



rhein
kreis
neuss

Der Landrat
Sozialamt
50.412 02

R I C H T L I N I E N

des
örtlichen Trägers der Grundsicherung für Arbeitsuchende sowie der Sozialhilfe
zur Durchführung des
Zweiten Buches Sozialgesetzbuch (SGB II) und des
Zwölften Buches Sozialgesetzbuch (SGB XII)
hier: Bedarfe für Unterkunft

(Stand: 19. März 2019)

Diese Richtlinien treten am 01. Mai 2019 in Kraft.

Soweit im nachfolgenden Text die männliche Sprachform gewählt ist, gilt die weibliche Sprachform entsprechend. Die Bezeichnung Bedarfsgemeinschaft (abgekürzt mit „BG“) im Sinne des SGB II gilt gleichbedeutend sowohl für den Begriff der Einsatzgemeinschaft nach dem SGB XII als auch für Mischbedarfsgemeinschaften beider Rechtskreise. Bedarfe für Unterkunft werden mit der Bezeichnung „KdU“ abgekürzt. Sofern nicht erforderlich, werden Jobcenter und Sozialhilfeträger mit dem Begriff „Träger“ bezeichnet.

Änderungshistorie

Die wesentlichen inhaltlichen Änderungen zur letzten Fassung der Richtlinien werden bis auf den gesamten neu eingefügten Punkt 11 an den entsprechenden Stellen im Richtlinienentwurf farblich markiert. Redaktionelle Anpassungen werden nicht gekennzeichnet.

Wesentliche Änderungen zur Vorgängerversion

- 1** Überführung der Regelung zur Verkürzung des Regelbewilligungszeitraumes in den Punkt 4.6. Streichung der Ausführungen zu der aufgehobenen Vorschrift des § 22 Abs. 1a SGB II (siehe Rundverfügung 27/2017). Nähere Ausführungen zur Anerkennung von Bedarfen nur für eine Unterkunft. Hinweis für die Sozialhilfe bzgl. der Zuordnung von Unterkunftskostenmehrbedarfen. Einarbeitung der Rundverfügung 07/2018 zu einem evtl. Rückforderungsanspruch gegen Vermieter wegen versehentlicher Mietzahlung. Ausführungen, dass für Amtshaftungsansprüche die Zivilgerichte zuständig sind, sowie, dass in bestimmten Fällen evtl. Aufrechnungsmöglichkeiten bei nicht weitergeleiteten KdU bestehen können. Vereinheitlichung der Prüfung der Hilfebedürftigkeit bei einmaligen Bedarfen.
 - 1.1** Hinweis, wann eine Mietkostenübernahme gemäß §§ 67 ff. SGB XII in der Regel ausscheidet.
 - 1.2** Ergänzung der Auflistung, wann das Kopfteilprinzip greift und wann nicht. Hinweis für Leistungsempfänger nach dem 4. Kapitel SGB XII aufgrund abweichender Regelungen.
 - 1.3** Klarstellungen über Rechte von Drittzahlungsempfängern gegenüber der Sozialbehörde. Hinweis über die fehlende Möglichkeit Ansprüche auf KdU zu übertragen oder abzutreten.
- 2** Konkretisierung des Bedarfs in Fällen einer Nutzungsentschädigung nach beendetem Mietverhältnis gem. § 546a BGB. Ergänzender Hinweis bei Einlagerungskosten. Klarstellung bzgl. Beratungs- und Betreuungsleistungen. Regelung zu Kosten einer Räumungsklage.
 - 2.1** Neu eingefügter Punkt für atypische Wohnverhältnisse mit größtenteils bekannten Regelungen. Hinweis auf gesetzliche Änderungen ab 01.01.2020 für Leistungsempfänger in sonstigen Unterkünften bzw. in besonderen Wohnformen sowie Einfügung einer Regelung zum Umgang mit rückwirkend erhobenen Nutzungsgebühren.
 - 2.2** Klarstellung zu den nicht anerkennungsfähigen Schadensersatzansprüchen und Einfügung neuer Regelungen, wann Unterkunftsbedarfe nicht anerkannt werden können.
 - 2.3** Aufnahme eines Hinweises, bis wann die monatliche Miete entrichtet werden muss, sowie Ergänzungen zur Kostenmiete im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau. Berücksichtigung der Änderung in § 559 BGB ab dem 01.01.2019 durch das Mietrechtsanpassungsgesetz zum Umfang einer Mieterhöhung aufgrund bestimmter Modernisierungsmaßnahmen.
 - 2.3.1** Klarstellende Formulierung zu Mietverträgen unter Verwandten sowie Einfügung eines weiteren Sachverhaltes, wann ein anerkennungsfähiger Mietvertrag nicht vorliegt.
 - 2.4** Hinweis zur Möglichkeit der Abwälzung einer Verwaltungskostenpauschale als Nettokaltmiete.
 - 2.4.1** Klarstellung zur formellen Ordnungsgemäßheit einer Betriebskostenabrechnung.
 - 2.4.1.1** Klarstellung zur Übernahme von Betriebskostennachforderungen sowie Ergänzung der Möglichkeit der Übernahme einer Nebenkostennachzahlung für eine nicht mehr bewohnte Unterkunft um eine weitere Alternative und zusätzlicher Hinweis, dass auch in diesen Fällen das Kopfteilprinzip Anwendung findet.
 - 2.4.1.2** Einfügung einer Anrechnungsreihenfolge im SGB II-Bereich bei Betriebskostenerstattungen sowie eines Beispiels zum Anrechnungszeitpunkt nach § 22 Abs. 3 SGB II.
- 3** Erläuterungen zur Angemessenheitsprüfung.
 - 3.3** Präzisierung des sog. echten Wechselmodells in temporären Bedarfsgemeinschaften.
- 4** Hinweis auf die Unterscheidung zwischen Umzugsfähigkeit und Unterkunftswechselfähigkeit.
 - 4.1** Ergänzung zu den Folgekosten eines Umzugs im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsprüfung.
 - 4.3** In besonderen Fällen einer subjektiven Unzumutbarkeit der Kostensenkung ist auch ein dauerhaftes Abweichen von den Richtwerten möglich.
 - 4.4** Aufnahme einer Regelung zum § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II, wenn bei einem nicht notwendigen Umzug sich gleichzeitig auch die Zusammensetzung der BG ändert sowie weitere Präzisierungen.
 - 4.5** Präzisierung der Möglichkeit einer Feststellungsklage gegen Kostensenkungsaufforderungen.

- 4.6** Konkretisierungen zur Beweis- und Darlegungslast während der Übergangsfrist. Beispielhafte Berechnung einer Übergangsfrist. Hinweis zur Abänderung von Leistungsbescheiden aufgrund einer Kostensenkung. Regelung bei erneut eingetretener Unangemessenheit der KdU nach vorheriger Minderung. Einarbeitung der Rundverfügung 01/2018 zur Übergangsfrist bei Flüchtlingen in kommunalen Einrichtungen.
- 5** Hinweis zum evtl. Auslegungsbedürfnis von Anträgen sowie Aufnahme einer neuen Regelung für Fälle, in denen Hilfebedürftige ein bestehendes Mietverhältnis aufkündigen und zu Lasten des Trägers für selbige Unterkunft durch ein neues und teureres ersetzen.
- 5.1** Ergänzende Hinweise zur Erforderlichkeit eines Umzuges, insbesondere bei beengten Wohnverhältnissen von Einzelpersonen.
- 5.2** Ergänzung der berücksichtigungsfähigen Sachverhalte nach § 22 Abs. 5 SGB II (Auszug eines u25jährigen aus der Elternwohnung) sowie weitere Präzisierungen zum Zusicherungserfordernis.
- 6** Klarstellungen beim Umgang mit Wohnungswechselkosten ohne inhaltliche Änderungen.
- 6.1** Regelung zur Übernahme einer Kautions im Rahmen einer Schuldenübernahme sowie Hinweis zur Anerkennungsmöglichkeit einer Sicherheitsleistung für Bewohner besonderer Wohnformen.
- 6.1.1** Erläuterungen, wann Vermieter Kautionen zurückgeben müssen. Hinweis, dass beim Rechtsstreit bzgl. der Bürgschaften der Zivilrechtsweg eröffnet ist, sowie dass die Zahlungsaufforderung an den Mieter nach § 52 SGB X zu erfolgen hat.
- 6.3** Klarstellungen bzgl. berücksichtigungsfähiger Wohnungsbeschaffungskosten.
- 6.4** Präzisierungen beim Umgang mit Umzugskosten, auch bzgl. der Angemessenheit der Bedarfe, sowie Aufnahme eines Hinweises, dass vor Inanspruchnahme eines Umzugsunternehmens auch die Hinzuziehung von nicht professionellen Hilfskräften in Betracht kommen kann.
- 7** Einarbeitung der Rundverfügung 29/2017 (erneute Klarstellung, dass Renovierungskosten nur als Nebenkosten zu übernehmen sind).
- 7.1** Präzisierung, wann eine anerkennungsfähige Auszugsrenovierung vorliegt.
- 7.1.1** Übernahme einer Regelung aus Punkt 7 zu Zuschlägen für Schönheitsreparaturen zu einem neuen Punkt, der sich präzisierend ausschließlich mit diesen Zuschlägen befasst.
- 8** Konkretisierung der Regelung zur Nutzungsentschädigung für selbst genutzte Wohneigentumsfälle zwischen getrennt lebenden oder geschiedenen Ehegatten für die alleinige Nutzung von Gemeinschaftseigentum sowie Hinweis, wann Eigentum nicht vorliegt.
- 8.1** Präzisierung zu übernahmefähigen Unterkunfts-kosten in Eigentumsfällen.
- 8.2** Klarstellungen bzgl. der Berücksichtigungsfähigkeit von Erhaltungsaufwand in Eigentumsfällen. Einarbeitung der Rundverfügung 20/2017 bzgl. der Erdgasnetzumstellung von L-Gas auf H-Gas.
- 8.3** Klarstellungen zur Berücksichtigungsfähigkeit Tilgung in Eigentumsfällen.
- 9** Ergänzende Hinweise zur darlehensweisen Übernahme von Kosten eines Mietrechtsprozesses.
- 9.1** Erläuterung, dass es für fristlose Kündigungen unerheblich ist, wie alt Mietrückstände sind. Hinweise auf den Umgang mit den Fällen, in denen Vermieter ihre außerordentliche Kündigung hilfsweise mit einer ordentlichen Kündigung kombinieren, sowie auf die Berechnungsgrundlage für eine fristlose Kündigung aufgrund eines Zahlungsrückstandes. Klarstellung zur Erklärung einer öffentlichen Stelle, um eine Wohnungskündigung zu heilen.
- 9.2** Ausführungen, wann eine Grundversorgung vorliegt oder eine Energieversorgung aufgrund eines Sondervertrages. Präzisierung, in welchen Fällen eine einstweilige Verfügung gegen eine angekündigte oder schon erfolgte Stromsperre beantragt werden sollte.
- 10** Lediglich zeitlich befristete Aufrechnungsmöglichkeit von Mietkautionsdarlehen im Alg II-Bereich.
- 10.1** Darlehen soll nur noch in Form einer Buchgrundschuld dinglich gesichert werden dürfen.
- 11 bis 11.6** Neuer Punkt infolge der Einarbeitung der Rundverfügung 10/2017 aufgrund der am 01.07.2017 in Kraft getretenen §§ 42a und 133b SGB XII und weitere Präzisierungen. Darüber hinaus Aufnahme einer Regelung für besondere Wohnformen ab dem 01.01.2020.
- Vordrucke** In Vordruck V15 (Zusicherung) wurde neben einigen Berichtigungen auch eine weitere Zusicherungsalternative eingeführt. Geringfügige Änderungen auch in den Vordrucken V02 und V16. Vordruck V18 wurde bereits aufgrund der Rundverfügung 35/2018 (neue Mietobergrenzen ab 01.02.2019) aktualisiert.

