

**Verwaltungsvorschrift**  
des Landkreises Zwickau  
zur einheitlichen Gewährung von Leistungen für die  
Bedarfe der Unterkunft und Heizung  
nach dem Zweiten und Zwölften Buch Sozialgesetzbuch  
(SGB II, SGB XII)

---

**Gültigkeit der Verwaltungsvorschrift**

Die Verwaltungsvorschrift tritt am 01.07.2026 in Kraft und ist auf alle Entscheidungen ab dem 01.07.2026 anzuwenden.

Die Verwaltungsvorschrift vom 21.03.2025 tritt am 30.06.2026 außer Kraft.

Zwickau, 24. Juni 2026

Förster  
Amtsleiterin Sozialamt

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Allgemeine Bestimmungen .....</b>	<b>3</b>
1.1	Anwendungsbereich .....	3
1.2	Begriffsdefinitionen .....	3
1.3	Prüfung der Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft und Heizung .....	3
1.4	Revisionsfähigkeit .....	4
1.5	Zuständigkeit mehrerer Sozialleistungsträger .....	4
<b>2</b>	<b>Gesamtangemessenheitsgrenze .....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Mietwohnungen .....</b>	<b>4</b>
3.1	Ermittlung der Bruttowarmmiete (Mietobergrenze) .....	4
3.2	Bestandteile der Bruttowarmmiete .....	5
3.2.1	Nettokaltmiete .....	5
3.2.2	Kalte Betriebskosten .....	5
3.2.3	Heizkosten .....	5
3.3	Prüfung der Angemessenheit der Bruttowarmmiete .....	6
3.3.1	Überschreitung der Gesamtangemessenheitsgrenze .....	6
3.3.2	Überschreitung der Gesamtangemessenheitsgrenze .....	6
3.4	Verfahren bei unangemessener Bruttowarmmiete .....	8
3.4.1	Prüfung der Einleitung eines Kostensenkungsverfahrens .....	8
3.4.2	Allgemeine Ausschlussgründe für ein Kostensenkungsverfahren .....	8
3.4.3	Spezielle Ausschlussgründe für ein Kostensenkungsverfahren .....	8
3.4.4	Überschreiten der Gesamtangemessenheitsgrenze während der Karenzzeit .....	9
3.4.5	Durchführung eines Kostensenkungsverfahrens .....	10
<b>4</b>	<b>Betriebs- und Heizkostenabrechnungen .....</b>	<b>11</b>
4.1	Allgemeines .....	11
4.2	Nachzahlung von Betriebs- und Heizkosten .....	12
4.3	Betriebs- und Heizkostenguthaben .....	15
<b>5</b>	<b>Eigenheime/Eigentumswohnungen .....</b>	<b>17</b>
5.1	Bestandteile Bedarfe der Unterkunft bei Eigenheimen/Eigentumswohnungen .	17
5.1.1	anstelle einer Nettokaltmiete .....	17
5.1.2	Kalte Betriebskosten .....	17
5.1.3	Heizkosten .....	18
5.2	Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur .....	19
<b>6</b>	<b>Verfahren bei Neuanmietungen .....</b>	<b>21</b>
6.1	Schlüssigkeit von Mietangeboten .....	21
6.2	Zusicherung .....	22
<b>7</b>	<b>Weitere Bestimmungen .....</b>	<b>23</b>
7.1	Aufteilung und Angemessenheit bei mehreren Nutzern einer Unterkunft .....	23
7.2	Besondere Wohnformen .....	25
7.3	Maklergebühr .....	25
7.4	Mietbestandteile für Pkw-Stellplätze u. ä. ....	26
7.5	Mietkosten für den Überschneidungsmonat .....	26
7.6	Mietkautionen und Genossenschaftsanteile .....	26
7.7	Mietrückstände/Räumungsklagen .....	26
7.8	Renovierungskosten .....	27
7.9	Umzugskosten .....	28
7.10	Wohnraum für junge Volljährige unter 25 Jahre .....	29

# **1 Allgemeine Bestimmungen**

## **1.1 Anwendungsbereich**

Für den Zuständigkeitsbereich des Landkreises Zwickau gilt die nachfolgende Verwaltungsvorschrift zur einheitlichen Leistungsgewährung

- für Bedarfe der Unterkunft und Heizung nach § 22 SGB II
- für Bedarfe der Unterkunft und Heizung nach §§ 35, 35a und § 36 SGB XII.

Diese regelt das Verwaltungsverfahren zur Anwendung der VwV über die Festsetzung der Höhe angemessener Aufwendungen für Unterkunft und Heizung.

## **1.2 Begriffsdefinitionen**

### **Begriff der Unterkunft**

Unterkunft ist jede Einrichtung oder Anlage, die geeignet ist, um vor den Unbilden des Wetters bzw. der Witterung zu schützen und eine gewisse Privatsphäre (einschließlich der Möglichkeit, private Gegenstände zu verwahren) gewährleistet. Dazu gehören u. a.:

- Mietwohnungen
- Zimmer zur Untermiete
- Eigenheim
- Eigentumswohnungen
- Wohnwagen bzw. Wohnmobile
- Frauenhäuser
- Obdachlosenunterkünfte
- Pensionen

### **Unterkunftsbedarf**

Voraussetzung für die Anerkennung des Bedarfes ist, dass Aufwendungen für die Unterkunft tatsächlich entstehen. Dies ist nicht der Fall, wenn die Unterkunft unentgeltlich gewährt wird oder gewährt werden muss (bspw. dinglich gesichertes Wohnrecht, Aufnahme bei Freunden ohne Untermietverhältnis). Insbesondere scheidet eine Bedarfsanerkennung auch dann aus, wenn die leistungsberechtigte Person keiner ernsthaften bzw. wirksamen Zahlungsverpflichtung ausgesetzt ist (gilt nicht für Mitglieder einer Bedarfsgemeinschaft).

Im Rechtskreis des SGB XII ist die Sonderregelung des § 42 a SGB XII zu beachten.

### **Kopfteilprinzip**

Die gesamten Kosten der Unterkunft werden gleichmäßig pro Kopf aufgeteilt, sofern eine Unterkunft von mehreren Personen gemeinsam genutzt wird.

## **1.3 Prüfung der Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft und Heizung**

Die Angemessenheit der Aufwendungen für Unterkunft und Heizung ist für jeden Bewilligungszeitraum zu prüfen. Übersteigen die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung den abstrakt angemessenen Umfang, ist dies den Leistungsberechtigten mitzuteilen und sie sind über die Dauer und die Voraussetzungen für die Anerkennung unangemessener Aufwendungen zu unterrichten (§ 22 Abs. 1a SGB II, analoge Anwendung SGB XII).

Um Leistungsberechtigte in die Lage zu versetzen, unangemessene Mietaufwendungen zu senken, muss die Mitteilung detaillierte Angaben zur angemessenen Wohnungsgröße, zu den Bestandteilen der Bruttowarmmiete (Nettokaltmiete, kalte Betriebskosten, Heiz-/ Warmwasserbereitungskosten) sowie deren als angemessen anzuerkennenden Höhe enthalten.

Bei festgestellter Unangemessenheit ist entsprechend dem Punkt 3.4 zu verfahren.

#### **1.4 Revisionsfähigkeit**

Für alle Entscheidungen, die in die finanzielle Zuständigkeit des Landkreises Zwickau fallen, sind die anspruchsbegründenden Belege zur Akte zu nehmen.

Dies umfasst bei Aufwendungen für Unterkunft und Heizung insbesondere

- gültiger Mietvertrag
- letzte Betriebs- und Heizkostenabrechnung
- konkrete Aufgliederung der Miete in Nettokaltmiete, kalte Betriebskosten sowie Heiz- und Warmwasserbereitungskosten
- soweit vorhanden und erforderlich Energieausweis des Gebäudes.

Ermessensentscheidungen sind in der Akte nachvollziehbar zu begründen.

#### **1.5 Zuständigkeit mehrerer Sozialleistungsträger**

In den Fällen mit Ansprüchen auf Sozialleistungen in mehrfacher Zuständigkeit (Jobcenter und Sozialhilfeträger), sind notwendige Einzelfallentscheidungen oder Veränderungen im Leistungsbezug, insbesondere bei unangemessenen Mietkosten, zwischen dem Jobcenter und dem Sozialhilfeträger abzustimmen. Im Streitfall bleibt es dem Landkreis Zwickau vorbehalten eine endgültige Entscheidung zu treffen.

Die Zustimmung zur Übernahme von Bedarfen der Unterkunft und Heizung im Falle eines Wohnungswechsels ist abzustimmen.

### **2 Gesamtangemessenheitsgrenze**

Gem. § 22 Abs. 10 SGB II sowie § 35 Abs. 7 SGB XII ist die Bildung einer Gesamtangemessenheitsgrenze (= Bruttowarmmiete) zulässig, um die Angemessenheit der Bedarfe der Unterkunft und Heizung zu beurteilen. Sie ergibt sich aus der Summe der angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und der angemessenen Aufwendungen für Heizung.

Intention der Gesamtangemessenheitsgrenze ist es, dem Leistungsempfänger freie Wahlmöglichkeiten unter dem zur Verfügung stehenden Wohnraum zu bieten. So können bspw. höhere Aufwendungen für die Unterkunft durch geringe Aufwendungen für Heizung ausgeglichen werden.

### **3 Mietwohnungen**

#### **3.1 Ermittlung der Bruttowarmmiete (Mietobergrenze)**

Die abstrakt angemessene Bruttowarmmiete ergibt sich in Abhängigkeit von der Haushaltsgröße und des räumlichen Vergleichsraumes aus der VwV über die Festsetzung der Höhe angemessener Aufwendungen für Unterkunft und Heizung des Landkreises Zwickau.

Im Landkreis Zwickau gelten die Bedarfe für Unterkunft und Heizung insgesamt genau dann als angemessen, wenn die Bruttowarmmiete angemessen ist (§ 22 Abs. 10 SGB II, § 35 Abs. 7 SGB XII).

Ausgehend von der abstrakt angemessenen Wohnungsgröße und einem abstrakt angemessenen Quadratmeterpreis im räumlichen Vergleichsraum wird als Produkt eine Vergleichsmiete als Referenzmiete ermittelt (Produkttheorie). Das Verhältnis beider Kriterien zueinander ist variabel, das heißt, dass der Leistungsempfänger zu Gunsten oder zu Lasten eines Kriteriums (z. B. Wohnungsgröße) abweichen kann, wenn er dies bei dem weiteren Kriterium (z. B. Mietpreis) ausgleicht. Entscheidend ist die ermittelte Gesamtsumme.

### **3.2 Bestandteile der Bruttowarmmiete**

#### **3.2.1 Nettokaltmiete**

Unter der Nettokaltmiete versteht sich die reine Grundmiete ohne Berücksichtigung von kalten Betriebs- und Heizkosten.

#### **3.2.2 Kalte Betriebskosten**

Unter kalten Betriebskosten sind alle nach der Betriebskostenverordnung (BetrKV) umlagefähigen Betriebskosten ohne Heizung und Warmwasser zu verstehen.

Wenn in bereits bestehenden Mietverträgen Betriebskosten und Heizkosten nicht gesondert aufgeführt sind, ist für die Aufteilung das Verhältnis aus der letzten Betriebs- und Heizkostenabrechnung zu Grunde zu legen. Sofern eine prozentuale Aufteilung der kalten Betriebskosten und Heizkosten anhand der Abrechnung erfolgte, ist dies nach Vorlage der nächsten Abrechnung erneut vorzunehmen.

Aus den Werten der Nettokaltmiete sowie der kalten Betriebskosten ergeben sich die Bedarfe für Unterkunft (Bruttokaltmiete) zur Beurteilung der angemessenen Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur.

#### **3.2.3 Heizkosten**

Heizkosten sind die nach § 2 Nr. 4 bis 6 BetrKV entstehenden Kosten für den Betrieb von Heizungs- und Warmwasserbereitungsanlagen, dementsprechende Kosten für Einzelofenheizungen und sonstige Heizungen wie Solaranlagen, Wärmepumpen und vergleichbare.

##### **a) laufende Heizkosten**

Laufende Heizkosten sind regelmäßig wiederkehrende Kosten für Heizung und Wassererwärmung.

