzig geeignete Möglichkeit der Kostensenkung, und ist dieser auch zumutbar, so ist vor der Aufforderung zum Umzug eine Wirtschaftlichkeitsprüfung durchzuführen (sinngemäß § 22 Abs. 1 Satz 4 SGB II).

Übersteigen danach die entstehenden unangemessenen Mehrkosten für Unterkunft und Heizung insgesamt im prognostischen Verweilzeitraum die voraussichtlich alternativ entstehenden Umzugskosten, so ist ein Umzug wirtschaftlich. Für die Ermittlung der entstehenden unangemessenen Mehrkosten ist im Bereich des SGB II die Integrationsprognose heranzuziehen. Ist in Ermangelung von Erfahrungswerten, z.B. aus anderen vergleichbaren Leistungsfällen, keine realistische Schätzung der Umzugskosten möglich, so kann ein Betrag von 1.200,00 Euro als entsprechender Orientierungswert für diese Prüfung herangezogen werden. Es ist bei festgestellter Wirtschaftlichkeit eines Umzuges zur Kostensenkung durch Umzug in eine verfügbare, angemessene und im zumutbaren Umzugsradius liegende Unterkunft schriftlich aufzufordern.

Ist ein Umzug jedoch unwirtschaftlich, so sind die laufenden Kosten der Unterkunft und Heizung zu übernehmen. Soweit der tatsächliche Leistungsbezug im Nachgang die prognostische Verweildauer zeitlich überschreitet, ist eine erneute Wirtschaftlichkeitsprüfung durchzuführen.

8. Umzüge

Das Verfahren bei Umzügen ist im SGB II in § 22 Abs. 1 und Abs. 4 sowie im SGB XII in § 35 Abs. 2 geregelt.

Gemäß § 22 Abs. 4 Satz 2 SGB II ist der Träger grundsätzlich zur Erteilung der Zusicherung verpflichtet, wenn die Kosten der neuen Unterkunft angemessen sind. Ist ein Umzug im Vergleichsraum dennoch ersichtlich nicht erforderlich, so ist § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II zu beachten.

Nach § 35 Abs. 2 Satz 3 SGB XII hat von den Leistungsberechtigten vor Abschluss eines neuen Mietvertrages eine Information des Leistungsträgers zu erfolgen. Für die Höhe der nach einem Umzug zu übernehmenden Kosten gilt § 35 Abs. 2 Satz 4 SGB XII.

Zu den Kosten, die im Zusammenhang mit einem Umzug entstehen können, wurde bereits in Pkt. 3.3.2. ausgeführt.

Bei den Ermessensentscheidungen nach § 22 Abs. 6 SGB II (Zusicherung der Übernahme) bzw. § 35 Abs. 2 Satz 5 SGB XII (Zustimmung zur Übernahme) ist insbesondere auch relevant, ob und inwieweit ein Umzug notwendig ist bzw. vom Leistungsträger veranlasst wurde sowie, ob eine Unterkunft in einem angemessenen Zeitraum sonst nicht gefunden werden kann.

Für unter 25-Jährige im Bereich des SGB II gilt zudem die spezifische Regelung des § 22 Abs. 5 SGB II.

In besonderen Fallkonstellationen kann in einem Umzugsmonat die Übernahme doppelter Unterkunftskosten erfolgen, sofern die Kosten jeweils für sich betrachtet angemessen sind. Das Entstehen dieser doppelten Unterkunftskosten muss aufgrund der vertraglichen Verpflichtungen aus den Mietverträgen zusammen mit der konkreten Erforderlichkeit des Umzuges im Zusammenhang mit der Lebenssituation unvermeidbar sein (so BSG, Urteil vom 30.10.2019, B 14 AS 2/19 R).

Die Zuständigkeiten für die verschiedenen Bedarfslagen vor, während und nach einem Umzug gestalten sich wie folgt:

Tabelle / Übersicht VII:

Leistung/Aufgabe	Örtliche Zuständigkeit SGB II	Örtliche Zuständigkeit SGB XII
Abgabe der Zusicherung/Zustimmung für die neue Unterkunft	Träger am Ort der neuen Unterkunft	Kontakt der Leistungsberechtigten mit dem neuen Träger
Wohnungsbeschaffungskosten	Träger am bisherigen Wohnort	Träger am bisherigen Wohnort
Umzugskosten	Träger am bisherigen Wohnort	Träger am bisherigen Wohnort
Mietkaution/ Genossenschaftsanteile	Träger am Ort der neuen Unterkunft	Träger am Ort der neuen Unterkunft

Anlagen:

Anlage 1: Konzept empirica, Stand 14.12.2020



empirica_202005616
_Mietobergrenzen_L

Greifswald, d. 20.05.2022

Michael Sack

Landrat