Inhaltsverzeichnis

1.	Inkrafttreten / Grundsätzliches / Allgemeines	-6-
1.1.	Mietkostenübernahme gem. §§ 67 ff. SGB XII (z.B. bei Inhaftierten)	-7-
1.2.	Aufteilung der tatsächlichen Unterkunftskosten	-8-
1.3.	Zahlungen an Dritte	-9-
2.	Bedarfe für Unterkunft	-10-
2.1.	Atypische Wohnverhältnisse	-12-
2.2.	Keine Bedarfe für Unterkunft	-12-
2.3.	Miete	-13-
2.3.1.	Mietverträge unter Verwandten	-14-
2.4.	Betriebskosten (Vorauszahlungen, Pauschalen)	-15-
2.4.1.	Betriebskostenabrechnungen	-16-
2.4.1.1.	Betriebskostennachforderungen	-17-
2.4.1.2.	Betriebskostenerstattungen (Rückzahlungen, Guthaben, Gutschriften)	-18-
2.4.2.	Unangemessenheit einer Unterkunft aufgrund einer Betriebskostennachforderung	-20-
3.	Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft	-20-
3.1.	Wohnflächengrößen	-20-
3.2.	Abweichung von den Mietobergrenzen in Neuanmietungsfällen	-21-
3.3.	Abweichende Mietobergrenzen in temporären Bedarfsgemeinschaften	-22-
4.	Unangemessene Bedarfe für Unterkunft / Kostensenkungsverfahren	-22-
4.1.	Wirtschaftlichkeitsprüfung	-23-
4.2.	Objektive Unmöglichkeit der Kostensenkung	-23-
4.3.	Subjektive Unzumutbarkeit der Kostensenkung	-24-
4.4.	Unterkunftskosten nach einem Umzug	-25-
4.5.	Einleitung eines Verfahrens zur Kostensenkung / Aufforderungsschreiben	-26-
4.6.	Übergangsfrist	-27-
5.	Zusicherung zur Anmietung einer Wohnung	-29-
5.1.	Erforderlichkeit eines Umzuges	-30-
5.2.	Zusicherungen im SGB II bei Hilfebedürftigen unter 25 Jahren	-31-
6.	Leistungen anlässlich eines Wohnungswechsels	-32-
6.1.	Mietkaution (Mietsicherheit)	-33-
6.1.1.	Inanspruchnahme einer Mietsicherheit durch den Vermieter	-34-
6.2.	Genossenschaftsanteile	-35-
6.3.	Wohnungsbeschaffungskosten	-35-
6.4.	Umzugskosten	-35-
7.	Renovierungs,- Schönheitsreparatur- und Instandhaltungskosten	-37-
7.1.	Schönheitsreparaturen / Auszugsrenovierungen	-37-
7.1.1.	Zuschläge für Schönheitsreparaturen	-38-
7.2.	Einzugsrenovierung	-38-
7.3.	Bemessung der angemessenen Renovierungsaufwendungen	-39-
7.4.	Kostensenkungsaufforderung bei unwirksamen Klauseln	-39-
8.	Wohneigentum	-39-
8.1.	Notwendige Ausgaben (Hauslasten)	-40-
8.2.	Erhaltungsaufwand	-41-
8.3.	Tilgungsleistungen	-43-
8.4.	Bewilligungsverfahren von Unterkunftsaufwendungen bei Wohneigentum	-44-

9.	Übernahme von Schulden	-44-
9.1.	Mietschulden	-45-
9.2.	Energieschulden	-46-
10.	Darlehen	-47-
10.1.	Sicherung eines Darlehens bei Wohneigentum	-48-
11.	Sonderregelung für Leistungsberechtigte nach Kapitel 4 SGB XII	-48-
11.1.	Mehrpersonenhaushalt oder Wohngemeinschaft	-49-
11.1.1.	Unterkunftskosten bei Zusammenleben mit nahen Angehörigen nach Abs. 3	-49-
11.1.2.	Unterkunftskosten in Wohngemeinschaften nach Abs. 4	-50-
11.2.	Unterkunftskosten in besonderen Wohnformen (ab 2020)	-51-
11.3.	Unterkunftskosten in sonstigen Unterkünften	-53-
11.4.	Übergangsregelung nach § 133b SGB XII ab 01.07.2017	-53-
11.5.	Übergangsregelung nach § 139 SGB XII ab 01.01.2020	-54-
11.6.	Unterkunftskosten in stationären Einrichtungen	-55-

Anlagenverzeichnis

- A.** RKN – V01 – Kostensenkungsaufforderungsschreiben
- B.** RKN – V02 – Belehrung bei unterlassener Kostensenkungsaufforderung wegen Unwirtschaftlichkeit
- C.** RKN – V03 – Belehrung über das Bewilligungsverfahren in Wohneigentumsfällen
- D.** RKN – V04 – Mietsicherheit für Mieter
- E.** RKN – V05 – Bürgschaftserklärung an Vermieter
- F.** RKN – V06 – Kündigung der Bürgschaftserklärung
- G.** RKN – V07 – Anforderung einer Stellungnahme zwecks Auszahlung einer Bürgschaft
- H.** RKN – V08 – Abtretungsvertrag für Genossenschaftsanteile
- I.** RKN – V09 – Abtretungsanzeige an Genossenschaft und Empfangsmitteilung
- J.** RKN – V10 – Darlehensbescheid SGB II - Genossenschaftsanteile
- K.** RKN – V11 – Darlehensbescheid SGB XII - Genossenschaftsanteile
- L.** RKN – V12 – Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung wegen einer Energiesperre
- M.** RKN – V13 – Vordruck einer Vermieterbescheinigung
- N.** RKN – V14 – Vordruck eines Mietangebotes
- O.** RKN – V15 – Zusicherung
- P.** RKN – V16 – Fragen und Antworten zur Kostensenkungsaufforderung
- Q.** RKN – V17 – Hauslastenberechnung
- R.** RKN – V18 – Zusammenfassung der Angemessenheitsgrenzen

Vorgenannte Anlagen sind diesen Richtlinien im pdf-Format nicht beigelegt; sie werden separat mit gleichem Datum als Word-Einzeldateien zur Verfügung gestellt. Die Anlagen gelten mit diesen Richtlinien als verfügt.

1. Inkrafttreten / Grundsätzliches / Allgemeines

Gleichlautende oder gegenteilige Richtlinien oder Weisungen (Rundverfügungen) treten ab dem Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Richtlinien außer Kraft. Eine Überprüfung dieser ermessenslenkenden Weisungen im Wege der Normenkontrolle gemäß § 55a Abs. 1 SGG ist unzulässig.¹ Eine Umsetzung von Amts wegen erfolgt kontinuierlich mit jeder Neu- bzw. Weiterbewilligung nach Inkrafttreten dieser Richtlinien; für das 3. Kapitel SGB XII gilt abweichend ein Zeitraum von 6 Monaten. Für die Sozialhilfe abweichende Regelungen (z.B. Punkt 11) werden an den entsprechenden Stellen dieser Richtlinien angezeigt.

Insbesondere in der Sozialhilfe ist für Leistungen nach § 8 Nr. 3 bis 7 SGB XII im Einzelfall zu prüfen, ob die geltend gemachten KdU unangemessen hoch sind. Ist der Unterkunftsbedarf z.B. aufgrund einer Behinderung erhöht (siehe Punkt 4.3), so ist er rechtssystematisch nicht der Eingliederungshilfe, sondern dem Bedarf für Kosten der Unterkunft zuzuordnen.² Dies gilt auch für den SGB II-Bereich.

KdU müssen nicht anerkannt werden, wenn der Leistungsempfänger einen Hausbesuch verweigert und die tatsächliche Nutzung der Wohnung nicht durch andere **Beweismittel** festgestellt werden kann.³ Darüber hinaus ist in die Leistungsakte der vollständige Mietvertrag in Kopie aufzunehmen.⁴

Nur **tatsächlich anfallende KdU** können anerkannt werden.⁵ Die tatsächliche Nutzung entfällt nicht bei gelegentlichen Übernachtungen bei Dritten, zeitlich überschaubaren Krankenhausaufenthalten oder einem Urlaub im Ausland, der den gewöhnlichen Aufenthalt unberührt lässt.⁶ Eine vorübergehende Abwesenheit (unter 6 Monaten) hebt den Bedarf an der bisher genutzten Unterkunft i.d.R. nicht auf. Auf die **Rechtmäßigkeit der Nutzung** (z.B. baurechtlich) kommt es nicht an.⁷ Die KdU-Bewilligung untersteht keinem Rechtmäßigkeitsvorbehalt⁸, zumal eine Sozialbehörde **keine Sonderordnungsbehörde**⁹ ist. Unterkunftsaufwendungen sind aber nur dann anerkennungsfähig, soweit sie durch die Nutzung der Unterkunft durch den Hilfebedürftigen entstehen und zusätzlich von ihm auch getragen werden müssen, dies jedoch unabhängig davon, wer dem Vermieter (oder einem Dritten) gegenüber vertraglich verpflichtet ist.¹⁰ Ist der Hilfebedürftige aber z.B. nicht selbst Mieter, sind KdU nur dann berücksichtigungsfähig, wenn der Hilfebedürftige dem eigentlichen Mieter im Innenverhältnis zum Ausgleich der durch die alleinige Nutzung entstehenden Kosten verpflichtet ist und die Unterkunfts-kosten somit allein auf ihn entfallen.

Im **Fälligkeitsmonat** sind KdU zu berücksichtigen. Bei **Nichthilfebedürftigkeit** aufgrund übersteigenden Einkommens ist die **Prüfung der** Hilfebedürftigkeit aufgrund einmaliger KdU ausnahmsweise in entsprechender Anwendung des § 31 Abs. 2 Satz 2 SGB XII bzw. des § 24 Abs. 3 Satz 4 SGB II **vorzunehmen**.¹¹ **Damit ist** das Einkommen des Entscheidungsmonats und von weiteren 6 Folgemonaten zu berücksichtigen.

KdU werden nur für eine **einzig**e Unterkunft anerkannt.¹² Kosten für Zweitunterkünfte oder für die Beibehaltung einer früheren Wohnung - etwa um sich bei einer neu eingegangenen Partnerschaft einen Rückzugsort offen zu halten - werden nicht übernommen.¹³ Dies gilt auch für das sog. „Nest-Modell“ (Eltern trennen sich, Kinder bleiben in der Familienwohnung, Eltern wechseln sich ab und wohnen im Wochenrhythmus entweder in der Familienwohnung oder in einer anderen Unterkunft).¹⁴ Nutzt der Hilfebedürftige mehrere Unterkünfte, ist darauf abzustellen, welche überwiegend genutzt wird bzw. welche den Lebensmittelpunkt bildet.¹⁵ Übersteigen die tatsächlichen Kosten den angemessenen Umfang, sind mindestens angemessene KdU als Bedarf anzuerkennen; **kein „Alles-oder-Nichts-Prinzip“**¹⁶.