Bei leitungsgebundenen Brennstoffen (bspw. Gas, Strom) sind anfallende Abschläge jeweils nach Fälligkeit, in der Regel monatlich, zu berücksichtigen.

Als Heizkosten werden u. a. berücksichtigt:

- Verbrauch und Anlieferung der Brennstoffe
- Wartung der Heizungsanlage
- Gerätemiete
- Betriebsstrom der Heizungsanlage
- Grund- und Zählergebühren einschließlich Ablesen

Soweit Warmwasser durch in der Unterkunft installierte Vorrichtungen erzeugt wird (dezentrale Warmwasserbereitung, z. B. Boiler) und deshalb keine Bedarfe für zentral bereitgestelltes Warmwasser nach § 22 SGB II bzw. § 35 SGB XII anerkannt werden, sind die Kosten der Warmwasserbereitung nicht den tatsächlichen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung zuzuordnen.

In diesen Fällen ist ein Mehrbedarf nach § 21 Abs. 7 SGB II bzw. § 30 Abs. 7 SGB XII zu berücksichtigen. Um den gleichen Betrag ist die Gesamtangemessenheitsgrenze aufgrund des Bedarfsdeckungsprinzips zu mindern.

### **b) einmalige Heizkosten bei Leistungsempfängern**

Einmalige Heizkosten sind nach Rechnungslegung zur Fälligkeit (in der Regel im Monat der Beschaffung der Brennstoffe) als Bedarf zu berücksichtigen. Einmalige Heizkosten beinhalten alle nicht leitungsgebundenen Brennstoffe (bspw. Briketts, Brennholz, Pellets, Erdöl, Flüssiggas).

Bei Bedarf kann eine fachlich fundierte Heizenergiebedarfsberechnung eines Sachverständigen oder Ingenieurbüros eingeholt werden.

### **c) einmalige Heizkosten bei Nichtleistungsempfängern**

Steht ein Antragsteller zum Zeitpunkt der Geltendmachung des Bedarfs wegen des erzielten Einkommens und damit fehlender Hilfebedürftigkeit nicht im Bezug laufender Leistungen nach dem SGB II bzw. SGB XII, kann jedoch den einmaligen Bedarf aus eigenen Kräften und Mitteln nicht voll decken, kommt dennoch eine Leistungsgewährung in Betracht.

Aufwendungen für eine jährliche Heizmaterialbevorratung sind im Fälligkeitsmonat auch dann in tatsächlicher Höhe als Bedarf für Heizung anzuerkennen, wenn nicht zu erwarten ist, dass über den gesamten Zeitraum existenzsichernde Leistungen bezogen werden (BSG vom 08.05.2019, B 14 AS 20/18 R).

Das festgestellte, den laufenden Bedarf übersteigende Einkommen ist im Monat der Fälligkeit bedarfsmindernd zu berücksichtigen. Verbleibt nach Abzug des Eigenanteils vom festgestellten Bedarf noch ein Restbedarf, so ist dieser Restbedarf als einmalige Leistung zu gewähren.

### **d) Strom als Heizmedium**

Sofern die Heizkosten nicht gesondert, sondern über den Allgemeinstrom des Mieters abgerechnet werden, gelten die auf die Bedarfsgemeinschaft entfallenden Kosten als Heizkosten, welche nicht durch die jeweilige Summe der Regelbedarfsanteile für Haushaltsstrom gedeckt sind.

## **3.3 Prüfung der Angemessenheit der Bruttowarmmiete**

Für die Prüfung der Angemessenheit der Bruttowarmmiete müssen neben der vertraglich vereinbarten Miete und sonstigen Bestandteilen auch 1/12 der fälligen Nachzahlungen aus Betriebs- und Heizkostenabrechnungen berücksichtigt werden, sofern nach der Abrechnung keine Anpassung der Vorauszahlungen seitens des Vermieters anhand des tatsächlichen Verbrauchs erfolgte. Diese Summe ist mit der Gesamtangemessenheitsgrenze zu vergleichen.

### **3.3.1 Unterschreitung der Gesamtangemessenheitsgrenze**

Sofern die Summe aus vertraglich vereinbarter Miete, sonstigen Bestandteilen und 1/12 der fälligen Nachzahlungen aus Betriebs- und Heizkostenabrechnungen die Gesamtangemessenheitsgrenze nicht überschreitet, sind die Kosten angemessen.

### **3.3.2 Überschreitung der Gesamtangemessenheitsgrenze**

Die Gesamtangemessenheitsgrenze gilt als abstrakte Obergrenze, sodass eine Überschreitung kein sofortiges Kappen der übersteigenden Kosten rechtfertigt. Vielmehr ist eine Prüfung im Einzelfall vorzunehmen.

### **a) Besonderheiten des Einzelfalles**

Die abstrakt angemessene Bruttowarmmiete berücksichtigt nicht atypische Sachverhalte, nach denen ggf. trotz Überschreitung der Gesamtangemessenheitsgrenze von einer konkret individuell angemessenen Bruttowarmmiete auszugehen ist.

Bei der immer erforderlichen Einzelfallprüfung sind etwaige atypische Besonderheiten zu berücksichtigen. Die Prüfung, ob atypische Besonderheiten des Einzelfalles vorliegen, muss alle Lebensumstände der Leistungsberechtigten berücksichtigen. Dazu sollte frühzeitig ein Beratungsgespräch durchgeführt werden.

Atypische Besonderheiten des Einzelfalles sind in den persönlichen Lebensverhältnissen liegende Besonderheiten, die nicht in der VwV über die Höhe angemessener Unterkunftskosten oder in dieser Verwaltungsvorschrift benannt sind und typischerweise nur sehr selten bei vergleichbaren Personengruppen vorkommen.

Liegen atypische Besonderheiten des Einzelfalles vor, kann zur abstrakt angemessenen Bruttowarmmiete ein Zuschlag ggf. bis zur Höhe der tatsächlichen Kosten anerkannt werden. In diesen Fällen ist die Prüfung für jeden Bewilligungszeitraum zu wiederholen. Einzelfallentscheidungen sind aktenkundig zu begründen.

Bei der Beurteilung von (zuschlagsauslösenden) atypischen Besonderheiten des Einzelfalles können fachkompetente Stellen (z. B. soziale Dienste) um Unterstützung gebeten werden, um beispielsweise die Auswirkungen der festgestellten Besonderheiten zu prüfen, soweit diese Besonderheiten in kausalem Sachzusammenhang zum Bedarf stehen:

- Personen, die auf Rollstuhl oder Gehhilfen angewiesen sind,
- Schwangere (Wohnflächenbedarf des zu erwartenden Kindes),
- Personen zur Ausübung des Umgangsrechtes mit minderjährigen Kindern,
- chronisch Kranke oder Pflegebedürftige in der Bedarfsgemeinschaft,
- besondere Wohnformen.

Sofern die Gesamtangemessenheitsgrenze überschritten wird, die Aufwendungen aber im Rahmen der Prüfung des Einzelfalles aufgrund atypischer Besonderheiten anerkannt werden, gelten die tatsächlichen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung als konkret individuell angemessen.

### **b) Sonderregelung für Leistungsberechtigte nach dem 4. Kapitel SGB XII (pauschaler Zuschlag)**

Für Personen, die bei erstmaliger Antragstellung die Regelaltersgrenze gemäß § 41 SGB XII erreicht haben und länger als 20 Jahre ihre Unterkunft bewohnen, gilt für diese Unterkunft eine Bruttowarmmiete noch als angemessen, wenn sie die Gesamtangemessenheitsgrenze nicht mehr als 15 % übersteigt. Sofern dieser Prozentsatz überschritten wird, gelten die Kosten als unangemessen.

Ein Kostensenkungsverfahren ist auf die Höhe der Gesamtangemessenheitsgrenze zu prüfen. Die Regelung gilt nicht für Fälle, in denen bereits durch einen anderen Leistungsträger ein Kostensenkungsverfahren durchgeführt wurde.

In gemischten Bedarfsgemeinschaften (SGB II/SGB XII) ist eine Abstimmung zwischen den Sozialleistungsträgern erforderlich.

Die Regelungen unter Punkt a) und b) schließen sich gegenseitig aus. Anzuerkennen ist das jeweils höhere Prüfergebnis.

### **3.4 Verfahren bei unangemessener Bruttowarmmiete**

#### **Nichtanwendbarkeit Eineinhalbfach-Kappungsregelung (absolute Obergrenze)**

Die zum 01.07.2026 neu eingeführte Regelung des § 22 Abs. 1 S. 6 SGB II und § 35 Abs. 1 S. 9 SGB XII ist nicht anzuwenden. Der Landkreis Zwickau stellt die als abstrakt angemessen geltenden Aufwendungen für Unterkunft und Heizung in einer Gesamtangemessenheitsgrenze nach § 22 Abs. 10 SGB II und § 35 Abs. 7 SGB XII fest. Damit liegen die Voraussetzungen für die Berechnung absoluter Obergrenzen isoliert für Unterkunftskosten nicht vor.

#### **Nichtanwendbarkeit Quadratmeterhöchstmieten**

Die zum 01.07.2026 neu eingeführten Regelungen des § 22 Abs. 1 S. 8 SGB II und § 35 Abs. 1 S. 7 SGB XII sind nicht anzuwenden. Quadratmeterhöchstmieten und Gebiete mit Mietpreisbremse nach den §§ 556d bis 556g BGB sind für den Landkreis Zwickau nicht festgestellt.

#### **3.4.1 Prüfung der Einleitung eines Kostensenkungsverfahrens**

Überschreitet die tatsächliche Bruttowarmmiete die ermittelte angemessene Gesamtangemessenheitsgrenze und liegen für diese Aufwendungen keine zuschlagsauslösenden Besonderheiten des Einzelfalles vor, ist von unangemessenen Aufwendungen für die Unterkunft und Heizung auszugehen.

In diesem Fall ist immer zu prüfen, ob ein Kostensenkungsverfahren einzuleiten ist.

#### **3.4.2 Allgemeine Ausschlussgründe für ein Kostensenkungsverfahren**

- Die laufende Hilfe wird darlehensweise gewährt.
- Vorrangige Leistungen sind noch nicht vollständig abgeklärt; es ist wegen des zu erwartenden Einsetzens vorrangiger Leistungen mit einer Beendigung der Hilfebedürftigkeit zu rechnen.

#### **3.4.3 Spezielle Ausschlussgründe für ein Kostensenkungsverfahren**

##### **a) Zumutbarkeit**

Den Leistungsberechtigten ist es nicht zuzumuten, durch einen Wohnungswechsel, durch Vermieten oder auf andere Art und Weise die Aufwendungen zu senken.

Neben den bereits bei der Ermittlung angemessener Aufwendungen berücksichtigten Besonderheiten des Einzelfalles sind insbesondere folgende Härtefallkriterien einzubeziehen:

- hochbetagte Leistungsberechtigte
- Zusammenleben mit pflegebedürftigen Angehörigen
- Wohl des Kindes (z. B. notwendiger Schulwechsel bei besonderer seelischer Lage des Kindes)
- Menschen, die wegen psychischer oder seelischer Erkrankung in besonderem Umfang auf ihr Wohnumfeld angewiesen sind
- besonders schwere Behinderungen (z. B. Rollstuhlbenutzung, Blindheit)

##### **b) Wunsch und Möglichkeit zur Selbsthilfe**

Möglichkeiten der Selbsthilfe der Bedarfsgemeinschaft (BG)/Haushaltsgemeinschaft (HG), aus eigenen Kräften und Mitteln die Differenz zwischen anzuerkennender und unangemessener Bruttowarmmiete selbst aufzubringen, bestehen und sind gewollt, wie z. B.

- anrechnungsfreies Einkommen oder Vermögen bis zur Vermögensfreigrenze steht zur Deckung der Bruttowarmmiete der BG/HG zur Verfügung (nicht anrechenbare Renten, Elterngeld, Freibeträge bei Erwerbstätigkeit, o. ä.),
- die nicht leistungsberechtigten Mitglieder der HG können und wollen die ungedeckten Kosten aus ihnen zur Verfügung stehenden Mitteln bestreiten.