Wurden an einen Dritten **Zahlungen versehentlich** (z.B. nach Tod oder Umzug des Mieters) **getätigt**, so sind sie von diesem gem. § 50 Abs. 2 Satz 1 SGB X **zurückzufordern**, wenn er die Zahlung einer nicht ihm zustehenden "Sozialleistung" erkennen musste. **Hier greifen zwar nicht** die Schutzvorschriften der §§ 45 und 48 SGB X aber dem sog. Transparenzprinzip ist Rechnung zu tragen.¹⁷ Gegen den Vermieter können entsprechende Ansprüche nach Mietvertragsende auch gem. § 812 Abs. 1 S. 1 Alt. 2 BGB bestehen.¹⁸ Dieser bereicherungsrechtliche Rückzahlungsanspruch besteht, wenn der Vermieter bereits

¹ LSG Hessen, Urteil vom 17.02.2017, L 7 AS 365/16

² LSG Sachsen, Urteil vom 08.12.2016, L 8 SO 111/15, beim BSG unter B 8 SO 12/17 R anhängig

³ LSG Rheinland-Pfalz, Beschluss vom 02.07.2014, L 3 AS 315/14 B ER

⁴ SG Leipzig, Gerichtsbescheid vom 28.01.2016, S 17 AS 2325/15, anhängig unter L 3 AS 204/16

⁵ BSG, Urteil vom 18.02.2010, B 14 AS 32/08 R

⁶ BSG, Urteil vom 19.10.2010, B 14 AS 50/10 R

⁷ BSG, Urteil vom 17.06.2010, B 14 AS 79/09 R sowie LSG Baden-Württemberg, Beschluss vom 21.01.2015, L 1 AS 5292/14 ER-B

⁸ BSG, Urteil vom 22.09.2009, B 4 AS 8/09 R

⁹ LSG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 20.07.2017, L 23 SO 247/15 sowie BSG, Urteil vom 17.06.2010, B 14 AS 79/09 R

¹⁰ BSG, Urteil vom 06.10.2011, B 14 AS 66/11 R, Rz. 13

¹¹ LSG Sachsen, Urteil vom 16.03.2016, L 8 SO 10/14

¹² BSG, Urteil vom 12.12.2013, B 8 SO 24/12 R, Rz. 20 sowie BSG, Urteil vom 19.10.2010, B 14 AS 50/10 R, Rz. 19

¹³ LSG Niedersachsen-Bremen, Beschluss vom 09.01.2017, L 11 AS 1138/16 B ER

¹⁴ LSG Niedersachsen-Bremen, Beschluss vom 19.05.2017, L 11 AS 245/17 B ER

¹⁵ BSG, Urteil vom 17.02.2016, B 4 AS 2/15 R, Rz. 17

¹⁶ BSG, Urteil vom 07.11.2006, B 7b AS 10/06 R

¹⁷ BSG, Urteil vom 24.07.2001, B 4 RA 102/00 R

¹⁸ BGH, Urteil vom 31.01.2018, VIII ZR 39/17

bei Erhalt der Zahlung wusste, dass ihm dieser Betrag wegen der Beendigung des Mietvertrags nicht zusteht. Dies gilt aber nicht für den Fall, wenn der Mieter die Überweisung an den Vermieter beantragt hatte (Leistung kraft Anweisung) und den Sozialleistungsträger nicht über die Beendigung des Mietverhältnisses informierte (kein Widerruf oder sonstiger Wegfall dieser Anweisung, auch nicht durch konkludente Handlung), der Sozialleistungsträger die Miete mithin in Kenntnis eines weiter bestehenden Mietverhältnisses überwiesen hat. In diesen Fällen verbleibt der Rückforderungsanspruch gem. § 50 Abs. 2 Satz 1 SGB X.

Ansprüche des Mieters gegen den Vermieter können bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen nach § 33 SGB II bzw. § 93 SGB XII verfolgt werden; dies ist jeweils zu prüfen.

Eine **Nichtweiterleitung** der KdU lässt diesen Bedarf nicht nachträglich entfallen, weswegen Rücknahmen nach § 45 SGB X und Aufhebungen nach § 48 SGB X unzulässig sind.¹⁹ Bei einer zweckentfremdeten Verwendung der KdU-Mittel ist auch kein Widerruf nach § 47 SGB X möglich.²⁰ Werden jedoch nicht weitergeleitete Bedarfe erneut übernommen (z.B. bei einer evtl. Mietschuldenübernahme) ist bei Vorliegen der Voraussetzungen des § 34 Abs. 1 Satz 1 SGB II bzw. § 103 Abs. 1 Satz 1 SGB XII ein entsprechender Kostenersatz geltend zu machen. Die Leistungsaufrechnung nach § 43 SGB II bzw. nach § 26 Abs. 2 SGB XII ist entsprechend umzusetzen. In der Sozialhilfe kann hilfsweise auch nach § 26 Abs. 3 SGB XII aufgerechnet werden, wenn die Voraussetzungen des § 103 SGB XII nicht erfüllt sind.

Für **Amtshaftungsansprüche** nach § 839 BGB i.V.m. Art. 34 GG sind die Zivilgerichte zuständig.²¹

1.1. Mietkostenübernahme gem. §§ 67 ff. SGB XII (z.B. bei Inhaftierten)

Nach § 67 Satz 1 SGB XII haben Personen, bei denen besondere Lebensverhältnisse mit sozialen Schwierigkeiten verbunden sind, einen Anspruch auf Leistungen zur Überwindung dieser Schwierigkeiten, wenn sie aus eigener Kraft hierzu nicht fähig sind. Diese können auch vorbeugend erbracht werden (§ 15 SGB XII). Das Tatbestandsmerkmal der "besonderen Lebensverhältnisse" bezieht sich dabei auf die soziale Lage des Betroffenen, die durch eine besondere Mangelsituation - etwa an Wohnraum - gekennzeichnet sein muss; demgegenüber geht es bei den "sozialen Schwierigkeiten" nicht in erster Linie um wirtschaftliche Schwierigkeiten, sondern um die Beeinträchtigung der Interaktion mit dem sozialen Umfeld und damit um die Einschränkung der Teilhabe am Leben in der Gemeinschaft.²²

Ein drohender Wohnungsverlust nach der Haftentlassung gehört im Grundsatz zu den "besonderen Lebensumständen mit sozialen Schwierigkeiten" i.S.d. § 67 SGB XII.²³ Von besonderen Lebensverhältnissen mit sozialen Schwierigkeiten betroffen sind aber nicht nur Personen, die aus der Strafhaft entlassen werden, sondern dem Grunde nach auch solche, die sich in der vergleichbaren Situation der Entlassung aus der (nicht nur langjährigen) Sicherheitsverwahrung befinden.²⁴ Übertragbar ist dies auch auf vorübergehende Krankenhaus- und Heimaufenthalte oder auch für vorübergehende Abwesenheiten während einer Leistung zur Teilhabe in einer stationären Einrichtung.²⁵ Ebenso möglich ist grundsätzlich auch eine Hilfgewährung bei Inhaftierten im offenen Vollzug.²⁶

Eine Leistungserbringung nach §§ 67 ff. SGB XII i.V.m. § 4 Abs. 2 VO zu § 69 SGB XII in Form einer KdU-Übernahme ist während der Inhaftierung nach § 1 Abs. 3 VO zu § 69 SGB XII nur dann möglich, wenn **besondere soziale Schwierigkeiten** der Teilnahme am Leben in der Gemeinschaft entgegenstehen. Personen leben gem. § 1 Abs. 1 VO zu § 69 SGB XII in besonderen sozialen Schwierigkeiten, wenn besondere Lebensverhältnisse derart mit sozialen Schwierigkeiten verbunden sind, dass die Überwindung der besonderen Lebensverhältnisse auch die Überwindung der sozialen Schwierigkeiten erfordert. Dies ist der Fall, wenn ein Leben in der Gemeinschaft durch ausgrenzendes Verhalten des Hilfesuchenden oder eines Dritten wesentlich eingeschränkt ist. Auf ein Verschulden des Hilfesuchenden kommt es nicht an. Diese Schwierigkeiten müssen von einer solchen Intensität sein, dass dem Betroffenen die Teilnahme am Leben in der Gemeinschaft nicht nur vorübergehend entweder nicht oder nur erheblich eingeschränkt möglich ist.²⁷ Es muss zudem eine **dauerhafte Ausgrenzung aus der Gemeinschaft** zu erwarten sein.

Schwierigkeiten neuen Wohnraum anzumieten sind Lebensschwierigkeiten allgemeiner Art, denen ein Bedürftiger mithilfe des für ihn zuständigen Trägers (z.B. durch Mietübernahmeerklärungen) begegnen kann.²⁸ So liegen trotz einer Inhaftierung keine besonderen sozialen Schwierigkeiten vor, wenn erwartet werden kann, dass es dem Betroffenen möglich sein wird, nach Haftentlassung eine andere Wohnung

¹⁹ LSG Bayern, Urteil vom 14.05.2014, L 11 AS 261/12 aber auch BSG, Urteil vom 16.05.2012, B 4 AS 159/11 R

²⁰ LSG Bayern, Urteil vom 14.05.2014, L 11 AS 621/13

²¹ LSG NRW, Beschluss vom 23.03.2017, L 19 AS 2102/16

²² BSG, Urteil vom 12.12.2013, B 8 SO 24/12 R, Rz. 16

²³ BSG, Urteil vom 12.12.2013, B 8 SO 24/12 R, Rz. 17

²⁴ LSG Hessen, Beschluss vom 02.08.2012, L 4 SO 86/12 B ER sowie SG Duisburg, Urteil vom 18.02.2013, S 16 SO 204/11

²⁵ LSG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 05.10.2009, L 23 SO 109/09 B PKH

²⁶ SG Düsseldorf, Beschluss vom 05.11.2010, S 42 SO 480/10 ER

²⁷ LSG Hessen, Beschluss vom 02.08.2012, L 4 SO 86/12 B ER sowie SG Reutlingen, Beschluss vom 03.07.2008, S 7 SO 2087/08 ER

²⁸ LSG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 04.05.2010, L 23 SO 46/10 B ER

anzumieten, und wenn nicht ersichtlich ist, dass aus gesundheitlichen Gründen oder aus Gründen seiner Persönlichkeitsstruktur ein Verbleib in der bis zur Inhaftierung genutzten Wohnung notwendig ist.²⁹ Ein Anspruch wird ebenso in der Regel ausscheiden, wenn der Betroffene nach seiner Entlassung aller Voraussicht nach wieder voll in das Erwerbsleben integriert sein wird.³⁰

Für die Dauer einer Strafhaft kommt Hilfe durch den **Sozialhilfeträger** gem. §§ 67-69 SGB XII lediglich dann in Betracht, wenn KdU angemessen sind. Weiterhin ist eine **Mietkostenübernahme** bei Inhaftierten im Regelfall nur **für 1 Jahr** möglich; dabei wird nicht auf die Gesamtdauer der Haft abgestellt, sondern auf die verbleibende Restdauer der Haft bis zum möglichen Eintritt der Notlage i.S.d. §§ 67-69 SGB XII (Notlage: es ist eine Prognose im Hinblick auf die bei Haftentlassung zu erwartende Situation anzustellen).³¹ Die Ungewissheit über die Unterbringungsdauer ist schädlich für einen Leistungsanspruch.³² Bei Untersuchungshaft sind daher i.d.R. aufgrund der nicht absehbaren Haftdauer Leistungen nicht möglich.³³ Dies gilt auch für Freigänger, wenn deren Haftentlassung nicht sicher abzusehen ist.³⁴

Sozialrechtlich wurde bereits entschieden, dass eine Mietkostenübernahme bei im Strafvollzug befindlichen Alleinerziehenden mit 6 Kindern, die sich bis zur Inhaftierung des Alleinerziehenden im gemeinsamen Haushalt befanden und deren Sorgerecht nur für die Zeit ihrer Inhaftierung ruht, grundsätzlich möglich ist, da bei Verlust der Wohnung die Suche nach einer neuen Wohnung zu einem angemessenen Mietpreis mit größeren Schwierigkeiten verbunden ist als diese ohnehin schon allgemein auf Grund von Obdachlosigkeit entstehen.³⁵ Dies gilt auch bei Alleinerziehenden mit mindestens einem minderjährigen Kind, wobei feststehen muss, dass dieses nach Haftentlassung zum Elternteil zurückkehren wird.

Wird während der Haftzeit die Miete von einem Familienangehörigen oder sonstigen Dritten gezahlt, so ist keine Notlage ersichtlich, die ein Tätigwerden des Sozialhilfeträgers erforderlich macht.

Bei Haftentlassung und einer Leistungsgewährung nach dem SGB II bzw. SGB XII ist zu prüfen, ob die Übernahme von Mietschulden zur Vermeidung drohender Wohnungslosigkeit in Betracht kommt. Beim Vorliegen entsprechender Voraussetzungen sollen Mietschulden beihilfsweise übernommen werden, wenn die für die Leistungsablehnung nach §§ 67 ff. SGB XII entscheidungserhebliche nicht absehbare verbleibende Restdauer der Haft tatsächlich nicht länger als 12 Monate war.

1.2. Aufteilung der tatsächlichen Unterkunftskosten

Für die KdU-Angemessenheitsprüfung ist entscheidend, welche Kosten dieser Prüfung unterzogen werden. Hierfür sind die gesamten tatsächlichen KdU **i.d.R.** unabhängig von Alter und Nutzungsintensität **kopfteilig** aufzuteilen.³⁶ Das Kopfteilprinzip gilt unabhängig davon, wer z.B. zivilrechtlich Hauptmieter einer Wohnung ist oder wer überhaupt rechtlich zur Mietzahlung verpflichtet ist.³⁷ Die absolute Zahl der Nutzer wird bei der kopfteiligen Aufteilung der tatsächlichen KdU herangezogen.³⁸ Dies gilt auch, wenn die Wohnung gemeinsam mit Personen genutzt wird, die nicht zur BG gehören,³⁹ wie z.B. bei vom Leistungsbezug ausgeschlossenen Bafög-berechtigten Kindern⁴⁰, in Wohngemeinschaften⁴¹ oder bei Pflegekindern.⁴² Gleiches gilt im Grundsatz auch bei **Haushaltsgemeinschaften unter Verwandten**⁴³ oder in gemischten Bedarfsgemeinschaften.⁴⁴ Das Kopfteilprinzip greift ebenfalls, wenn der gewöhnliche Aufenthalt eines Kindes im Elternhaushalt bestehen bleibt, obwohl dieses für länger als 6 Monate unter der Woche im Internat wohnt.⁴⁵ Die Kopfteilmethode kann auch zur Vermeidung eines Missbrauchs ihre Rechtfertigung erhalten, insbesondere wenn auch die übrigen Haushaltsmitglieder hilfebedürftig sind.⁴⁶ Auch Bedarfe für Umzugskosten⁴⁷, für Nebenkostennachforderungen⁴⁸ sowie für Instandhaltung und Reparatur⁴⁹ werden kopfteilig zugeordnet. Das Kopfteilprinzip wird auch in Fällen angewandt, in denen einzelnen Personen einer Bedarfsgemeinschaft die Leistungen gem. § 66 SGB I wegen fehlender Mitwirkung versagt werden.⁵⁰ Dies gilt auch für Fälle, in denen einzelne Haushaltsmitglieder es versäumen,

²⁹ SG Detmold, Urteil vom 08.07.2014, S 8 SO 147/13

³⁰ SG Duisburg, Beschluss vom 02.02.2018, S 48 SO 588/17 ER

³¹ BSG, Urteil vom 12.12.2013, B 8 SO 24/12 R, Rz. 19

³² SG Duisburg, Urteil vom 18.02.2013, S 16 SO 204/11

³³ OVG Hamburg, Beschluss vom 06.01.2000, 4 Bs 413/99

³⁴ LSG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 15.04.2011, L 14 AS 218/11 B ER

³⁵ LSG Bayern, Beschluss vom 17.09.2009, L 18 SO 111/09 B ER

³⁶ BSG, Urteil vom 19.03.2008, B 11b AS 13/06 R

³⁷ BSG, Urteil vom 30.03.2017, B 14 AS 13/16 R, Rz. 16 sowie BSG, Urteil vom 14.06.2018, B 4 AS 23/17 R, Rz. 24

³⁸ BSG, Urteil vom 18.02.2010, B 14 AS 73/08 R sowie BSG, Urteil vom 16.06.2015, B 4 AS 44/14 R, Rz. 14

³⁹ BSG, Urteil vom 23.11.2006, B 11b AS 1/06 R

⁴⁰ BSG, Urteil vom 27.02.2008, B 14/11b AS 55/06 R sowie BSG, Urteil vom 19.03.2008, B 11b AS 13/06 R

⁴¹ BSG, Urteil vom 18.06.2008, B 14/11b AS 61/06 R

⁴² BSG, Urteil vom 27.01.2009, B 14/7b AS 8/07 R

⁴³ BSG, Urteil vom 22.08.2013, B 14 AS 85/12 R

⁴⁴ BSG, Urteil vom 15.04.2008, B 14/7b AS 58/06 R

⁴⁵ BSG, Urteil vom 19.10.2016, B 14 AS 40/15 R, Rz. 41 f.

⁴⁶ BSG, Urteil vom 14.04.2011, B 8 SO 18/09 R

⁴⁷ LSG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 25.11.2015, L 18 AS 1832/14, Rz. 25 sowie LSG NRW, Urteil vom 11.05.2010, L 6 AS 41/10, Rz. 26

⁴⁸ BSG, Urteil vom 30.03.2017, B 14 AS 13/16 R, Rz. 16

⁴⁹ LSG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 20.07.2017, L 23 SO 247/15

⁵⁰ BSG, Urteil vom 14.02.2018, B 14 AS 17/17 R

ihren Kopfteil über einen Sozialleistungsanspruch zu decken (**fehlende Antragstellung**).⁵¹ oder gegen eine abgelehnte Sozialleistung keine Rechtsmittel einlegen (**keine Ausschöpfung des Rechtswegs**).⁵² Für die Feststellung, ob ein Kind gem. § 7 Abs. 3 Nr. 4 SGB II zur Bedarfsgemeinschaft gehört, sind die kopfteiligen tatsächlichen KdU in Ansatz zu bringen.⁵³ Allein der Umstand, dass mit Rücksicht auf die **Belange eines rollstuhlpflichtigen Mitbewohners** eine größere Wohnung angemietet worden ist, die dann allen Haushaltsmitgliedern gleichermaßen zur Verfügung steht, rechtfertigt eine Abweichung von Kopfteilprinzip nicht.⁵⁴

Ein Darlehen zur Deckung von **Mietschulden** wird unabhängig vom Kopfteilprinzip lediglich gleichmäßig nur auf diejenigen Personen aufgeteilt, die Mietvertragspartner sind; es sei denn, der Mietvertrag sieht eine andere Aufteilung vor.⁵⁵ Selbiges gilt auch für **Mietkautionen**.⁵⁶ **Weitere Abweichungen vom Kopfteilprinzip** sind möglich, z.B. bei einem über das normale Maß hinausgehenden Bedarf einer der in der Wohnung lebenden Person wegen Pflegebedürftigkeit⁵⁷ bzw. Behinderung, bei bedarfsbezogenen Gründen wie einer Sanktion⁵⁸, wegen eines Vertrages⁵⁹, bei Nichtnutzung der Wohnung eines BG-Mitglieds wegen eines Pflegeheimaufenthaltes⁶⁰ bzw. einem Auslandsaufenthalt⁶¹, bei Übernahme von Betriebskosten als Voraussetzung einer Eigentumsübertragung vor Leistungsbeginn⁶², bei haftbedingter Abwesenheit bzw. Abwesenheit aufgrund einer Langzeittherapie oder bei Wehrdienst⁶³ leistenden nicht zur Bedarfsgemeinschaft gehörenden Kindern, die die elterliche Wohnung lediglich zu Besuchszwecken nutzen. Bei Wohngemeinschaften sind wirksame Vertragsbestimmungen zu beachten.⁶⁴ KdU werden in **Haushaltsgemeinschaften unter Verwandten** ausnahmsweise nicht kopfteilig verteilt, wenn Hilfebedürftige mit **nicht hilfbedürftigen verwandten oder verschwägerten Personen** zusammen leben und zwischen denen keine BG besteht; entscheidend ist, inwieweit welcher BG aufgrund vertraglicher Zahlungsverpflichtungen (wirksame zivilrechtliche Forderungen) welche KdU tatsächlich entstehen.⁶⁵

Beispiel für die Anwendung des Kopfteilprinzips bei einer Sanktion:

Mutter lebt zusammen mit 8jähriger Tochter und volljährigem unter 25jährigen Sohn, der für 3 Monate zu 100% sanktioniert wird. Die sanktionsbedingt vollständig weggefallenen KdU des Sohnes erhöhen anteilig die KdU der Mutter und der Tochter, wenn diese nicht (auch anteilig) durch zu berücksichtigendes Einkommen (z.B. Kindergeld evtl. gemindert um Absetzbeträge wie eine Versicherungspauschale)⁶⁶ oder Vermögen des Sohnes gedeckt werden können.

Da im vorangestellten Beispielfall die Hilfebedürftigkeit anderer, mit der sanktionierten Person in einer BG zusammenlebenden Leistungsbezieher erhöht wird, ist bei Vorliegen der Voraussetzungen ein Kostenersatz wegen schuldhaften Verhaltens nach § 34 Abs. 1 SGB II geltend zu machen. Der geltend gemachte Kostenersatz ist ausschließlich der entsprechenden Haushaltsstelle des kommunalen Trägers zuzuordnen.

Auch bei **Untermietverträgen** werden KdU zwischen Mieter und Untermieter anhand der tatsächlich wirksamen Forderungen gegenüber den jeweiligen Vertragspartnern berücksichtigt.⁶⁷

Für Leistungsbezieher des **4. Kapitels SGB XII** gelten für Mehrpersonenhaushalte bzw. Wohngemeinschaften hinsichtlich des Kopfteilprinzips **abweichende Regelungen**. Insofern wird auf **Punkt 11** verwiesen.

1.3. Zahlungen an Dritte

Auf Antrag des Hilfebedürftigen sind gem. § 22 Abs. 7 SGB II bzw. § 35 Abs. 1 SGB XII die aus dem Leistungsanspruch für die Unterkunft geleisteten Bedarfe an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte zu zahlen. Diese Verpflichtung besteht für den Träger ohne Einräumung eines Entschließungsermessens. Die betroffenen Antragsteller dürfen zu keiner Zeit (z.B. durch die Empfehlung der Einrichtung eines Dauerauftrages durch die hilfbedürftige Person) dazu bewegt werden, das Antragsbegehren zurückzunehmen; diesem ist durch den Träger ausnahmslos Folge zu leisten.