Sofern der Leistungsberechtigte mitteilt, die Differenz zwischen anzuerkennender und unangemessener Bruttowarmmiete selbst aufzubringen, kann die Miete ab Beginn des Folgemonats, in der die Mitteilung einging, auf die Gesamtangemessenheitsgrenze gekappt werden.

### **c) Wirtschaftlichkeitsgebot**

Eine Absenkung unangemessener Aufwendungen muss nicht gefordert werden, wenn diese unter Berücksichtigung der bei einem Wohnungswechsel zu erbringenden Leistungen unwirtschaftlich wäre (§ 22 Abs. 1 S. 12 SGB II / § 35 Abs. 3 S. 3 SGB XII).

Unwirtschaftlichkeit ist gegeben, wenn die unangemessenen Aufwendungen weniger als 10 % der Gesamtangemessenheitsgrenze betragen (Nichtprüfgrenze). Bei höheren unangemessenen Aufwendungen sind die voraussichtlich insgesamt notwendigen Wohnungsbeschaffungs- und Umzugskosten zu ermitteln, zu denen darüber hinaus ggf. auch die doppelte Mietzahlung im Umzugsmonat sowie eine Renovierungspauschale für die neue Wohnung zählen. Diesen Kosten sind die Einsparungen durch Mietsenkung für einen Zeitraum von mindestens 36 Monaten gegenüber zu stellen.

### **d) Versterben von Haushaltsmitgliedern**

Sofern die Bedarfe für Unterkunft und Heizung angemessen waren, aber infolge des Versterbens eines Haushaltsmitgliedes und der damit verbundenen Änderung der Personenzahl zur Unangemessenheit führen, ist die Senkung der Bedarfe für die Unterkunft und Heizung für mindestens zwölf Monate nach dem Sterbemonat nicht zumutbar (§ 22 Abs. 1 S. 11 SGB II / § 35 Abs. 3 S. 4 SGB XII).

Wird aufgrund einschlägiger Ausschlussgründe von einem Kostensenkungsverfahren abgesehen, ist für die Akte eine nachvollziehbare Einzelfallentscheidung zu treffen und ggf. der Zeitpunkt einer Neubewertung der Angemessenheit festzulegen.

## **3.4.4 Überschreiten der Gesamtangemessenheitsgrenze während der Karenzzeit**

Für die Dauer der Karenzzeit (§ 22 Abs. 1 S. 2 und 3 SGB II / § 35 Abs. 1 S. 2 und 3 SGB XII) werden Bedarfe für Unterkunft und Heizung in tatsächlicher Höhe der Aufwendungen berücksichtigt. Der Landkreis Zwickau stellt die als abstrakt angemessen geltenden Aufwendungen für Unterkunft und Heizung in einer Gesamtangemessenheitsgrenze nach § 22 Abs. 10 SGB II und § 35 Abs. 7 SGB XII fest. Eine differenzierte Betrachtung von Unterkunftskosten während einer Karenzzeit ist nicht möglich.

Wurden bereits in vorangegangenen Bewilligungszeiträumen statt den tatsächlichen Bedarfen für Unterkunft und Heizung nur die angemessenen oder im **Rechtskreis des SGB II** nach einem nicht erforderlichen Umzug nur die bisherigen Bedarfe für Unterkunft und Heizung anerkannt, gilt keine Karenzzeit.

Nach Ablauf der Karenzzeit ist analog Punkt 3.3ff zu verfahren.

### 3.4.5 Durchführung eines Kostensenkungsverfahrens

In der Regel werden die unangemessenen Aufwendungen für längstens sechs Monate übernommen. Hier ist zu beachten, dass der Beginn des Kostensenkungsverfahrens nicht dem Beginn dieser Frist gleichzusetzen ist. Bei der Festlegung dieses Zeitraums ist Ermessen auszuüben und bei atypischen Fallkonstellationen gegebenenfalls vom sechsmonatigen Zeitraum abzuweichen.

Erst wenn nach abschließender Prüfung festgestellt wurde, dass keine Besonderheiten im Einzelfall vorliegen, welche die Überschreitung der Gesamtangemessenheitsgrenze bzw. den Ausschluss eines Kostensenkungsverfahrens rechtfertigen, beginnt die Frist zu laufen.

Folgende Prüfungsschritte sind einzuhalten:

#### **1. Informationsschreiben im Rahmen des Kostensenkungsverfahrens**

Der Leistungsberechtigte ist schriftlich darüber zu informieren,

- dass seine Bruttowarmmiete unangemessen hoch ist und
- welcher Bestandteil der Bruttowarmmiete zur Unangemessenheit führt.

In diesem Informationsschreiben erhält der Leistungsberechtigte innerhalb angemessener Fristsetzung die Möglichkeit Gründe vorzutragen, welche Einfluss auf die Beurteilung der Angemessenheit bzw. der Zumutbarkeit kostensenkender Maßnahmen haben könnten.

#### **2. abschließende Prüfung**

Mit vorliegender Antwort des Leistungsberechtigten ist zu entscheiden, ob die vorgetragenen Besonderheiten eine Überschreitung der Gesamtangemessenheitsgrenze rechtfertigen und damit auch der Durchführung eines Kostensenkungsverfahrens entgegenstehen.

Sofern keine Rückmeldung des Leistungsberechtigten bis zur Fristsetzung erfolgte oder keine Besonderheiten des Einzelfalls vorliegen, die über die Gesamtangemessenheitsgrenze übersteigende Kosten rechtfertigen und ein Kostensenkungsverfahren wirtschaftlich und zumutbar wäre, ist ein Kostensenkungsverfahren einzuleiten.

Soweit der Leistungsberechtigte erklärt, keinerlei Kostensenkungsbemühungen unternehmen zu wollen, sind die Kosten sofort auf die Angemessenheitsgrenze zu kappen.

#### **3. Kostensenkungsverfahren**

Es ist zunächst abzuprüfen, ob zur Senkung der Bruttowarmmiete der Regelzeitraum von sechs Monaten ausreichend ist oder ob eine abweichende Festlegung des Zeitraumes getroffen werden muss.

Die abweichende Festlegung des Zeitraums kann u. a. hinsichtlich einer Verkürzung notwendig werden, wenn der Leistungsberechtigte in Kenntnis des eintretenden Leistungsbezugs und der Angemessenheitsgrenze bewusst eine unangemessene Wohnung angemietet hat (B 4 AS 19/09 R, bösgläubige Anmietung) oder wenn eine früher erteilte Kostensenkungsaufforderung noch fortwirkt. Eine Verlängerung kann erforderlich sein, wenn der Leistungsberechtigte aus nicht selbst verschuldeten Gründen seiner Kostensenkungsobliegenheit nachweislich nicht nachkommen kann (z. B. langfristig stationäre Krankenbehandlung).

Anschließend wird der Leistungsberechtigte schriftlich aufgefordert, sich innerhalb von sechs Monaten bzw. des abweichend festgelegten Zeitraumes um Senkung der Bruttowarmmiete zu bemühen und diese Bemühungen in geeigneter Weise nachzuweisen (Untervermietung, Senkung der Grundmiete durch Vermieter u. ä.). In der Kostensenkungsaufforderung ist das genaue Datum zu benennen, ab wann nur noch die angemessenen Bedarfe übernommen werden.

Zu beachten ist in diesem Zusammenhang:

- Der zur Kostensenkung festgelegte Zeitraum beginnt mit der schriftlichen Aufforderung.
- Der Leistungsberechtigte kann lediglich zur Kostensenkung und nicht zu einem Umzug aufgefordert werden.

Innerhalb dieser festgesetzten Frist muss geprüft werden, ob tatsächlich anderer angemessener Wohnraum verfügbar ist. In der Rechtsprechung wird in diesem Zusammenhang auch der Begriff „Angebotsmieten“ verwendet. Es muss tatsächlich eine konkrete Möglichkeit bestehen, im Vergleichsraum eine angemessene Wohnung auf dem Wohnungsmarkt anmieten zu können. Seitens des Leistungsträgers hat daher folgende Prüfung zu erfolgen:

- wurden Angebote für eine angemessene Wohnung vorgelegt bzw. welche Aktivitäten hat der Leistungsberechtigte unternommen,
- bestand während der festgesetzten Frist für den Leistungsberechtigten tatsächlich eine konkrete Möglichkeit, im Vergleichsraum eine angemessene Wohnung anzumieten (Angebotsmieten/Kostenangebote sind dem Leistungsberechtigten zur Kenntnis zu geben und als Kopie zur Akte zu nehmen).

Ergibt die behördliche Prüfung, dass während der festgesetzten Frist für den Leistungsberechtigten tatsächlich eine konkrete Möglichkeit bestand, im Vergleichsraum eine angemessene Wohnung anmieten zu können, wird zukünftig nur noch die angemessene Bruttowarmmiete als Bedarf anerkannt.

Hat der Leistungsberechtigte trotz nachgewiesener ausreichender Bemühungen keine angemessene Unterkunft innerhalb der gesetzten Frist gefunden **und** ergibt die behördliche Prüfung gleichfalls ein Negativergebnis bleibt die Obliegenheit zu Bemühungen um Kostensenkung bestehen (BSG vom 19.02.2009, B 4 AS 30/08 R).

Die Frist zur Bemühung um Kostensenkung ist unter Berücksichtigung des Einzelfalles jeweils nach Ablauf der vorangegangenen Frist zur Kostensenkung neu festzusetzen.

Für die erneute Frist kann neben der Regelfrist von sechs Monaten unter Berücksichtigung des Einzelfalles auch eine Frist von bis zu zwölf Monate festgesetzt werden. Innerhalb dieser Kostensenkungsfrist(en) sind weiterhin die unangemessenen Aufwendungen als Bedarf anzuerkennen.

## **4 Betriebs- und Heizkostenabrechnungen**

### **4.1 Allgemeines**

Vermieter und Mieter können gemäß § 556 Abs. 1 BGB vorbehaltlich anderweitiger Vorschriften vereinbaren, dass Betriebskosten/Heizkosten als Pauschale oder als Vorauszahlung ausgewiesen werden.

Sofern Betriebskosten/Heizkosten nicht pauschal geleistet werden, ist der Vermieter gemäß § 556 Abs. 3 S. 2, 3 BGB verpflichtet, innerhalb von 12 Monaten nach Beendigung des Abrechnungszeitraums die Vorauszahlungen des Mieters für kalte Betriebskosten/Heizkosten abzurechnen.

Nach Ablauf dieser Frist verliert der Vermieter grundsätzlich seinen Anspruch auf Geltendmachung einer Nachforderung, es sei denn, er hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten. Eine Forderung aus einer nicht fristgemäßen Betriebskostenabrechnung muss vom Mieter nicht beglichen werden und ist daher vom Sozialleistungsträger nicht als Bedarf zu berücksichtigen.

Die Ausschlussfrist bezieht sich dabei lediglich auf Nachforderungen des Vermieters aus Nebenkostenabrechnungen, nicht jedoch auf Rückzahlungsansprüche des Mieters. Auch nach Ablauf der 12-monatigen Frist ist der Mieter berechtigt, die Abrechnung seiner Nebenkosten zu verlangen (i. d. R. geschieht dies, wenn ein Guthaben zu vermuten ist).

#### **4.2 Nachzahlung von Betriebs- und Heizkosten**

Nachzahlungen von Betriebs- und Heizkosten zählen zu den Aufwendungen für Unterkunft und Heizung.

Voraussetzung für die Übernahme einer Betriebskosten- bzw. Heizkostennachzahlung nach § 22 SGB II bzw. § 35 SGB XII ist, dass die mietvertraglich geschuldeten Vorauszahlungen regelmäßig und vollständig geleistet worden sind.

Forderungen aus Betriebs- und Heizkostenabrechnungen werden mit der Erteilung der formell ordnungsgemäßen Abrechnung gemäß § 271 Abs. 1 BGB fällig und stellen zum Zeitpunkt ihrer Fälligkeit einen zu berücksichtigenden tatsächlichen Bedarf dar.

Zum Zeitpunkt der Fälligkeit der Forderung muss ein Leistungsanspruch nach dem SGB II/ SGB XII bestehen bzw. infolge der angemessenen Nachzahlung entstehen. Bei laufendem Leistungsbezug entscheidet der Sozialleistungsträger von Amts wegen über die Möglichkeit der Übernahme, sobald er Kenntnis von der Abrechnung erlangt. Bei nicht laufenden Leistungsbeziehern ist das Antragsersfordernis zu beachten.