⁵¹ BSG, Urteil vom 14.06.2018, B 4 AS 23/17 R, Rz. 26

⁵² LSG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 31.05.2018, L 29 AS 939/16

⁵³ BSG, Urteil vom 25.04.2018, B 14 AS 14/17 R

⁵⁴ LSG Niedersachsen-Bremen, Urteil vom 23.05.2018, L 13 AS 59/16

⁵⁵ BSG, Urteil vom 18.11.2014, B 4 AS 3/14 R

⁵⁶ LSG Sachsen, Beschluss vom 27.08.2018, L 7 AS 705/18 B ER

⁵⁷ BSG, Urteil vom 27.01.2009, B 14/7b AS 8/07 R

⁵⁸ BSG, Urteil vom 23.05.2013, B 4 AS 67/12 R sowie BSG, Urteil vom 02.12.2014, B 14 AS 50/13 R

⁵⁹ BSG, Urteil vom 22.08.2013, B 14 AS 85/12 R

⁶⁰ BSG, Urteil vom 16.04.2013, B 14 AS 71/12 R

⁶¹ BSG, Urteil vom 19.10.2010, B 14 AS 50/10 R

⁶² BSG, Urteil vom 29.11.2012, B 14 AS 36/12 R

⁶³ LSG Thüringen, Urteil vom 18.08.2016, L 9 AS 366/15

⁶⁴ BSG, Urteil vom 22.08.2013, B 14 AS 85/12 R

⁶⁵ BSG, Urteil vom 25.08.2011, B 8 SO 29/10 R

⁶⁶ BSG, Urteil vom 02.12.2014, B 14 AS 50/13 R

⁶⁷ BSG, Urteil vom 29.11.2012, B 14 AS 161/11 R

Ohne Antrag und ohne Zustimmung des Hilfebedürftigen sollen KdU weitergeleitet werden, wenn die zweckentsprechende Verwendung durch den Hilfebedürftigen nicht sichergestellt ist. Die zweckentsprechende Verwendung ist insbesondere dann nicht sichergestellt, wenn

- Miet- oder Energiekostenrückstände bestehen, die entweder zu einer außerordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses oder einer Unterbrechung der Energieversorgung berechtigen,
- konkrete Anhaltspunkte für ein krankheits- oder suchtbedingtes Unvermögen des Hilfebedürftigen bestehen, die Mittel zweckentsprechend zu verwenden,
- konkrete Anhaltspunkte dafür bestehen, dass der im Schuldnerverzeichnis eingetragene Hilfebedürftige die Mittel nicht zweckentsprechend verwendet,
- Zahlungsrückstände in der jüngsten Vergangenheit Zweifel an einer zweckentsprechenden Verwendung der Leistungen begründen,⁶⁸ oder
- das Arbeitslosengeld II infolge einer Sanktionierung um mindestens 60 % gemindert wird (siehe auch § 31a Abs. 3 Satz 3 SGB II).

Bei Vorliegen der vorgenannten Fallkonstellationen darf von einer Direktzahlung nur in atypischen Einzelfällen abgesehen werden. Dies stellt zusätzlich auch einen begründungspflichtigen Ausnahmefall dar, der entsprechend in der Leistungsakte zu dokumentieren ist. Für die Annahme eines atypischen Einzelfalls dürfen nur Aspekte herangezogen werden, die in der Sphäre des Hilfebedürftigen liegen (z.B. gesicherte Prognose über zukünftiges zweckentsprechendes Verhalten unter Einbeziehung des Verhaltens in der Vergangenheit) und nicht im Bereich des Trägers (z.B. verwaltungsökonomische Gesichtspunkte).

Der Hilfebedürftige ist schriftlich in Bescheidform über die Entscheidung der Weiterleitung der KdU zu unterrichten; eine vorherige Anhörung gem. § 24 SGB X ist durchzuführen.⁶⁹ In Fällen des § 24 Abs. 2 SGB X (liegt z.B. vor, wenn in Mietschuldenfällen die Unterkunft nur durch die Einhaltung einer in die Zukunft gerichteten Zahlungsvereinbarung zwischen Vermieter und Jobcenter sichergestellt werden kann) soll von einer Anhörung abgesehen werden. Für die Weiterleitung der Differenz zwischen angemessenen und tatsächlichen KdU soll zudem ein vorheriges Einverständnis des Hilfebedürftigen eingeholt werden.

Durch die Zahlungsbestimmung werden keine Rechte und Pflichten von Vermietern oder anderen Empfangsberechtigten gegenüber dem Träger begründet.⁷⁰ Daher besteht für den **Vermieter auch kein Anspruch auf Verzugszinsen** bei verspäteter oder gar nicht vorgenommener Direktzahlung der Miete.⁷¹ Vermieter haben in der Folge auch **keinen Anspruch auf eine Direktzahlung**.⁷² Eine Behörde, die im Rahmen der Daseinsvorsorge staatliche Unterkunftsleistungen an einen Bürger erbringt, ist nicht Erfüllungsgehilfe des Mieters.⁷³ Auf Grund eines Mietzahlungsverzuges bzw. unpünktlicher Mietzahlungen ist daher eine Kündigung des Vermieters gem. § 543 BGB möglich, auch wenn laufende Mietzahlungen von der Behörde nicht rechtzeitig oder wenn sogar Mietschulden trotz entsprechender Verpflichtung nicht gezahlt werden.⁷⁴

Weder die Sozialhilfe noch Leistungen nach dem SGB II können abgetreten, übertragen, verpfändet oder gepfändet werden (§ 42 Abs. 4 Satz 1 SGB II bzw. § 17 Abs. 1 Satz 2 SGB XII).⁷⁵

2. Bedarfe für Unterkunft

Eine Unterkunft ist **jede privat genutzte Einrichtung oder Anlage**, die geeignet ist, vor den Unbilden des Wetters bzw. der Witterung zu schützen und eine gewisse Privatsphäre (einschließlich der Möglichkeit, private Gegenstände zu verwahren) gewährleistet.⁷⁶ Ein mit einer Matratze eingerichteter Kleinbus⁷⁷ stellt keine Unterkunft i.S.d. SGB II dar wie auch Zelte oder Schlafsäcke oder auch aufgrund der fehlenden Privatsphäre ein Pritschenwagen⁷⁸ mit offener Ladefläche.

Die **Nutzungsentschädigung nach beendetem Mietverhältnis** (z.B. wegen fristloser Kündigung oder Räumungsklage) stellt für die Dauer der Vorenthaltung der Mietsache bei tatsächlicher Nutzung der

⁶⁸ Empfehlungen des Deutschen Vereins zur Übernahme von Mietschulden und Energiekostenrückständen im SGB II und SGB XII, DV 17/14 v. 11.03.2015, S. 16

⁶⁹ Arbeitshilfe des MAIS NRW zu den Bedarfen für Unterkunft und Heizung nach § 22 SGB II in der 6. Auflage vom 01.09.2013, Punkt XI, Seite 85

⁷⁰ LSG Schleswig-Holstein, Urteil vom 21.09.2012, L 3 AS 42/10 sowie BT-Drs. 17/3404 vom 26.10.2010, S. 98

⁷¹ LSG Niedersachsen-Bremen, Urteil vom 28.11.2016, L 11 AS 699/15 sowie BSG, Urteil vom 09.08.2018, B 14 AS 38/17 R

⁷² BSG, Urteil vom 09.08.2018, B 14 AS 38/17 R

⁷³ BGH, Urteil vom 21.10.2009, VIII ZR 64/09

⁷⁴ BGH, Urteil vom 04.02.2015, VIII ZR 175/14 sowie BGH, Urteil vom 29.06.2016, VIII ZR 173/15

⁷⁵ BSG, Urteil vom 21.09.2017, B 8 SO 3/16 R

⁷⁶ BSG, Urteil vom 17.06.2010, B 14 AS 79/09 R

⁷⁷ LSG Rheinland-Pfalz, Beschluss vom 07.03.2013, L 3 AS 69/13 B ER

⁷⁸ LSG Baden-Württemberg, Urteil vom 10.05.2016, L 9 AS 5116/15

Unterkunft KdU dar.⁷⁹ Abweichend von der bisherigen Vertragsmiete hat der Vermieter jedoch Anspruch auf eine Nutzungsentschädigung gem. § 546a BGB in Höhe einer zulässigen ortsüblichen Neuvertragsmiete.⁸⁰ Dem Vermieter steht ein Anspruch auf Nutzungsentschädigung nach § 546a BGB nicht zu, wenn es an einem Rückerlangungswillen des Vermieters fehlt, also u.a. auch dann, wenn er z.B. trotz Kündigung des Mieters von einem Fortbestehen des Mietverhältnisses ausgeht.⁸¹

Einlagerungskosten können anerkannt werden, wenn die Referenzmiete insgesamt nicht überschritten wird, die Möbel in einer nachvollziehbaren Relation zu dem Lebenszuschnitt des Hilfebedürftigen stehen und wenn die Unterkunft des Hilfebedürftigen derart klein und beengt ist (z.B. in Unterkünften für Obdachlose), dass die für ein Leben und Wohnen in bescheidenen Verhältnissen erforderlichen Möbel und persönlichen Gegenstände bzw. Bedarfsgegenstände des täglichen Lebens darin nicht untergebracht werden können.⁸² Einlagerungskosten für Sperrmüll/Schrott bei Ausprägung einer Sammlerleidenschaft oder unvernünftiger Vorratshaltung werden nicht anerkannt.⁸³

Übernahmefähig sind alle aus dem Mietvertrag ergehenden Zahlungsverpflichtungen.⁸⁴ Mithin auch Kosten für **Sach- oder Dienstleistungen**, die mit den mietvertraglichen Vereinbarungen derart verknüpft sind, dass die Unterkunft ohne diese Kosten nicht erlangt oder erhalten werden kann und diese Kosten auch nicht zur Disposition des Hilfebedürftigen stehen.⁸⁵

Beratungs- und Betreuungsleistungen in betreuten Wohnformen (betreutes Wohnen für alte Menschen) sind KdU, wenn sie zwingend als Rechtsgeschäft mit der Begründung und Fortführung des Mietverhältnisses (derartige gesondert abgeschlossene Serviceverträge können an den Mietvertrag gekoppelt werden)⁸⁶ verbunden sind. Diese Leistungen werden regelmäßig von Wohlfahrtsverbänden oder Pflegeeinrichtungen erbracht. Im SGB II-Bereich ist eine Kostenübernahme der Gesamtunterkunftskosten einschließlich der o.g. Pauschale nur bis zur einschlägigen Mietobergrenze möglich. In der Sozialhilfe wird dagegen sowohl bei freifinanzierten Wohnungen als auch im preisgebundenen Wohnraum einschließlich der o.g. Pauschale der doppelte Betrag der einschlägigen Bruttokaltmiete anerkannt. Um die vorgenannte „betreute Wohnform“ aus Sicht des Sozialhilfebeziehers nicht zu gefährden, ist in Mischfällen (SGB II / SGB XII) auch im SGB II-Bereich der doppelte Betrag zu berücksichtigen.

Stellplatz- oder Garagenkosten sind als Bedarf anzuerkennen, wenn die Wohnung nicht ohne diese Aufwendungen anmietbar ist und diese Kosten einschließlich der Miete noch angemessen sind.⁸⁷ Auch eine Übernahme bis zur angemessenen Referenzmiete ist möglich. In Fällen eines Wohnungswechsels kann der Anmietung einer Wohnung inkl. eines Stellplatzes bzw. einer Garage zugestimmt werden, wenn die Wohnung nur mit diesen Aufwendungen angemietet werden kann. Bei der Anmietungs Zustimmung ist darauf hinzuweisen, dass diese Kosten nur bis zur Ausschöpfung der angemessenen Bruttokaltmiete anerkannt werden. Selbiges Verfahren gilt auch für **Zuschläge für einen Mietergarten**.