Bei Vorlage der Abrechnung ist zu prüfen, ob die Vorauszahlungen für den abgerechneten Zeitraum vollständig geleistet wurden. Sind Schuldbeträge in den Betriebskosten/Heizkosten enthalten, sind diese von der Nachzahlung abzusetzen.

Nachzahlungen von Betriebskosten/Heizkosten werden der Höhe nach begrenzt durch die im Einzelfall im Abrechnungszeitraum als angemessen anerkannte Gesamtangemessenheitsgrenze.

Die Beurteilung der Angemessenheit der Kosten richtet sich dabei nicht nach den Verhältnissen im Monat der Fälligkeit der Forderungen, sondern vielmehr nach den tatsächlichen und rechtlichen Bedingungen im Zeitraum der Entstehung der Kosten, somit im Abrechnungszeitraum (BSG vom 06.04.2011, B 4 AS 12/10 R).

#### **a) Abgrenzung von Schulden**

Werden Forderungen aus Nebenkostenabrechnungen nicht innerhalb der vom Vermieter gesetzten Frist beglichen, wandeln sie sich nach Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes nicht dadurch in Mietschulden um (BSG vom 22.03.2010, B 4 AS 62/09 R).

Das BSG unterscheidet für die Abgrenzung von Schulden von den Bedarfen der Unterkunft und Heizung danach, ob es sich – unabhängig von der zivilrechtlichen Einordnung – um einen tatsächlich eingetretenen und bisher noch nicht vom Leistungsträger gedeckten Bedarf handelt oder nicht (BSG vom 17.06.2010, B 14 AS 58/09 R).

Für die Abgrenzung von Schulden zu einem aktuellen Bedarf ist maßgeblich, inwiefern die Nachforderung auf im vorangegangenen Zeitraum fälligen, nicht beglichenen Abschlagszahlungen, mithin Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis bzw. Versorgungsvertrag, basiert.

Sofern der Leistungsberechtigte zum Zeitpunkt der Fälligkeit der Abschlagszahlungen laufende Leistungen bezog, ist zu prüfen, ob Leistungen in Höhe der im Abrechnungszeitraum fälligen (i. S. v. mietvertraglich geforderten bzw. durch Vermieter oder Mieter rechtswirksam angepassten – abzugrenzen von freiwillig geleisteten) Abschlagsforderungen bereits bewilligt wurden.

Wurden die Abschlagszahlungen vom Sozialleistungsträger in voller Höhe berücksichtigt, vom Leistungsberechtigten jedoch nicht vollständig an den Vermieter erbracht, handelt es sich um Mietschulden, die mit Geltendmachung der Nebenkostennachzahlung nicht erneut als aktueller Bedarf zu werten sind. Andernfalls ist zu prüfen, ob nachträglich höhere Unterkunftskosten zu gewähren sind (bspw. bei bislang unberücksichtigter Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlung).

Stand der Leistungsberechtigte im Abrechnungszeitraum hingegen nicht im Leistungsbezug und wurden fällige Abschläge nicht (vollständig) geleistet, handelt es sich im Zeitpunkt der Nachforderung um Schulden.

Forderungen sind grundsätzlich dann als Schulden zu behandeln, wenn ihre Fälligkeit zeitlich vor der Antragstellung auf Leistungen nach dem SGB II oder SGB XII liegt.

### **b) angemessene Nachzahlung**

Sofern die Bedarfe der Unterkunft und Heizung einschließlich der Nachzahlung die auf den Zeitraum der Abrechnung hochgerechnete und für den Einzelfall geltende Gesamtangemessenheitsgrenze (= einschließlich anerkannter Zuschläge) nicht überschreiten, ist die Nachzahlung ohne weitere Prüfung in voller Höhe zu übernehmen.

### **c) Überschreitung der Gesamtangemessenheitsgrenze**

Bei einer Überschreitung der Gesamtangemessenheitsgrenze ist zu prüfen und aktenkundig festzuhalten, ob Besonderheiten des Einzelfalles (siehe Punkt 3.3.2) vorliegen, welche die Anerkennung eines Zuschlags und folglich eine Übernahme die Gesamtangemessenheitsgrenze übersteigender Kosten rechtfertigen.

Ergibt die Prüfung, dass keine atypischen Besonderheiten gegeben sind, ist eine i. S. dieser Verwaltungsvorschrift unangemessene Nachzahlung regelmäßig nur dann als Bedarf zu berücksichtigen, soweit in dem der Abrechnung zugrunde liegenden Zeitraum die tatsächlichen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung zu berücksichtigen waren (beispielsweise aufgrund von Karenzzeit oder noch nicht abgeschlossenem Kostensenkungsverfahren).

Betriebs- und Heizkostennachzahlungen, welche einen Zeitraum betreffen, in dem der Leistungsträger auch unangemessene Kosten i. S. d. § 22 SGB II / 35 SGB XII zu übernehmen hatte, sind folglich auch dann zu übernehmen, wenn die laufenden Kosten bereits auf das angemessene Maß gekappt wurden.

### **Ergänzung bei nicht laufendem Leistungsbezug:**

Soweit noch keine Belehrung über angemessene Bedarfe der Unterkunft und Heizung erfolgte (z. B. bei früherem Leistungsbezug), sind die tatsächlichen Aufwendungen zunächst als Bedarf zu berücksichtigen.

Ergeben sich im Einzelfall unangemessene Kosten, kann der Leistungsberechtigte nicht zur Kostensenkung aufgefordert werden, da er nicht im laufenden Leistungsbezug steht. Im Bescheid ist darauf hinzuweisen, welche Aufwendungen im Einzelnen angemessen bzw. unangemessen sind und dass künftig entstehende Nachzahlungsforderungen nur im angemessenen Rahmen anerkannt werden.

Sofern die Vorauszahlungen durch den Vermieter im Zuge der Abrechnung nicht an den tatsächlichen Verbrauch angepasst werden, ist im Weiteren darzulegen, dass der Leistungsberechtigte selbst für angemessene Vorauszahlungen sorgen kann, indem er gemäß § 560 Abs. 4 BGB durch Erklärung an den Vermieter in Textform eine Anpassung der Vorauszahlungen auf eine angemessene Höhe vornimmt. Eine Übernahme künftig entstehender Nachzahlungsforderungen kann nur insoweit erfolgen, als diese nicht wiederum auf unangemessen niedrigen Vorauszahlungen beruhen.

#### **d) Heizkostennachzahlung für anteiligen Zeitraum (< 1 Jahr)**

Soweit die Abrechnung für einen Zeitraum von weniger als 12 Monaten erfolgt und die Gesamtangemessenheitsgrenze unter Berücksichtigung der Nachzahlung überschritten wird, sind die angemessenen Heizenergieaufwendungen nach Gradtagszahlen zu ermitteln.

#### **e) Nachzahlung bei Zuständigkeitswechsel**

Über die Übernahme einer Nachzahlung entscheidet derjenige Sozialleistungsträger, der zum Zeitpunkt des Eingangs der Abrechnung beim Mieter für die Leistungsgewährung zuständig ist, vorausgesetzt, der Antragsteller ist zum Zeitpunkt der Fälligkeit der Forderung hilfebedürftig.

#### **f) Nachzahlung nach Auszug**

Eine Nachzahlung für eine Wohnung, die erst fällig geworden ist, nachdem diese nicht mehr bewohnt wird, ist als Bedarf für Unterkunft und Heizung anzuerkennen, wenn die leistungsberechtigte Person durchgehend von der tatsächlichen Entstehung der Nachforderung bis zu deren Fälligkeit hilfebedürftig war, die Aufgabe der bisherigen Wohnung in Erfüllung einer Kostensenkungsobliegenheit erfolgte und keine andere Bedarfsdeckung eingetreten ist. Über diese besondere Konstellation hinaus kann eine Übernahme erfolgen, wenn der Leistungsberechtigte durchgehend im Leistungsbezug stand und eine Zusicherung hinsichtlich des Umzuges vorlag. (BSG vom 30.03.2017, B 14 AS 13/16 R).

#### **g) Nachzahlung von über den Allgmeinstrom abgerechneten Heizkosten**

Sofern die Heizkosten nicht gesondert, sondern über den Allgmeinstrom des Mieters abgerechnet werden, sind diejenigen auf die Bedarfsgemeinschaft entfallenden angemessenen Heizkosten zu übernehmen, welche nicht durch die Regelbedarfsanteile der Bedarfsgemeinschaft für Haushaltsstrom gedeckt sind. Eine Bedarfsüberdeckung ist damit ausgeschlossen.

### **h) Getrennte Abrechnung von Betriebs- und Heizkosten**

Soweit die Abrechnung der Betriebs- und Heizkosten getrennt voneinander und zeitlich versetzt erfolgt, orientiert sich die Angemessenheit der einzelnen Abrechnungen stets an der im Einzelfall ermittelten Gesamtangemessenheitsgrenze. Dies kann dazu führen, dass eine mitunter unangemessene Forderung aus einer erst eingereichten Abrechnung in voller Höhe, eine angemessene Nachzahlung aus einer zweiten Abrechnung hingegen lediglich bis zur Ausschöpfung der Gesamtangemessenheitsgrenze nur anteilig übernommen wird.

#### **4.3 Betriebs- und Heizkostenguthaben**

##### **Rechtskreis des SGB II:**

Gemäß § 22 Abs. 3 SGB II mindern Rückzahlungen und Guthaben, die dem Bedarf für Unterkunft und Heizung zuzuordnen sind, die Bedarfe 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.

Die den Bedarf mindernde Anrechnung erfolgt demnach im Monat nach der Rückzahlung oder der Gutschrift. Entscheidend ist nicht, wie das Guthaben erwirtschaftet wurde und für welche Zeit die Kosten angefallen sind, sondern allein die wirtschaftlichen und persönlichen Verhältnisse im Zeitraum der Berücksichtigung (vgl. BSG vom 22.03.2012, B 4 AS 139/11 R).

Die Regelungen finden auch Anwendung in Fällen, in denen das Guthaben nicht an den Leistungsberechtigten ausgezahlt, sondern mit künftigen Mietforderungen verrechnet wird.

Der Rückzahlungsbetrag ist von den gesamten tatsächlichen Aufwendungen der Unterkunft und Heizung abzusetzen; folglich kann ein Guthaben auch die Nettokaltmiete (Grundmiete) mindern.

Soweit das Guthaben die monatlichen Bedarfe für Unterkunft und Heizung übersteigt, ist der Differenzbetrag mit den Aufwendungen in den Folgemonaten zu verrechnen.

##### **Rechtskreis des SGB XII:**

Gemäß § 82 Abs. 7 SGB XII sind Einnahmen für den Monat zu berücksichtigen, in dem sie zufließen.

Nebenkostenguthaben, welche durch den Vermieter mit der laufenden Miete verrechnet werden, mindern den Bedarf für Unterkunft und Heizung im Monat der Verrechnung. Das Guthaben ist von den gesamten tatsächlichen Aufwendungen der Unterkunft und Heizung abzusetzen; ein Guthaben kann folglich auch die Nettokaltmiete (Grundmiete) mindern.

Übersteigt das Guthaben den Bedarf für Unterkunft und Heizung im Abrechnungsmonat, so ist es bis zur vollständigen Verrechnung auf die Unterkunftskosten der Folgemonate aufzuteilen. Nach einer Aufrechnung verbleibende und an den Leistungsberechtigten ausgezahlte Restguthaben sind Einkommen im Monat des Zuflusses.

Abweichende Einzelfallentscheidungen sind schlüssig zu begründen.

### **a) Anrechnungsfreiheit geleisteter Eigenanteile**

Sofern Leistungsberechtigte Bedarfe der Unterkunft und Heizung aus dem Regelbedarf bzw. aus Mehrbedarfen/Freibeträgen bestritten haben (z. B. bei Kappung wegen Unangemessenheit nach erfolgtem Kostensenkungsverfahren), bleiben Guthaben in Höhe der selbst getragenen Bedarfe der Unterkunft und Heizung anrechnungsfrei. Sie entfalten keine bedarfs- bzw. einkommensmindernde Wirkung.

### **b) keine Berücksichtigung fiktiver Guthaben**

Es liegt kein Anwendungsfall des § 22 Abs. 3 SGB II vor, wenn der Sozialleistungsträger an einen Leistungsberechtigten höhere Leistungen für Unterkunft und Heizung erbracht hat, als der Leistungsberechtigte dann tatsächlich an Zahlungen an den Vermieter abgeführt hat.

Eine sich hieraus rechnerisch ergebende Gutschrift kann nicht als fiktives Guthaben gewertet werden.

Für den Rechtskreis des SGB XII findet die Regelung analog Anwendung.

### **c) Aufrechnung gegen Mietschulden**

Eine Betriebskostenrückerstattung, die dem Leistungsberechtigten nach dem SGB II nicht ausbezahlt wird, sondern mit aufgelaufenen oder künftigen Mietforderungen des Vermieters von diesem verrechnet wird, bewirkt bei ihm dennoch einen „wertmäßigen Zuwachs“, weil sie wegen der damit gegebenenfalls verbundenen Schuldbefreiung oder Verringerung anderweitiger Verbindlichkeiten aus der Vergangenheit oder Zukunft einen bestimmten, in Geld ausdrückbaren wirtschaftlichen Wert besitzt (BSG vom 16.05.2012, B 4 AS 132/11 R).

Soweit ein Guthaben vom Vermieter gegen Mietrückstände aufgerechnet wird, führt dies nur in den Fällen zu einer Minderung der Aufwendungen für Unterkunft und Heizung, in denen der Leistungsberechtigte das Guthaben aus Rechtsgründen realisieren kann. Fehlt es an der tatsächlichen Verfügungsgewalt des Leistungsberechtigten, kann das Guthaben nicht als bereites Mittel zur Bedarfsdeckung angesehen werden. Es entstünde eine Bedarfsunterdeckung, welche nicht zulässig ist.

Nach höchstrichterlicher Rechtsprechung ist eine Aufrechnung eines Guthabens durch den Vermieter mit Mietrückständen dann nicht zulässig, wenn der Mieter Empfänger laufender Leistungen nach dem SGB II ist.

Im Rahmen ihrer Selbsthilfeobliegenheit (§ 2 Abs. 1 SGB II, § 2 Abs. 1 SGB XII) ist es Leistungsberechtigten zuzumuten, auf die Rückgängigmachung einer rechtswidrigen Aufrechnung hinzuwirken und unter Verweis auf die höchstrichterliche Rechtsprechung die Forderung zu realisieren.

Die Rechtsprechung findet analog auf SGB XII-Fälle Anwendung (BGH vom 20.06.2013, IX ZR 310/12 – BSG vom 16.05.2012, B 4 AS 132/11 R – BSG vom 16.10.2012, B 14 AS 188/11 R).

An die Realisierungsmöglichkeiten zur Auszahlung des Guthabens dürfen keine überhöhten Anforderungen gestellt werden, ein Zusammenwirken von Vermieter und Leistungsberechtigten zum Ausgleich von Mietschulden ist zu vermeiden (BSG vom 16.05.2012, B 4 AS 132/11 R). Ggf. muss der Leistungsträger dem Leistungsberechtigten in einer solchen Situation seinen Rechtsstandpunkt und das von ihm befürwortete Vorgehen gegenüber dem Vermieter aufzeigen und ihn damit in die Lage versetzen, seine Rechte gegenüber dem Vermieter wahrzunehmen (BSG vom 24.11.2011, B 14 AS 15/11 R).

Insofern die Leistungsberechtigten die Wohnung, auf welche sich die Betriebskostenabrechnung bezieht, nach wie vor bewohnen, besteht die Möglichkeit, in der Höhe der (vom Vermieter zu Unrecht vorenthaltenen) Rückzahlungsforderung mit der Forderung des Vermieters auf Zahlung der laufenden Miete aufzurechnen oder ein Zurückbehaltungsrecht an der Mietzahlung geltend zu machen.

#### **d) Insolvenzverfahren des Leistungsberechtigten**

Ungeachtet eines anhängigen Insolvenzverfahrens unterliegen Betriebskosten- bzw. Heizkostenguthaben nicht der Pfändung und Zwangsvollstreckung, soweit der Insolvenzschuldner laufende Leistungen nach dem SGB II bzw. SGB XII bezieht und das Guthaben bedarfsmindernd (SGB II/SGB XII) bzw. als Einkommen (nur SGB XII) zu berücksichtigen ist. Das zu berücksichtigende Guthaben wird damit nicht Teil der Insolvenzmasse (BSG vom 16.10.2012, B 14 AS 188/11 R).

### **5 Eigenheime/Eigentumswohnungen**

Die Angemessenheit von Unterkunfts- und Heizkosten ist für Wohneigentümer und Mieter grundsätzlich nach einheitlichen Kriterien zu bewerten (BSG vom 15.04.2008 B 14/7b AS 34/06 R, BSG vom 02.07.2009 B 14 AS 33/08 R). Als angemessene Mietobergrenze gilt daher sowohl für Mietwohnraum als auch für Wohneigentum die in der VwV über die Festsetzung der Höhe angemessener Aufwendungen für Unterkunft und Heizung festgelegte Gesamtangemessenheitsgrenze gleichermaßen für die einzelnen Vergleichsräume als angemessen. Zur Prüfung der Angemessenheit ist auf die im Kalenderjahr anfallenden Kosten abzustellen.

#### **5.1 Bestandteile Bedarfe der Unterkunft bei Eigenheimen/Eigentumswohnungen**

##### **5.1.1 anstelle einer Nettokaltmiete**

- Schuldzinsen, soweit sie mit dem Gebäude oder der Eigentumswohnung in unmittelbarem Zusammenhang stehen
- Erbpachtzinsen
- Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur (siehe Punkt 5.2)

Bei Eigentumswohnungen zusätzlich

- die Einzahlungen in die Instandhaltungsrücklage (Höhe entsprechend dem Beschluss der Eigentümerversammlung)

Tilgungsbeträge für Darlehen, die zum Bau oder zum Erwerb eines Eigenheimes oder einer Eigentumswohnung aufgenommen worden sind, können grundsätzlich nicht als Kosten der Unterkunft berücksichtigt werden.

Enthält das Gebäude weitere Wohnungen oder vermietbare Räume, so sind die Finanzierungsaufwendungen entsprechend aufzuteilen; die Aufteilung ist nach Flächenanteilen vorzunehmen.

### 5.1.2 Kalte Betriebskosten

Zu den kalten Betriebskosten gehören gemäß BetrKV insbesondere:

- Grundsteuer
- Wasserversorgung
- Entwässerungskosten, insbesondere Abwasserentsorgung einschl. Regenwasserentsorgung, Betriebs- und Wartungskosten einer Kleinkläranlage, sowie der Entwässerungspumpe
- Müllabfuhr - dazu gehören Grund- und Mengengebühren
- Straßenreinigung
- Kosten für Grubenleerung
- Schornsteinfeger
- Sach- und Haftpflichtversicherung für Gebäude.

Bei Eigentumswohnungen und selbstgenutzten Wohnungen im MFH insbesondere zusätzlich:

- die Kosten für den Verwalter
- Hausbeleuchtung
- Kosten für Aufzug
- Hausmeisterkosten
- Kosten für Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung
- Kosten der Gartenpflege

Enthält das Gebäude weitere Wohnungen oder vermietbare Räume, so sind die o.g. Kosten entsprechend aufzuteilen; die Aufteilung ist grundsätzlich nach Flächenanteilen vorzunehmen. Für die Gesamtangemessenheitsgrenze ist nur auf die selbstgenutzte Wohnung abzustellen.

Wasser- und Abwasseraufwendungen zum Betrieb von Swimmingpools oder ähnlichen Anlagen gehören nicht zu den notwendigen Betriebskosten.

Der anfallende Bedarf an kalten Betriebskosten ist grundsätzlich nach Fälligkeit laut Rechnungslegung zu berücksichtigen. In Ausnahmefällen kann nach Einholung des Einverständnisses des Leistungsempfängers der Rechnungsbetrag monatlich mit 1/12 in der Bedarfsberechnung berücksichtigt werden. Dies setzt voraus, dass der Leistungsempfänger zuverlässige Zahlungen für die Vergangenheit nachgewiesen hat. Diese Ausnahme gilt nicht bei Direktzahlung des Sozialleistungsträgers an den jeweiligen Leistungserbringer.

Kommt es bei Neufällen durch die Berücksichtigung der Betriebskosten zum Zeitpunkt der Fälligkeit zu einem ständigen Wechsel der Hilfebedürftigkeit, kann aus verwaltungsvereinfachenden Gründen von der Berücksichtigung bei Fälligkeit abgewichen werden. Voraussetzung hierfür ist ebenfalls, dass der Leistungsberechtigte seine widerrufliche Zustimmung zur Berücksichtigung von 1/12 der Jahresaufwendungen, unabhängig von deren Fälligkeit, erteilt hat.

### 5.1.3 Heizkosten

Zu den Heizkosten gehören gemäß BetrKV:

- Verbrauch an Brennstoffen
- Wartungskosten
- Kosten für Messung nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz, soweit nicht bereits als Betriebskosten berücksichtigt
- Stromkosten der Heizungsanlage (im Wege der Schätzung mit 5 % der Brennstoffkosten anzunehmen, wenn Verbrauch nicht durch geeignete Zähler nachgewiesen ist)

- sonstige Betriebskosten
- Kosten für Verbrauchserfassung (nur bei ETW + selbst genutzter Wohnung im MFH)

Ein anfallender Abschlag bei leitungsgebundenen Brennstoffen (bspw. Gas, Strom) ist nach Fälligkeit, in der Regel monatlich, zu berücksichtigen.

Enthält das Gebäude weitere Wohnungen oder vermietbare Räume ohne eigenständige Verbrauchszähler, so sind die o.g. Kosten entsprechend aufzuteilen; die Aufteilung ist nach Flächenanteilen vorzunehmen. Für die Gesamtangemessenheitsgrenze ist nur auf die selbstgenutzte Wohnung abzustellen.

Die Übernahme einmaliger Heizkosten erfolgt nach Rechnungslegung ausschließlich zur Fälligkeit der Zahlung. Eine monatliche Aufteilung zu 1/12 ist für die Heizkosten ausgeschlossen. Wurde vor Eintritt der Hilfebedürftigkeit Heizmaterial geliefert, welches noch nicht (vollständig) bezahlt wurde, handelt es sich hierbei grundsätzlich um Schulden. Eine Schuldenübernahme kommt nur unter den Voraussetzungen des § 36 Abs. 1 SGB XII/§ 22 Abs. 8 SGB II in Betracht.

Bei Bedarf kann eine fachlich fundierte Heizenergiebedarfsberechnung eines Sachverständigen oder Ingenieurbüros eingeholt werden.

### **einmalige Heizkosten bei Nichtleistungsempfängern**

Steht ein Antragsteller zum Zeitpunkt der Geltendmachung des Bedarfs wegen des erzielten Einkommens und damit fehlender Hilfebedürftigkeit nicht im Bezug laufender Leistungen nach dem SGB II bzw. SGB XII, kann jedoch den einmaligen Bedarf aus eigenen Kräften und Mitteln nicht voll decken, kommt dennoch eine Leistungsgewährung in Betracht.

Aufwendungen für eine jährliche Heizmaterialbevorratung sind im Fälligkeitsmonat auch dann in tatsächlicher Höhe als Bedarf für Heizung anzuerkennen, wenn nicht zu erwarten ist, dass über den gesamten Zeitraum existenzsichernde Leistungen bezogen werden (BSG vom 08.05.2019, B 14 AS 20/18 R).

Das festgestellte, den laufenden Bedarf übersteigende Einkommen ist im Monat der Fälligkeit bedarfsmindernd zu berücksichtigen. Verbleibt nach Abzug des Eigenanteils vom festgestellten Bedarf noch ein Restbedarf, so ist dieser Restbedarf als einmalige Leistung zu gewähren.