Doppelmietzahlungen stellen Bedarfe nach § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II bzw. § 35 Abs. 1 Satz 1 SGB XII dar und keine Wohnungsbeschaffungskosten.⁸⁸ Sie werden als Bedarf nur bei einem notwendigen Umzug (siehe hierzu Punkte 5.1 und 5.2) anerkannt, wenn die Mietzeiträume wegen der Kündigungsfristen oder notwendiger Renovierungsarbeiten nicht nahtlos aufeinander abgestimmt werden können.

Die **Kosten einer Räumungsklage** (Gerichtskosten) sind als einmalig anfallende Bedarfe (wie eine Nebenkostennachforderung) anerkennungsfähig, wenn dem Leistungsberechtigten zu Unrecht Leistungen versagt wurden, dadurch Mietrückstände entstanden sind und der Vermieter in der Folge Räumungsklage erhoben hat.⁸⁹

Nach § 22 Abs. 1 SGB II bzw. § 35 Abs. 1 SGB XII können für angemessene Unterkünfte **Jahresbeiträge für Mietervereine** übernommen werden⁹⁰, wenn die das Mietverhältnis betreffende Streitigkeit leistungsrechtliche Konsequenzen hat. Im Einzelfall kann es sinnvoll sein, vorrangig auf Selbsthilfeinstrumente wie Beratungs- oder Prozesskostenhilfe zu verweisen.

Vom Regelbedarf umfasste Kosten, wie z.B. Nutzungsentgelte für Möblierungen, sind den KdU zuzuordnen, wenn die Unterkunft nur mit jenen Zuschlägen anmietbar ist und der Mietpreis unter Einschluss der Zuschläge noch angemessen ist.⁹¹ Dies gilt auch für pauschale Kosten für Strom in

⁷⁹ LSG Bayern, Urteil vom 14.05.2014, L 11 AS 261/12, Rz. 23 sowie LSG Baden-Württemberg, Beschluss vom 21.01.2015, L 1 AS 5292/14 ER-B

⁸⁰ BGH, Urteil vom 18.01.2017, VIII ZR 17/16

⁸¹ BGH, Urteil vom 12.07.2017, VIII ZR 214/16

⁸² BSG, Urteil vom 16.12.2008, B 4 AS 1/08 R

⁸³ LSG NRW, Beschluss vom 26.01.2017, L 7 AS 2508/16 B ER

⁸⁴ BSG, Urteil vom 17.02.2016, B 4 AS 2/15 R, Rz. 14

⁸⁵ BSG, Urteil vom 14.04.2011, B 8 SO 19/09 R sowie LSG Baden-Württemberg, Urteil vom 25.11.2010, L 12 AS 1520/09 zu Grundsicherungspauschalen

⁸⁶ BGH, Urteil vom 23.02.2006, III ZR 167/05

⁸⁷ BSG, Urteil vom 07.11.2006, B 7b AS 10/06 R sowie BSG, Urteil vom 16.06.2015, B 4 AS 44/14 R, Rz. 35

⁸⁸ LSG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 31.01.2013, L 34 AS 90/11 sowie LSG NRW, Urteil vom 13.09.2018, L 6 AS 2540/16

⁸⁹ LSG Baden-Württemberg, Urteil vom 27.06.2017, L 9 AS 1742/14

⁹⁰ BSG, Urteil vom 24.11.2011, B 14 AS 15/11 R, Rz. 19

⁹¹ BSG, Urteil vom 07.05.2009, B 14 AS 14/08 R, Rz. 19 sowie BSG, Urteil vom 15.04.2008, B 14/7b AS 58/06 R, Rz. 34

Inklusivmieten.⁹² In der Sozialhilfe werden in Inklusivmieten (siehe Ausnahmen bei Bewohnern besonderer Wohnformen nach Punkt 11.2) beinhaltet Energiekosten, unabhängig davon, ob sie mietvertraglich beziffert werden oder nicht, in Höhe der im maßgeblichen Regelbedarf enthaltenen Energieaufwendungen gekürzt.⁹³ Vorgenanntes gilt somit nur für Haushaltsstrom und nicht für Stromkosten, die im Sinne von § 2 Nr. 11 BetrKV zu den tatsächlichen auf den Mieter umlegbaren Nebenkosten gehören.⁹⁴ Möblierungspauschalen dürfen dagegen nicht vom Regelbedarf in Abzug gebracht werden.⁹⁵

2.1. Atypische Wohnverhältnisse

Auch Bedarfe für **atypische Unterkunftsverhältnisse** sind anzuerkennen wie z.B. für Hotelzimmer, Liegegebühren für Schiffe, Nutzungsgebühren für eine Not- und Obdachlosenunterkunft oder auch Unterkunftskosten eines Frauenhauses.

Wird ein **Wohnmobil** (Wohnwagen) als einzige Unterkunft genutzt, können Campingplatz- bzw. Standgebühren, Beiträge für Kfz-Haftpflichtversicherungen, Kosten für eine Hauptuntersuchung, Kraftfahrzeugsteuer oder notwendige Reparaturen des Wohnmobils zu den übernahmefähigen KdU zählen, soweit die dauerhafte Nutzung eines Wohnmobils im öffentlichen Straßenraum ordnungsrechtlich als Sondernutzung nicht versagt wurde (Möglichkeit der Unzulässigkeit reicht nicht aus). Kosten einer angemessenen Teilkasko-Versicherung können ebenfalls anerkannt werden, jedoch keine Kosten einer Vollkaskoversicherung.⁹⁶ Pauschalen für Kraftstoffaufwendungen, Pflege und Wartung sind keine übernahmefähigen KdU.⁹⁷

Zusätzlich zu Leistungsempfängern nach dem 4. Kapitel SGB XII richtet sich nach § 35 Abs. 5 SGB XII in der ab 01.01.2020 geltenden Fassung sich für Empfänger von Leistungen nach dem **3. Kapitel SGB XII**, wenn sie in einer **sonstigen Unterkunft** nach § 42a Abs. 2 Satz 1 Nummer 3 SGB XII in der ab 01.01.2020 geltenden Fassung leben (z.B. Hotelzimmer, Notquartiere, Hausboote etc.), die Angemessenheitsprüfung ebenfalls nach Punkt 11.3. dieser Richtlinien.

Werden Gebühren für die Nutzung einer kommunalen Unterkunft fällig und werden diese **Nutzungsgebühren** aufgrund einer Satzungsänderung rückwirkend erhoben, so ist eine Anerkennung dieser Bedarfe nur in Abstimmung mit dem Rhein-Kreis Neuss möglich, die umgehend herbeizuführen ist. Noch vor Einschaltung des Rhein-Kreises Neuss ist dem Gebührenschuldner umgehend aufzugeben, aufgrund der **Rückwirkung** gegen den Gebührenbescheid fristwährend geeignete Rechtsmittel einzulegen, hierbei ist der Gebührenschuldner zu unterstützen (z.B. auch bei der Formulierung des Rechtsmittels).

Die Bemessung der angemessenen KdU für Bewohner in besonderen Wohnformen (bis 31.12.2019 i.d.R. stationäre Einrichtungen der Eingliederungshilfe) erfolgt für Leistungsberechtigte des 4. Kapitels SGB XII ab dem 01.01.2020 nach Punkt 11.2. Für Leistungsberechtigte nach dem 3. Kapitel SGB XII oder des SGB II erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt per Rundverfügung eine gesonderte Regelung, da hier noch vor dem 31.12.2019 gesetzgeberische Änderungen in Aussicht gestellt worden sind.

2.2. Keine Bedarfe für Unterkunft

Kosten für bereits als Betriebsausgaben in Abzug gebrachte **Arbeitszimmer** sind keine KdU.⁹⁸ Dies gilt auch für **Geschäftsräume**, die nicht der Verwirklichung privater Wohnbedürfnisse dienen.⁹⁹ Werden Geschäftsräume jedoch teilweise als privater Wohnraum genutzt, können die anteiligen Kosten, die auf die private Nutzung entfallen, als KdU anerkannt werden.¹⁰⁰

Erstattungsfähig ist nur der Unterkunftsbedarf, der dem Hilfebedürftigen bei ordnungsgemäßer Wohnnutzung entsteht. **Schadensersatzansprüche** des Vermieters wegen Beschädigung bzw. Fehlgebrauch der Mietsache sind demnach keine KdU.¹⁰¹ Soweit sich also ein Hilfeempfänger durch vertragswidriges Verhalten dem Vermieter gegenüber ersatzpflichtig macht, liegt die Durchsetzbarkeit von Ersatzansprüchen im Risikobereich des Vermieters.¹⁰² Ansprüche des Vermieters bestehen insbesondere nach §§ 280 Abs. 1 i.V.m. § 241 Abs. 2 BGB.¹⁰³

⁹² BSG, Urteil vom 24.11.2011, B 14 AS 151/10 R

⁹³ LSG Baden-Württemberg, Urteil vom 04.12.2014, L 7 SO 2474/14

⁹⁴ BSG, Urteil vom 24.02.2016, B 8 SO 13/14 R, Rz. 26

⁹⁵ BSG, Urteil vom 20.09.2012, B 8 SO 4/11 R

⁹⁶ SG Potsdam, Beschluss vom 21.02.2017, S 51 AS 2256/16 ER

⁹⁷ BSG, Urteil vom 17.06.2010, B 14 AS 79/09 R

⁹⁸ BSG, Urteil vom 06.04.2011, B 4 AS 119/10 R

⁹⁹ BSG, Urteil vom 23.11.2006, B 11b AS 3/05 R

¹⁰⁰ LSG Baden-Württemberg, Beschluss vom 21.01.2015, L 1 AS 5292/14 ER-B

¹⁰¹ SG Osnabrück, Urteil vom 09.07.2014, S 33 AS 199/13, Rz. 19

¹⁰² LSG Sachsen-Anhalt, Beschluss vom 19.04.2016, L 2 AS 412/15 NZB sowie BVerwG, Beschluss vom 03.06.1996, 5 B 24/96

¹⁰³ BGH, Urteil vom 28.02.2018, VIII ZR 157/17

Vorgenanntes gilt auch für **Verzugszinsen**¹⁰⁴ oder Kosten einer **Zwangsräumung**¹⁰⁵. Insofern sind auch Kosten für **Entrümpelung** und Grundreinigung einer Wohnung eines „Messie“ wegen Fehlgebrauchs der Wohnung ebenfalls keine KdU. Eine Übernahme dieser Bedarfe kommt lediglich i.S.d. §§ 67-69 SGB XII in Betracht.¹⁰⁶

Wurde einem Hilfebedürftigen im Grundbuch ein lebenslanges, **dinglich gesichertes Wohnungsrecht** eingeräumt, ohne dass es darauf ankommt, ob er eine Kaltmiete an den Eigentümer entrichtet, stellt dieser Mietzins, wenn dennoch ein Mietvertrag abgeschlossen wurde, keinen anererkennungsfähigen Unterkunftsbedarf dar.¹⁰⁷

Wird der Mieter einer Wohnung im Wege der **Erbfolge** auch deren Eigentümer, so erlischt eine bis dahin nicht erfüllte Mietzinsforderung durch die **Vereinigung von Gläubiger- und Schuldnerstellung** in einer Person. Aufgrund des Bedarfswegfalls kann der erloschene Unterkunftsbedarf nicht anerkannt werden.¹⁰⁸

Bei **Mietminderungen** nach § 536 BGB fallen i.H.d. Minderung keine KdU an. Bei rechtswidrigen Minderungen können Nachzahlbeträge an den Vermieter als KdU Anerkennung finden; auch dann, wenn der Mieter zum Zeitpunkt der rechtskräftigen Entscheidung im Zivilverfahren nicht mehr im Leistungsbezug steht. Nachzahlungen können nur für Zeiträume erfolgen, in denen der Mieter im Leistungsbezug stand und nur in der Höhe, bis zu dieser KdU ohne Mietminderung gewährt worden wären. Nachzahlungen für Zeiträume vor einer Hilfebedürftigkeit stellen Schulden dar.