## **5.2 Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur**

### **a) Definition Erhaltungsaufwand**

Bei selbstgenutzten Eigenheimen oder Eigentumswohnungen gehören zu den tatsächlichen Aufwendungen für die Unterkunft auch die notwendigen und unaufschiebbaren Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur (Erhaltungsaufwand), nicht jedoch der Aufwand für wertsteigernde Maßnahmen und Verbesserungen an dem Wohnhaus bzw. der Eigentumswohnung.

Diese Aufwendungen umfassen Maßnahmen für Instandhaltung und Instandsetzung (vgl. § 7 Abs. 2 Satz 2 Verordnung zur Durchführung des § 82 SGB XII), d. h. sämtliche Maßnahmen zur Verhinderung oder Beseitigung drohender oder schon entstandener Schäden am Wohneigentum.

### **b) Abgrenzung Erhaltungsaufwand zu Wertverbesserungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen**

Zur Abgrenzung von Erhaltungsaufwendungen zu Wertverbesserungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen können die § 555a Bürgerliches Gesetzbuch (Erhaltungsmaßnahmen) und § 555b (Modernisierungsmaßnahmen) herangezogen werden.

Die Errichtung einer vollbiologischen Kleinkläranlage ist (steuerrechtlich) regelmäßig dann Erhaltungsaufwand, wenn das Gebäude bereits zuvor mit einer Abwasserentsorgungseinrichtung ausgestattet war (z. B. eine Sickergrube, eine mechanische Kleinkläranlage oder einen offenen Kanal). Verfügte das Gebäude nicht oder nicht mehr über eine Abwasserentsorgung, sind die Aufwendungen kein Erhaltungsaufwand, sondern nachträgliche Anschaffungskosten oder Herstellungskosten des Gebäudes.

### c) Leistungsgewährung

Die Leistung wird auf Antrag (SGB II) bzw. bei Bekanntwerden der Notlage (SGB XII) und nur bei Vorliegen eines konkret notwendigen und unaufschiebbaren Bedarfes an Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen gewährt, somit nicht als monatliche oder jährliche Pauschale.

### d) Angemessenheit des Erhaltungsaufwandes

Der Erhaltungsaufwand gehört zu den Bedarfen der Unterkunft. Für die Beurteilung, welcher Erhaltungsaufwand **angemessen** ist, muss zwischen

- den baulich/technischen notwendigen Maßnahmen und
- den leistungsrechtlich angemessenen Kosten

unterschieden werden.

Die baulich/technisch notwendigen Maßnahmen sind nach dem jeweiligen Einzelfall zu beurteilen. Insbesondere ist zu beachten, dass nur Erhaltungsmaßnahmen und keine Wertverbesserungsmaßnahmen zum Unterkunftsbedarf gehören (siehe Punkt b). Bei der Frage, welche Erhaltungsmaßnahmen zum Zeitpunkt der Antragstellung bzw. des Bekanntwerdens erforderlich sind und in welchem Umfang, ist ggf. eine baufachliche Stellungnahme einzuholen. Wird die Wohnbarkeit einer Immobilie durch die Maßnahmen nicht sichergestellt, sind die Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur kein notwendiger Bedarf.

Bei der Beurteilung, ob die baulich/technisch notwendigen Maßnahmen auch leistungsrechtlich angemessen sind (denn es sind vom Leistungsträger nur die *angemessenen* Unterkunfts-kosten zu tragen!), sind als Maßstab die Bedarfe für die Bruttokaltmiete heranzuziehen, die der Leistungsträger für den Antragsteller aufbringen müsste, wenn er in einer Mietwohnung wohnen würde.

Als unabweisbare Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur bei selbst bewohntem Wohneigentum kann deshalb jährlich nur der Betrag als angemessen anerkannt werden, welcher in einem Zeitraum von zwölf Monaten insgesamt als angemessener Bedarf für Unterkunft (Bruttokaltmiete) für eine der Haushaltsgröße entsprechende Mietwohnung berücksichtigt werden könnte, mithin ein Zwölffaches der monatlichen Bruttokaltmiete.

Wird bei einer Eigentumswohnung der Rückstellungsbetrag im Rahmen der laufenden Kosten für die Unterkunft berücksichtigt, dann ist dieser Betrag bei der Bemessung des Erhaltungsaufwandes in die Berechnung einzubeziehen.

### e) Übernahme als nicht rückzahlbare Hilfe

Der unter d) ermittelte angemessene Betrag für den Erhaltungsaufwand für die baulich/technischen notwendigen Maßnahmen ist als nicht rückzahlbare Hilfe zu gewähren.

Übersteigen die Kosten für die baulich/technischen notwendigen Erhaltungsmaßnahmen den unter d) ermittelten angemessenen Betrag, erfolgt die Prüfung der Kostenübernahme weiter nach f).

## **f) Übernahme als Darlehen**

Sollten die Kosten für die im Einzelfall anfallenden Instandhaltungs- oder Reparaturmaßnahmen über den unter d) Abs. 3 und 4 ermittelten Betrag hinausgehen, so sind diese Kosten regelmäßig nicht mehr den angemessenen Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur i. S. d § 22 Abs. 1 SGB II bzw. § 35a Abs. 1 SGB XII zuzuordnen. Für die den Wert der Angemessenheit übersteigenden Aufwendungen kann ein Darlehen gewährt werden.

Die Gewährung eines Darlehens sollte wie folgt geprüft werden:

- A: Gewährung der Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur bis zu dem unter d) ermittelten angemessenen Betrag als nicht rückzahlbare Hilfe.
- B: Soweit die Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur den unter d) ermittelten Betrag übersteigen, ist
  - I. der Antragsteller auf den Einsatz seines Schonvermögens zu verweisen.

Der Einsatz des Schonvermögens ist für Leistungsberechtigte nach dem SGB II ausdrücklich in § 42a vorgesehen. Für Leistungsempfänger nach dem SGB XII fehlt in § 35a der Verweis auf den Einsatz des Schonvermögens. Um eine Ungleichbehandlung von Wohneigentümern, die Leistungsempfänger nach dem SGB II sind, zu vermeiden, wird die Regelung analog auf leistungsberechtigte Wohneigentümer nach dem SGB XII übertragen.

- II. der Antragsteller ist auf den allgemeinen Kreditmarkt zwecks Aufnahme eines Darlehens für die Restkosten zu verweisen, soweit sein Schonvermögen nicht ausreicht.

*Hinweis: Kreditinstitute gewähren auch an SGB II/SGB XII Empfänger Darlehen unter langfristiger Stundung der Tilgungsbeiträge; die Darlehenszinsen können vom Leistungsträger wiederum als nicht rückzahlbare Kosten der Unterkunft übernommen werden.*

- III. dem Antragsteller ein Darlehen gemäß § 22 Abs. 2 Satz 2 SGB II bzw. § 35a Abs.1 S. 2 SGB XII zu gewähren, soweit sein Schonvermögen nicht ausreicht und er auf dem allgemeinen Kreditmarkt kein Darlehen erhält.

## **6 Verfahren bei Neuanmietungen**

### **6.1 Schlüssigkeit von Mietangeboten**

Bevor neuer Wohnraum durch den Leistungsempfänger angemietet wird, soll eine Prüfung des Mietangebotes bzgl. der Zusicherung erfolgen.

Dafür ist die Schlüssigkeit der einzelnen Bestandteile (Nettokaltmiete, kalte Betriebskosten und Heizkosten) anhand der in der Verwaltungsvorschrift über die Festsetzung der Höhe angemessener Aufwendungen für Unterkunft und Heizung festgelegten Werte in Bezug zur tatsächlichen Wohnfläche zu prüfen.

Bei Neuanmietungen sind konkrete Angaben zur Höhe der Vorauszahlungen für Betriebskosten sowie Heiz- und Warmwasserbereitungskosten seitens des Vermieters erforderlich.

Betriebskosten und Heizkosten sind insbesondere im Hinblick auf eine sachgerechte und den tatsächlichen Kosten entsprechende Vorauszahlung zu bewerten.

Besondere Gründe liegen u. a. vor bei

- Direktzahlungen des Leistungsempfängers an ein Versorgungsunternehmen, wie z. B. die gesonderte Zahlung von Wasser- und Abwassergebühren direkt an die Wasserwerke,
- gesonderte Zahlungen von Wasser- und Abwassergebühren nach Fälligkeit an den Vermieter,
- gesonderte Zahlung von Heizstromkosten nach Fälligkeit oder direkt an den Versorger,
- kostenfreie oder –günstige Herstellung von Brennholz in Eigenleistung.

Die gesondert zu leistenden Zahlungen sind dann neben den Verbindlichkeiten aus dem Mietvertrag bei der Ermittlung der Gesamtangemessenheitsgrenze als Betriebskosten/Heizkosten zu berücksichtigen.

Bei Unschlüssigkeit der Vorauszahlung für Betriebskosten und/oder Heizkosten ist der Leistungsberechtigte in jedem Fall zu belehren.

Bei der Zusicherung/Zustimmung zu einer Neuanmietung ist auszuschließen, dass die tatsächlichen Betriebskosten und /oder Heizkosten durch eine zu geringe Vorauszahlung in die Abrechnung verlagert werden.

Sofern ein Mietangebot die Gesamtangemessenheitsgrenze unterschreitet und ausreichend Spielraum verbleibt, die Differenz zwischen den Werten für schlüssig kalkulierte Vorauszahlungen für Betriebskosten/Heizkosten und den im Mietangebot veranschlagten Betriebskosten/Heizkosten zu decken, kann auch einem Mietangebot mit niedrigeren Nebenkostenvorauszahlungen zugesichert/zugestimmt werden.

## **6.2 Zusicherung**

Die Zuständigkeit für die Zusicherung zur Berücksichtigung der Aufwendungen für eine neue Unterkunft ergibt sich aus § 22 Abs. 4 SGB II und § 35a Abs. 2 SGB XII (§ 22 Abs. 5 SGB II siehe Ausführungen unter Punkt 7.10) Die Zusicherung ist ein Verwaltungsakt i. S. des § 34 SGB X. Regelungsgegenstand der Zusicherung ist die Anerkennung der Unterkunftskosten für eine konkrete Unterkunft in konkreter Höhe. Ein Umzug lässt, unabhängig von einer Zusicherung, eine bestehende Karenzzeit grundsätzlich entfallen.

Die Zusicherung zur Anerkennung von Unterkunftskosten setzt grundsätzlich deren Angemessenheit voraus.

### **Rechtskreis des SGB II**

Bei einem Umzug innerhalb des für die Prüfung der Angemessenheit maßgeblichen Gebiets (Vergleichsraum) wird höchstens der bisherige Bedarf für die Unterkunft anerkannt, wenn der Umzug nicht erforderlich ist oder war (§ 22 Abs. 4 S. 4 SGB II).

In allen anderen Fällen eines erforderlichen Umzugs innerhalb des Vergleichsraumes bzw. in denen ein Umzug außerhalb des Vergleichsraumes unter Ablehnung der Zusicherung oder ohne Zusicherung erfolgt ist und dadurch höhere Unterkunftskosten entstehen, sind die Kosten bis maximal zur Höhe der örtlichen Angemessenheit anerkennungsfähig.

Wurde die Leistung auf die bisherigen Aufwendungen gemäß § 22 Abs. 4 S. 4 SGB II beschränkt, ist mit einer eventuellen Anhebung der Angemessenheitsgrenzen die seither anerkannte Höhe der Aufwendungen prozentual auf den neuen Angemessenheitswert zu dynamisieren (BSG B 14 AS 6/14 R).

## **Rechtskreis des SGB XII**

Im Rechtskreis des SGB XII hat derjenige, der als Leistungsberechtigter die Unterkunft wechseln will, um eine eventuelle Kostenübernahme nicht zu gefährden, vor Abschluss des Mietvertrages den zuständigen Sozialhilfeträger über die maßgeblichen Umstände in Kenntnis zu setzen.

Sind die Aufwendungen für die neue Unterkunft unangemessen hoch, ist der Sozialhilfeträger nur zur Übernahme angemessener Aufwendungen verpflichtet, es sei denn, er hat den darüber hinaus gehenden Aufwendungen vorher zugestimmt.

§ 35a Abs. 2 S. 3 SGB XII normiert eine Obliegenheit, jedoch keine Anspruchsvoraussetzung für die spätere Übernahme der angemessenen Aufwendungen für die neue Unterkunft. Sie ist nur bedeutsam für die Anerkennung von Kosten, die die angemessenen Aufwendungen überschreiten.