2.3. Miete

Miete ist ein zwischen zwei Parteien vereinbartes **Schuldverhältnis**, wonach der Vermieter zur Gebrauchsüberlassung des Wohnraumes verpflichtet wird und im Gegenzug der Mieter zur Zahlung des Mietzinses (§§ 535 ff BGB). Auch **mündlich abgeschlossene Mietverträge** sind möglich (siehe u.a. § 550 BGB). Als **Nachweis** über das Bestehen eines Mietverhältnisses dienen der Mietvertrag und die letzte Betriebskostenabrechnung; entsprechendes gilt für mietähnliche Nutzungsverhältnisse. Als Ersatz für diese Unterlagen kann eine vom Vermieter ausgefüllte Vermieterbescheinigung dienen. **Gem. § 556b Abs. 1 BGB muss die laufende Miete spätestens bis zum 3. Werktag eines Monats** entrichtet werden. **Im Überweisungsverkehr genügt es jedoch, wenn der Mieter lediglich seiner Bank am 3. Werktag einen Überweisungsauftrag erteilt.**¹⁰⁹

Aus einer wirksam vereinbarten Mietzinsforderung oder einer entsprechenden faktischen Beteiligung (siehe hierzu Punkt 2.3.1) an solchen Kosten folgt der Bedarf. Dies gilt bei mietvertraglich wirksam vereinbarten Kosten im Grundsatz für alle Kosten, von denen sich der Mieter in rechtlich zulässiger Weise nicht lösen kann, und zwar auch, soweit sie nicht unmittelbar Wohnbedürfnisse abdecken, beispielsweise Mietanteile für Nebengebäude oder für einen Kabelanschluss.¹¹⁰

Die **Aufnahme** der im Haushalt lebenden **Kinder** als zusätzliche Mietvertragspartner neben den Eltern **in einen Hauptmietvertrag** mit einem nicht verwandten oder verschwägerten Vermieter begründet nicht die Annahme eines Scheingeschäfts (§ 117 BGB); auch nicht, wenn lediglich die Eltern nicht hilfebedürftig sind. Regelmäßig kann auch kein sittenwidriges Rechtsgeschäft (§ 138 BGB) angenommen werden. Dies begründet sich darin, weil dem Vermieter ein fehlender Rechtsbindungswille nicht unterstellt werden kann; dieser kann nämlich hierdurch zusätzlich gegen weitere Personen zivilrechtlich im Rahmen der gesamtschuldnerischen Haftung der Mietparteien vorgehen und hat daher selbst ein berechtigtes wirtschaftliches Interesse an einer solchen Vertragsänderung.

Erbringt der Mieter **Dienstleistungen** für den Vermieter und wird deshalb die Miete ermäßigt ohne diese gesondert in Geldeswert zu vergüten, so mindert die Ermäßigung die KdU.

Verbleiben nach dem **Auszug eines Mitmieters** in der Wohnung **Hilfebedürftige**, die vertraglich **Mitmieter** sind, ist auf eine **Korrektur des Mietvertrages** hinzuwirken. Doch selbst, wenn der Vermieter eine Korrektur verweigern sollte, sind die KdU in Fällen einer gesamtschuldnerischen Haftung dem in der Wohnung verbliebenen Mitmieter in tatsächlicher Höhe als Bedarf voll zuzurechnen.

Verbleiben nach dem **Auszug eines Mieters** in der Wohnung **Hilfebedürftige**, die vertraglich **nicht Mieter** sind, ist auf eine **Korrektur des Mietvertrages** hinzuwirken. Verweigert der Vermieter jene Korrektur, werden KdU anerkannt, wenn der Hilfebedürftige dem ausgezogenen Mieter im Innenverhältnis zum Ausgleich der durch die Nutzung entstehenden Kosten verpflichtet ist. Teilen Eheleute dem Vermieter mit, dass der ausgezogene Ehepartner als alleiniger Mieter dem in der Wohnung verbliebenen Ehepartner

¹⁰⁴ LSG Baden-Württemberg, Urteil vom 22.05.2012, L 13 AS 3213/11

¹⁰⁵ LSG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 18.12.2014, L 18 AS 1826/14

¹⁰⁶ LSG Niedersachsen-Bremen, Beschluss vom 08.03.2012, L 13 AS 22/12 B ER

¹⁰⁷ LSG NRW, Urteil vom 02.03.2017, L 19 AS 1458/16

¹⁰⁸ LSG Baden-Württemberg, Urteil vom 17.04.2018, L 9 AS 2930/16

¹⁰⁹ BGH, Urteil vom 05.10.2016, VIII ZR 222/15

¹¹⁰ BSG, Urteil vom 24.02.2016, B 8 SO 13/14 R, Rz. 24

die Wohnung überlässt, ist nach Rechtskraft der Scheidung dieser gem. § 1568a Abs. 3 Nr. 1 BGB zum Zeitpunkt der Mitteilung anstelle des anderen Ehepartners in den Mietvertrag eingetreten.¹¹¹ Der Anspruch auf Mitwirkung an der Mitteilung nach § 1568a Abs. 3 Nr. 1 BGB kann schon während der Trennungszeit geltend gemacht werden.¹¹² Leben Eheleute getrennt, regelt § 1361b BGB die Überlassung des alleinigen Nutzungsrechts.

Mietvertraglich wirksam vereinbarte monatliche **Zuschläge für Instandhaltungskosten bzw. Schönheitsreparaturen** gehören zu den laufenden KdU und dies ohne Abzug von bereits im Regelbedarf enthaltenen Bestandteilen.¹¹³

Mieterhöhungen i.S.d. § 555b Nr. 1, 3, 4, 5 oder 6 BGB wegen abgeschlossener **wertsteigernder Modernisierungen**, erhöhen die Nettokaltmiete und sind bei den KdU (auch ohne vorherige Zusicherung) zu berücksichtigen.¹¹⁴ Hierzu gehört auch die erstmalige Ausstattung der Unterkunft mit Rauchwarnmeldern.¹¹⁵ Die jährliche Miete darf zwar gem. § 559 Abs. 1 BGB dauerhaft um 8% der aufgewendeten Modernisierungskosten erhöht werden, gem. § 559 Abs. 3a BGB gilt jedoch eine zeitlich befristete Kappungsgrenze. Danach darf die Miete nicht um mehr als 3 € pro m² Wohnfläche innerhalb von 6 Jahren erhöht werden; wo die Miete vor der Modernisierung weniger als 7 € pro m² betrage, darf die Erhöhung innerhalb von 6 Jahren höchstens nur 2 € pro m² betragen. Bei Erhöhung der Nettokaltmiete aufgrund § 559 BGB ist die Angemessenheit der KdU neu zu überprüfen.

Nach § 557a Abs. 2 Satz 1 BGB muss eine **Staffelmiete** erstmalig und bei jeder weiteren Erhöhung jeweils 1 Jahr unverändert bleiben. Werden die Zeiträume nicht eingehalten, ist diese Mietvereinbarung nichtig. Bei unwirksamen Staffelmietverträgen ist ein Kostensenkungsverfahren zu betreiben, bei diesem dem Hilfebedürftigen der spezielle Rechtsstandpunkt in einer Weise verdeutlicht werden muss, dass dieser zur Durchsetzung seiner Rechte gegenüber dem Vermieter in die Lage versetzt wird.¹¹⁶

Die Miete im **öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau** berechnet sich nach der II. BV und richtet sich nicht nach der marktüblichen Miete.¹¹⁷ Danach können neben den Kapitalkosten (ähnlich einer Kaltmiete) sog. Bewirtschaftungskosten (u.a. Abschreibung, Instandhaltungs- und Verwaltungskosten, Miet(-umlage-)ausfallwagnis) auf den Mieter umgelegt werden. Diese **gesamte Kostenmiete** ist im Rahmen der jeweiligen Bruttokaltmiete dem Grunde nach übernahmefähig. Wirksame Erhöhungen der Kostenmiete im sozialen Wohnungsbau sind insbesondere aufgrund einer Wirtschaftlichkeitsberechnung durch einseitige Erklärungen des Vermieters möglich, wenn dies mietvertraglich geregelt ist, was durch sog. **Mietgleitklauseln** regelmäßig der Fall ist.¹¹⁸ Bei Wegfall der Preisbindung ist die zuletzt geschuldete Kostenmiete (einschließlich etwaiger Zuschläge) vom Mieter als Grundmiete weiter zu zahlen.¹¹⁹ Darüber hinaus hat der Vermieter nach Wegfall der Preisbindung das Recht, eine Preisanpassung im Rahmen des § 558 BGB (Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete) vorzunehmen, wenn die entsprechenden Voraussetzungen erfüllt sind.¹²⁰

2.3.1. Mietverträge unter Verwandten

Eine Wohnung ohne Erlaubnis des Vermieters unterzuvermieten unterliegt keinem gesetzlichen Verbot (§ 540 BGB i.V.m. § 134 BGB), doch kann der Vermieter deshalb außerordentlich kündigen (§ 543 BGB).

Mündliche Mietverträge können KdU-Ansprüche begründen, wenn ein zivilrechtlich wirksamer Bindungswille (**ernsthafte Mietforderung**) der Vertragsparteien besteht.¹²¹ Der Inhalt mündlicher Verträge ist anhand von Vermieterbescheinigungen, Überweisungsbelegen oder Quittungen zu ermitteln. Verwandten-Mietverträge unterliegen **keinem Fremdvergleich**.¹²² So ist ein Mietverhältnis auch dann anzunehmen, wenn nur eine geringfügige „Gefälligkeitsmiete“¹²³ vereinbart ist oder wenn der Mieter etwa lediglich die Betriebskosten oder sonstige Lasten zu tragen hat.¹²⁴

Wirksame vertragliche (auch mündliche) Verpflichtungen sind jedoch nicht zwingende Voraussetzung für eine Anerkennung der KdU, denn auch tatsächliche KdU, die durch die Nutzung der Unterkunft tatsächlich entstehen und faktisch (mit-)getragen werden, sind anerkennungsfähig.¹²⁵ Diese (**faktische**) Einigung