Im Rechtskreis SGB XII ist bei voraussichtlicher Ablehnung einer Zustimmung wegen Unangemessenheit der Unterkunfts-kosten die Prüfung von Besonderheiten des Einzelfalls hinsichtlich der tatsächlichen Verfügbarkeit von alternativem angemessenen Wohnraum zu dokumentieren. Diese Regelung gilt **nur** für erforderliche Umzüge.

### **Für beide Rechtskreise gilt:**

Die Zusicherung zur Anerkennung von Unterkunfts-kosten bewirkt nicht gleichzeitig die Zusicherung zur Übernahme von Wohnbeschaffungs- und Umzugskosten. Diese Zusicherung kann nur bei erforderlichem Umzug erfolgen und ist insoweit Anspruchsvoraussetzung für die Anerkennung (vgl. dazu die Ausführungen unter Punkt 7.9).

## **7 Weitere Bestimmungen**

### **7.1 Aufteilung und Angemessenheit bei mehreren Nutzern einer Unterkunft (gemeinschaftliches Wohnen)**

Bei mehreren Nutzern einer Wohnung in Mehrpersonenhaushalten und Wohngemeinschaften erfolgt die Aufteilung der tatsächlichen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung kopfanteilig nach der absoluten Zahl der Nutzer.

#### **a) Angemessenheit der kopfanteiligen Bedarfe für Unterkunft und Heizung im Rechtskreis SGB II**

Bei der Bestimmung der Angemessenheit der kopfanteiligen Bedarfe für Unterkunft und Heizung ist auf allein auf die Zahl der Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft abzustellen. Dies gilt auch, wenn alle Bewohner einer Familie angehören, dazu gehörende Kinder aber nach § 7 Abs. 3 Nr. 4 SGB II nicht zur Bedarfsgemeinschaft gehören, weil sie über bedarfsdeckendes Vermögen oder Einkommen verfügen (z.B. B 14 AS 73/08 R, B 14 AS 14/17 R).

#### **b) Angemessenheit der kopfanteiligen Bedarfe für Unterkunft und Heizung im Rechtskreis SGB XII und Mischfälle**

### **Bedarfsgemeinschaft**

Als Bedarfsgemeinschaften (BG) im Sinne der Feststellung der Angemessenheit der Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nach dieser Vorschrift gelten

- Bedarfsgemeinschaften i. S. v. § 7 Abs. 2 und 3 SGB II,
- Haushaltsgemeinschaften die sich zusammensetzen aus Leistungsbeziehern nach dem SGB II und dem 3. und/oder 4. Kapitel SGB XII.

Haben die Mitglieder der BG wegen der persönlichen Voraussetzungen einen Rechtsanspruch nach unterschiedlichen Gesetzen, ist die Angemessenheit für das Mitglied der BG entsprechend kopfteilig zu ermitteln.

### **Haushaltsgemeinschaft**

Haushaltsgemeinschaften im Sinne der Feststellung der Angemessenheit der Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nach dieser Vorschrift bestehen aus ein oder mehreren Leistungsberechtigten nach dem SGB II und/oder nach dem 3. und/oder 4. Kapitel SGB XII sowie Nichtleistungsberechtigten.

Sie sind durch eine typisch einheitliche Lebenssituation der Haushaltsmitglieder geprägt, welche eine Aufteilung der Kosten nach der Intensität der Nutzung der Wohnung durch die einzelnen Haushaltsmitglieder nicht zulässt. Kennzeichnend für eine Haushaltsgemeinschaft ist immer das gemeinsame „Wirtschaften aus einem Topf“.

Bei Haushaltsgemeinschaften, in denen ein oder mehrere Leistungsberechtigte mit Nichtleistungsberechtigten zusammenwohnen, werden die Kosten der Unterkunft und Heizung **kopfteilig** als Bedarf anerkannt, soweit sie angemessen sind (vgl. LSG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 17.09.2008, Az L 12 AS 28/07 und SG Halle, Beschluss vom 27.05.2008, Az S 9 AS 4361/07 ER).

Für Leistungsempfänger im Rechtskreis des SGB XII sind die Sonderregelungen des § 42 a Abs. 3 SGB XII zu beachten.

### **Wohngemeinschaft**

Bei Wohngemeinschaften (im Sinne der Ermittlung angemessener Kosten der Unterkunft und Heizung nach dieser Verwaltungsvorschrift) wird typischerweise jeweils einem Bewohner ein Recht zur alleinigen Nutzung eines Teils des Wohnraums eingeräumt. Nur einige Räume der Wohnung, zumeist Flur, Küche und Bad, werden gemeinschaftlich genutzt.

Charakteristisch für eine Wohngemeinschaft ist überdies das grundsätzlich getrennte Wirtschaften. Je nach Einzelfall ist ein gemeinsames Wirtschaften auch zu verneinen, wenn nur ein Teil des Lebensunterhaltes gemeinsam gedeckt wird, da auch hier in der Regel getrennte Kassen und getrennte Haushaltführung bestehen (vgl. LSG Schleswig-Holstein, Urteil vom 23.01.2008, Az L 9 SO 3/07).

Unabhängig davon, ob in anderen Bereichen auch gemeinsam gewirtschaftet wird, besteht jedenfalls hinsichtlich des individuellen Wohnraums in aller Regel eine klare Trennung der dem Einzelnen zuzuordnenden Bereiche.

Bei Bestimmung der angemessenen Kosten der Unterkunft ist bei Wohngemeinschaften nach der Produkttheorie auf die bestehenden Bedarfsgemeinschaften abzustellen.

Für Leistungsempfänger im Rechtskreis des SGB XII sind die Sonderregelungen des § 42a Abs. 4 SGB XII zu beachten.

## **7.2 Besondere Wohnformen**

### **a) Möblierte Zimmer und andere besondere Wohnformen**

Es gelten die Ausführungen zu Wohngemeinschaften analog. Für Leistungsempfänger im Rechtskreis des SGB XII sind die Sonderregelungen des § 42 a Abs. 5 SGB XII zu beachten.

#### **Pauschalmietten einschließlich Haushaltsenergie (Inklusivmietten)**

Aufwendungen für Haushaltsenergie sind Bestandteil der Regelleistung und kein Bedarf für die Unterkunft, auch wenn sie als solche im Mietpreis enthalten sind. Ist der Betrag für Haushaltsenergie nicht lediglich ein Pauschalwert, sondern dem Mietvertrag eindeutig zu entnehmen, sind die Mietaufwendungen um diesen Betrag zu kürzen. Kann der Mietanteil für Haushaltsenergie nicht konkret herausgerechnet werden, gelten nachfolgende unterschiedliche Verfahren.

- **für den Rechtskreis SGB II:**  
Es können weder die Aufwendungen für die Unterkunft und Heizung noch die Regelleistung gekürzt werden. Nach dem Leistungssystem des SGB II ist eine individuelle bzw. abweichende Bestimmung der Höhe der Regelleistung weder zu Gunsten noch zu Lasten des Leistungsberechtigten vorgesehen (Urteil BSG vom 24.11.2011, Az: B 14 AS 151/10 R).
- **für den Rechtskreis SGB XII:**  
Sind in den tatsächlichen Unterkunfts-kosten die Kosten für Haushaltsenergie enthalten (Inklusivmiete), ist der maßgebliche Regelbedarf um den Bedarfsanteil für Haushaltsenergie zu kürzen.

#### **Möblierung und Hausrat**

In den tatsächlichen Unterkunfts-kosten enthaltene Kosten für Möblierung und Hausrat sind anerkennungsfähig, soweit dadurch die jeweilige Gesamtangemessenheitsgrenze nicht überschritten wird.

#### **Betreuungspauschalen**

Die in betreuten Wohnformen (in der Regel betreutes Wohnen für Senioren) erhobene Betreuungspauschale gilt dann als Bestandteil der Bedarfe der Unterkunft, wenn diese untrennbar mit dem Mietvertrag verknüpft ist, so dass die Unterkunft nicht ohne die Betreuungspauschale erlangt oder erhalten werden kann.

Soweit durch die Anerkennung der Betreuungspauschale die Gesamtangemessenheitsgrenze überschritten wird, erfolgt die weitere Prüfung entspr. Punkt 3.3.2.

### **b) Gebühren oder Nutzungsentgelte für andere Unterkünfte**

Für Obdachlosenunterkünfte, Flüchtlingsunterkünfte und ähnliche Einrichtungen sind als angemessene Kosten der Unterkunft die mit der Unterbringungsverfügung festgesetzten Gebühren oder durch Vertrag vereinbarten Nutzungsentgelte anzuerkennen.

## **7.3 Maklergebühr**

Kosten für einen Makler sind nur in Ausnahmefällen,

- wenn die Anmietung zwingend erforderlich ist und
- ohne Inanspruchnahme eines Maklers auf dem Wohnungsmarkt keine angemessene Wohnung in angemessener Zeit anmietbar ist

zu übernehmen.

#### **7.4 Mietbestandteile für Pkw-Stellplätze u. ä.**

Mietbestandteile für Pkw-Stellplätze u. ä. sind grundsätzlich nicht anzuerkennen, das Urteil des Bundessozialgerichts vom 19.05.2021, Az: B 14 AS 39/20 R ist zu beachten.

#### **7.5 Mietkosten für den Überschneidungsmonat**

Stimmt der zuständige Träger einem Umzug zu, können im Einzelfall Mietaufwendungen für den Monat des Auszugs zu den Wohnungsbeschaffungskosten gehören, wenn ein lückenloser Anschluss von zwei Mietverhältnissen nicht möglich ist. Die Zusicherung dafür ist vom Leistungsberechtigten im Vorfeld einzuholen.

Die Doppelmiete muss umzugsbedingt, unvermeidbar und konkret angemessen sein.

Werden für die Zeit der Überschneidung beide Wohnungen tatsächlich noch genutzt, sind die Überschneidungskosten den Bedarfen für Unterkunft und Heizung zuzuordnen (BSG, Urteil vom 30.10.2019, B 14 AS 2/19 R).

#### **7.6 Mietkautionen und Genossenschaftsanteile**

Mietkautionen und Genossenschaftsanteile können bei vorheriger Zustimmung zum Umzug übernommen werden.

Die Zusicherung zur Anerkennung von Unterkunftskosten bewirkt nicht gleichzeitig die Zusicherung zur Übernahme von Mietkautionen oder Genossenschaftsanteilen. Diese Zusicherung kann nur bei erforderlichem Umzug erfolgen und ist insoweit Anspruchsvoraussetzung für die Übernahme (vgl. dazu die Ausführungen unter Punkt 6.2).

Mietkautionen und Genossenschaftsanteile sollen als Darlehen übernommen werden, es ist insoweit auf die Inanspruchnahme der Möglichkeit des Leistungsberechtigten zur Ratenzahlung (§ 551 BGB) hinzuwirken.

Vor Übernahme eines Mietkautionsdarlehens ist der Leistungsberechtigte zunächst auf den Verbrauch seines Schonvermögens zu verweisen.

#### **7.7 Mietrückstände/Räumungsklagen**

Die Übernahme von Mietschulden nach § 22 Abs. 8 SGB II und § 36 SGB XII soll nur als Darlehen erfolgen.

Die Übernahme der Mietschulden setzt voraus, dass

- die Schuldübernahme gerechtfertigt ist und
- die Schuldübernahme notwendig ist und
- sonst Wohnungslosigkeit oder eine vergleichbare Notlage droht.

Diese Tatbestandsvoraussetzungen müssen nebeneinander erfüllt sein.

Gerechtfertigt ist eine Mietschuldübernahme in der Regel, wenn mit der Schuldübernahme die Notlage tatsächlich und dauerhaft beseitigt werden kann, d. h. auch prognostisch mit einer gesicherten Erfüllung aller Zahlungsverpflichtungen zu rechnen ist. Dazu ist generell mindestens Folgendes zu prüfen:

- Bestehen neben den Mietschulden weitere Schulden, wenn ja welche?
- Ist die Miete angemessen?

- Wie kann und soll die künftige Mietzahlung sichergestellt werden, ggf. unter Berücksichtigung von Ratenzahlungen für weitere Schulden?
- Wie sollen ggf. Schuldraten für vergleichbare Notlagen, z. B. Elektroenergie, Gas etc. neben der Mietzahlung aufgebracht und gesichert werden?

Notwendig ist eine Mietschuldübernahme in der Regel, wenn der Leistungsberechtigte trotz seiner Mitwirkungs- und Selbsthilfeverpflichtung nicht in der Lage ist, die Mietschulden in anderer Weise, insbesondere

- aus eigenen Kräften und Mitteln und/oder
- durch vertragliche Regelungen mit dem Gläubiger zu beseitigen.

Hierbei sind die persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse aller im Haushalt lebenden Personen zu prüfen.

Wohnungslosigkeit droht, wenn dem Leistungsberechtigten infolge der Mietschulden die Kündigung und Räumung der Wohnung bevorsteht und die Anmietung einer anderen Unterkunft mangels Wohnungsmarktangeboten oder Bonität des Leistungsberechtigten nicht möglich ist.

Eine der Wohnungslosigkeit vergleichbare Notlage liegt bei Schulden für Strom, Heizungskosten und Wasserkosten vor, soweit in deren Folge die Sperrung des Anschlusses bevorsteht oder bereits vollzogen ist.

Hinweis: Nach §§ 41f und 41g des Energiewirtschaftsgesetzes (EnWG) i. V. m. § 19 StromGVV/GasGVV ist der Grundversorger verpflichtet, mit der Ankündigung der Unterebrechung u. a. **den Abschluss einer Abwendungsvereinbarung anzubieten**. Diese muss auch eine zinsfreie und **zumutbare** Ratenzahlungsvereinbarung über die Zahlungsrückstände und eine Weiterversorgung auf Vorauszahlungsbasis beinhalten.

Die Antragsteller sind generell an die Schuldnerberatung zu verweisen (Beratungsschein).

## 7.8 Renovierungskosten

Renovierungsaufwendungen gehören zu den Bedarfen der Unterkunft nach § 22 Abs. 6 SGB II bzw. § 35a SGB XII, sofern es sich um eine

1. Einzugsrenovierung im Zusammenhang mit einem notwendigen Umzug handelt und im Mietvertrag die bezugsfertige Übergabe nicht vereinbart ist.
2. Auszugsrenovierung im Zusammenhang mit einem notwendigen Umzug handelt und im Mietvertrag die Verpflichtung dazu vereinbart ist.
3. wegen des Zustandes der Wohnung erforderliche Renovierung handelt (**nicht** bei mietwidrigem Gebrauch).

Die notwendige Renovierung soll vorrangig durch den Leistungsberechtigten in Eigenleistung oder durch Organisation von Selbsthilfe (auch Hilfe von Verwandten, Bekannten oder Freunden) erfolgen. Die dafür notwendigen Kosten werden in Form einer Pauschale gewährt. In dieser Pauschale sind sämtliche Materialaufwendungen (Tapete, Kleister, Farbe) enthalten.

Grundsätzlich ist nach dem Antragseingang zu prüfen, ob die Wohnung lediglich gestrichen oder auch neu tapeziert werden muss. Da Raufasertapete in der Regel 5- bis 6-mal überstrichen werden kann, dürfte es eher selten notwendig sein, dass alle Räume neu tapeziert werden müssen.

Muss die Wohnung lediglich gestrichen werden, errechnet sich der Pauschalbetrag für das Material nach folgender Formel:

$$1,86 \text{ €} \times \text{m}^2 \text{ Wohnfläche} = \text{Betrag in €}.$$

Muss die Wohnung neu tapeziert werden, errechnet sich der Pauschalbetrag für das Material nach folgender Formel:

$$4,79 \text{ €} \times \text{m}^2 \text{ Wohnfläche} = \text{Betrag in €}.$$

Maßgebend ist hierbei grundsätzlich die im Mietvertrag angegebene Wohnfläche. Für den Einzelfall ist zu prüfen, dass bei der Bedarfsermittlung eventuell nicht zu renovierende Räume, von der Gesamtwohnfläche abgesetzt werden.

Soweit im Rahmen der Antragstellung ein Bedarf an Arbeitsmitteln für die Renovierung geltend gemacht wird, kann für deren Anschaffung eine Pauschale in Höhe von 37,00 € gewährt werden.

Bei Notwendigkeit sind für den Anstrich von Türen, Fenstern, Fußleisten, Heizkörpern sowie Erneuerung des Fußbodens Angebote einzureichen, über die im Einzelfall entschieden wird.

Ist eine notwendige Renovierung durch Eigenleistung oder Selbsthilfe dem Leistungsberechtigten nicht zumutbar, sind die unabdingbar notwendigen Aufwendungen für eine Malerfirma als Bedarf anzuerkennen. Der Antragsteller hat dem Grundsicherungsträger mindestens 3 Kostenvoranschläge vorzulegen. Der Grundsicherungsträger hat auf kostengünstige, dem Grundsicherungsträger bekannte Angebote hinzuweisen.

Unzumutbar ist eine Eigenleistung/Selbsthilfe insbesondere dann, wenn

- der Leistungsberechtigte körperlich oder geistig nicht in der Lage ist, die im Zusammenhang mit der Renovierung stehenden Tätigkeiten zu verrichten,
- die familiäre Konstellation eine Verrichtung von im Zusammenhang mit der Renovierung stehenden Tätigkeiten nicht zulässt.

## **7.9 Umzugskosten**

Die Zusicherung zur Anerkennung von Unterkunftskosten bewirkt nicht gleichzeitig die Zusicherung zur Übernahme von Umzugskosten. Diese Zusicherung kann nur bei erforderlichem Umzug erfolgen und ist insoweit Anspruchsvoraussetzung für die Übernahme (vgl. dazu die Ausführungen unter Punkt 6.2).

Die Leistungen nach § 16 Abs. 1 SGB II i. V. m. § 44 SGB III gehen den Leistungen nach § 22 Abs. 6 SGB II vor.

Die Übernahme der Umzugskosten kommt insbesondere

- nach Aufforderung zur Mietsenkung durch den Sozialleistungsträger,
- bei unvermeidbarer Kündigung vom Vermieter (SächsLSG 16.03.2016, L 8 SO 10/14) oder
- in besonders gelagerten Einzelfällen, z. B. augenscheinliches Missverhältnis der Anzahl der Bewohner zur Wohnungsgröße (Zuzug des Kindesvaters zu Mutter und Kind bei Einraumwohnung; Geburt von Kindern)

in Betracht.

Der Umzug soll vorrangig durch den Leistungsberechtigten in Eigenleistung oder durch Organisation von Selbsthilfe (auch Hilfe von Verwandten, Bekannten oder Freunden) erfolgen.

Die dafür notwendigen Kosten werden in Form einer Pauschale gewährt. Diese bemisst sich nach der **zu beräumenden** Wohnungsgröße und beträgt für

1-Raum-Wohnung	247,00 €,
2-Raum-Wohnung	296,00 €,
3-Raum-Wohnung	416,00 €,
4-Raum-Wohnung	437,00 €,
5-Raum-Wohnung	459,00 €.

Ist ein Umzug durch Eigenleistung oder Selbsthilfe dem Leistungsberechtigten nicht zumutbar und ist auch ein vorrangiger Anspruch gegen Dritte bzw. andere Leistungsträger (bspw. Vermieter, Arbeitgeber, Pflegekasse) nicht gegeben, sind die unabdingbar notwendigen Aufwendungen für ein Umzugsunternehmen als Bedarf anzuerkennen.

Der Antragsteller hat in diesen Fällen dem Grundsicherungsträger mindestens drei Kostenvorschläge vorzulegen. Der Grundsicherungsträger hat auf kostengünstige, dem Grundsicherungsträger bekannte Angebote hinzuweisen.

Unzumutbar ist eine Eigenleistung/Selbsthilfe insbesondere dann, wenn

- der Leistungsberechtigte körperlich oder geistig z. B. aufgrund einer Erkrankung nicht in der Lage ist, die im Zusammenhang mit dem Umzug stehenden Tätigkeiten zu verrichten und
- die familiäre Konstellation eine Verrichtung von im Zusammenhang mit dem Umzug stehenden Tätigkeiten nicht zulässt.

Die Unzumutbarkeit der Eigenleistung ist vom Leistungsberechtigten konkret zu begründen und, soweit möglich, durch geeignete Nachweise (ärztliche Atteste etc.) zu belegen.

### **7.10 Wohnraum für junge Volljährige unter 25 Jahre**

Eine Entscheidung über die Anmietung eigenen Wohnraums ist in Anwendung der gesetzlichen Bestimmungen des SGB II vom Jobcenter zu treffen. Die Regelungen des SGB II gelten für Entscheidungen nach SGB XII analog.

Soweit der Tatsachenvortrag junger Volljähriger unter 25 Jahre zur Anmietung eigenen Wohnraumes ergibt, dass

- besondere soziale Schwierigkeiten i. S. d. § 67 SGB XII vorliegen, soll der Sozialhilfeträger (Sozialamt des Landkreises Zwickau) beteiligt werden.
- Leistungen der Jugendhilfe erforderlich sind oder bereits erbracht werden, soll der Jugendhilfeträger (Jugendamt des Landkreises Zwickau) beteiligt werden.

In diesen Fällen ist durch das Jobcenter vom betroffenen Antragsteller eine Schweigepflichtentbindung (Datenschutzentbindung nach SGB X) einzuholen und vorzulegen.

### **Hinweise zum Verfahren zu § 22 Abs. 5 Satz 4 SGB II**

Personen unter 25 Jahren, die zum Zeitpunkt der Antragstellung auf Leistungen nach SGB II bereits eine eigene Wohnung bewohnen, fallen **nicht** unter das Zustimmungserfordernis des § 22 Abs. 5 Satz 1 SGB II.

Die Übernahme der Kosten der Unterkunft kann hier nur unter der Voraussetzung des § 22 Abs. 5 Satz 4 SGB II verweigert werden:

*„Leistungen für Unterkunft und Heizung werden Personen, die das 25.Lebensjahr noch nicht vollendet haben, nicht erbracht, wenn diese vor der Beantragung von Leistungen in eine Unterkunft in der **Absicht** umziehen, die Voraussetzungen für die Gewährung der Leistungen herbeizuführen.“*

In diesen Fällen ist die Entscheidung ausführlich in der Leistungsakte zu dokumentieren, da der SGB II-Träger die Beweislast trägt.

Absicht kann insbesondere angenommen werden, wenn

1. eine Person unter 25 Jahren (U 25) ohne eigenen Leistungsbezug in der Bedarfsgemeinschaft (BG) der Eltern durch den Umzug hilfebedürftig wird.
2. ein Ablehnungsbescheid anderer Leistungsträger bzgl. Unterkunftskosten bereits vorliegt (z. B. USG, BAföG). Dies ist auch zu bejahen, wenn aufgrund des Weg-Zeit-Diagramms (Ausbildungsstätte ist vom Wohnort der Eltern aus zumutbar zu erreichen – eine eigene Wohnung daher lt. BAföG nicht erforderlich) lediglich kleines BAföG gewährt wird.
3. zwischen Umzug und Hilfebedarf weniger als drei Monate liegen.

Absicht kann insbesondere dann nicht angenommen werden bei

1. Zuzug einer Person U 25 zu einer älteren Person (Ü 25) zur Führung einer eheähnlichen Gemeinschaft, wenn Ü 25 vorher nicht hilfebedürftig war und durch den Zuzug Hilfebedürftigkeit der BG eintritt.
2. Vorliegen eines unbefristeten Arbeitsverhältnisses seit mindestens 6 Monaten vor Antragstellung und Eintritt der Hilfebedürftigkeit durch unverschuldeten Verlust des Arbeitsplatzes.

Einer gesonderten Prüfung des Einzelfalles sind folgende Fallkonstellationen zu unterziehen:

1. Hilfebedarf innerhalb von 6 Monaten nach Bezug der Wohnung,
2. Umzug erfolgte aus Unterkunft, welche nur für kurze Zeit angemietet wurde (bspw. Wohngemeinschaft), um in andere Wohnung ohne Zusicherung umziehen zu können,
3. Umzug wurde durch SGB II-Leistungsträger bereits einmal abgelehnt.