¹¹¹ BGH, Urteil vom 12.06.2013, XII ZR 143/11

¹¹² OLG Hamm, Beschluss vom 21.01.2016, II-12 UF 170/15, 12 UF 170/15

¹¹³ BSG, Urteil vom 19.03.2008, B 11b AS 31/06 R

¹¹⁴ BSG, Urteil vom 23.08.2012, B 4 AS 32/12 R

¹¹⁵ BGH, Urteil vom 17.06.2015, VIII ZR 216/14

¹¹⁶ BSG, Urteil vom 22.09.2009, B 4 AS 8/09 R

¹¹⁷ BGH, Urteil vom 20.09.2017, VIII ZR 250/16

¹¹⁸ § 32 Abs. 7 WFNG NRW i.V.m. § 10 WoBindG

¹¹⁹ BGH, Urteil vom 16.06.2010, VIII ZR 258/09

¹²⁰ BGH, Urteil vom 09.11.2011, VIII ZR 87/11

¹²¹ BSG, Urteil vom 07.05.2009, B 14 AS 31/07 R

¹²² BSG, Urteil vom 03.03.2009, B 4 AS 37/08 R

¹²³ BGH, Urteil vom 20.09.2017, VIII ZR 279/16, Rz. 17

¹²⁴ LSG Sachsen-Anhalt, Urteil vom 09.03.2017, L 4 AS 818/13, Rz. 43

¹²⁵ BSG, Urteil vom 17.12.2015, B 8 SO 10/14 R, Rz. 16, 17

über eine Beteiligung an den Unterkunftskosten kann aber nur dann einen anerkennungsfähigen Bedarf begründen, wenn diese Einigung ernst gemeint ist und nicht nur deshalb erfolgt war, um gegen den Träger einen Anspruch auf KdU zu verschaffen.¹²⁶ Scheingeschäfte (§ 117 BGB) bzw. sittenwidrige Rechtsgeschäfte (§ 138 BGB) begründen nämlich keine KdU. Eine faktische Einigung darf insbesondere dann bezweifelt werden, wenn vor einem Leistungsbezug keinerlei Beteiligung an den KdU erfolgte und der Betroffene erst mit oder kurz nach Beantragung der Sozialleistung eine mietrechtliche Vereinbarung (in Betreuungsfällen bei nicht geschäftsfähigen Personen auch unter Hinzuziehung eines Ergänzungsbetreuers) abschließt.¹²⁷

Im Zeitraum der Nichthilfebedürftigkeit muss der **Mietvertrag praktiziert werden**, so dass u.a. dann kein Bedarf vorliegt, wenn in Zeiten der Nichthilfebedürftigkeit trotz vorhandener Mittel die Miete nicht gezahlt wurde. Ist mehrere Jahre lang entgegen einer vorgelegten vertraglichen Vereinbarung kein Mietzins gezahlt worden, ohne dass dies zu mietrechtlichen Konsequenzen geführt hat, so spricht dies für ein Scheingeschäft.¹²⁸ Da ein Mietvertrag auf Vermieterseite primär gerade deshalb eingegangen wird, um hieraus Mieteinnahmen zu erzielen, gilt dies insbesondere auch dann, wenn trotz erheblicher Mietrückstände der Vermieter weder zur Durchsetzung der Mietforderungen noch zur Geltendmachung einer Räumung konkrete (prozessuale) Schritte einleitete und erst Recht, wenn die Mietzinsansprüche auch noch gemäß §§ 195, 199 Abs. 1 BGB verjährt sind.¹²⁹ Mietzahlungen dürfen nicht **dauerhaft gestundet** werden (liegt z.B. vor, wenn der Vermieter nur im Fall der Zahlungsfähigkeit des Mieters auf die Zahlung der Miete besteht). Eine **erstmalige Kommerzialisierung** (Vermietung) der Unterkunft während der Hilfebedürftigkeit wird nicht anerkannt¹³⁰, es sei denn, die Vermietung wird tatsächlich und nachweislich laufend praktiziert. Der vereinbarte Zahlungsweg muss eingehalten werden. Bei angezeigten Barzahlungen liegt kein Bedarf vor, wenn laut Mietvertrag der **Überweisungsweg** gewählt wurde.¹³¹

Der Annahme einer rechtswirksamen mietvertraglichen Zahlungsverpflichtung steht nicht entgegen, wenn es sich bei den bewohnten Räumen um keine **abgeschlossene Wohnung** handelt.¹³² Ein ernstliches Mietverlangen kann in der Regel aber dann nicht anerkannt werden, wenn ohne Veränderung der Wohnsituation eine Vermietung des bisherigen Kinderzimmers innerhalb des Hauses der Eltern ohne eigenes Bad, Toilette und Küche an das eigene Kind durchgeführt wird und dieses Zimmer bisher noch nicht anderweitig vermietet gewesen ist.¹³³

Bis auf **Mieterhöhungen** gem. der Vorschriften nach § 559 BGB wegen einer abgeschlossenen Modernisierungsmaßnahme oder aufgrund der Erhöhung der Hauptmiete bei Untermietverhältnissen sind Mieterhöhungen der Nettokaltmiete während der Hilfebedürftigkeit i.d.R. nicht übernahmefähig.

2.4. Betriebskosten (Vorauszahlungen, Pauschalen)

Zur wirksamen Übertragung von Betriebskosten auf den Mieter genügt die Vereinbarung, dass dieser "die Betriebskosten" zu tragen hat; dies auch ohne Beifügung des Betriebskostenkatalogs oder ausdrückliche Bezugnahme auf § 556 Abs. 1 Satz 2 BGB und die entsprechende Betriebskostenverordnung.¹³⁴ Etwas anders gilt nur für „sonstige Betriebskosten“, diese müssen entweder explizit im Mietvertrag aufgezählt werden oder der Mieter muss nachträglich aufgrund einer Vereinbarung einer Umlage zugestimmt haben.¹³⁵

Während gem. § 1 BetrKV **Instandsetzungs-, Instandhaltungs- und Verwaltungskosten** nicht umlagefähig sind, können nach § 2 BetrKV folgende Betriebskosten auf den Mieter umgelegt werden:

laufende öffentliche Lasten (Grundsteuer)	Straßenreinigung, Müllabfuhr	Hausreinigung, Ungezieferbekämpfung	Wascheinrichtungen
Abwasser	Schornsteinreinigung	Gartenpflege	Hauswart
Allgemeine Beleuchtung	Gemeinschaftsantenne, Breitbandkabel	Sach- und Haftpflichtversicherung	Betrieb des Fahrstuhles
Wasserkosten	sonstige Betriebskosten		

Die Anpassung von Vorauszahlungen setzt eine formell sowie auch eine inhaltlich korrekte Abrechnung voraus.¹³⁶ Die letzte Nebenkostenabrechnung ist Grundlage hierfür; abstrakte, nicht gerechtfertigte

¹²⁶ LSG NRW, Urteil vom 18.02.2016, L 9 SO 145/14

¹²⁷ LSG NRW, Urteil vom 18.02.2016, L 9 SO 145/14

¹²⁸ LSG NRW, Urteil vom 30.07.2013, L 2 AS 1021/12

¹²⁹ LSG Sachsen-Anhalt, Urteil vom 09.03.2017, L 4 AS 818/13

¹³⁰ LSG Baden-Württemberg, Urteil vom 21.11.2012, L 2 AS 5209/11

¹³¹ LSG Sachsen-Anhalt, Urteil vom 21.06.2012, L 5 AS 67/09 sowie LSG Baden-Württemberg, Urteil vom 17.04.2018, L 9 AS 2930/16

¹³² LSG Sachsen-Anhalt, Urteil vom 20.09.2017, L 4 AS 237/16

¹³³ LSG Baden-Württemberg, Urteil vom 16.09.2015, L 2 SO 537/14

¹³⁴ BGH, Urteil vom 10.02.2016, VIII ZR 137/15

¹³⁵ BGH, Urteil vom 07.04.2004, VIII ZR 167/03 (zum Mietvertrag) sowie BGH, Urteil vom 10.10.2007, VIII ZR 279/06 (zur nachträglichen Vereinbarung)

¹³⁶ BGH, Urteil vom 15.05.2012, VIII ZR 246/11

Sicherheitsaufschläge sind **unzulässig**.¹³⁷ Auch für Energieversorger ist für die Berechnung künftiger Abschläge der in der Jahresrechnung angegebene Verbrauch maßgeblich.¹³⁸

In einem formularmäßigen Mietvertrag kann eine gesondert ausgewiesene **Verwaltungskostenpauschale** nur dann auf den Mieter wirksam abgewälzt werden, wenn aus dem Mietvertrag eindeutig hervorgeht, dass es sich bei dieser Pauschale um einen **Teil der Nettokaltmiete** handelt.¹³⁹

Kosten für Gartenpflege sind auch anzuerkennen, wenn der Mieter mietvertraglich von der Nutzung des Gemeinschaftsgartens ausgeschlossen ist.¹⁴⁰ Anschlusskosten für **Kabelfernsehen** oder **Satellitenschüsseln** sind berücksichtigungsfähig, sofern der Mieter hierzu mietvertraglich verpflichtet ist,¹⁴¹ aber nicht, wenn ohne eine mietvertragliche Verpflichtung ein gesonderter Vertrag mit dem Kabelversorger abgeschlossen wurde.¹⁴² **Sonstige Betriebskosten** nach § 2 Nr. 17 BetrKV sind Kosten i.S.d. § 1 BetrKV, die von § 2 Nr. 1 bis 16 BetrKV nicht erfasst sind. Zu den sonstigen Betriebskosten zählen bei einer wirksamen Umlage auch Aufwendungen für Prüfung und Wartung von **Rauchwarnmeldern**, nicht aber die Miete bzw. Leasingkosten für diese.¹⁴³

Sind bei **einheitlichen Vorauszahlungen** die Betriebs- und Heizkosten nicht beziffert, müssen diese bei der Bedarfsermittlung aufgeschlüsselt werden. So sind von der einheitlichen Vorauszahlung zunächst die durchschnittlich angemessenen kalten Betriebskosten pro angemieteter Fläche abzusetzen und der verbleibende Restbetrag den Heizkosten zuzuordnen.¹⁴⁴ Für die kalten Betriebskosten sind die nachfolgenden Betriebskostenbeträge pro m² der abstrakt angemessenen Wohnfläche heranzuziehen:

1 Person 50 m ²	2 Personen 65 m ²	3 Personen 80 m ²	4 Personen 95 m ²	5 Personen 110 m ²	je weitere Person + 15 m ²
2,00 €	1,89 €	1,77 €	1,80 €	2,00 €	0,60 €

Mieter und Vermieter können eine monatlich **pauschalierte** Abgeltung der **Nebenkosten** vertraglich vereinbaren. Damit sind spätere Nachzahlungen und Rückzahlungen ausgeschlossen.

2.4.1. Betriebskostenabrechnungen

Zur formellen Ordnungsgemäßheit einer Betriebskostenabrechnung genügt es, wenn der Vermieter bei der jeweiligen Betriebskostenart den Gesamtbetrag angibt, den er auf die Mieter umlegt; einer Angabe und Erläuterung der zum angesetzten Gesamtbetrag führenden Rechenschritte bedarf es nicht.¹⁴⁵ **Ausreichend ist es mithin, wenn der Mieter die Betriebskosten aus der Abrechnung klar ersehen und überprüfen kann, so dass die Einsichtnahme in dafür vorhandene Belege nur noch zur Kontrolle und zur Beseitigung von Zweifeln erforderlich ist.**¹⁴⁶ Ob der Gesamtbetrag zutreffend errechnet wurde, ist mithin nur eine Frage der materiellen Richtigkeit.

Fehlerhafte Abrechnungen sind unwirksam und begründen keine KdU.¹⁴⁷ Soweit der Mieter inhaltliche (materielle) Fehler einer Abrechnung konkret beanstandet und das richtige Abrechnungsergebnis selbst errechnet, kann er eine entsprechende Anpassung der Vorauszahlungen nach § 560 Abs. 4 BGB vornehmen.¹⁴⁸ Weicht die im Mietvertrag **vereinbarte Wohnfläche** von der tatsächlichen Wohnfläche ab, so ist der Abrechnung die vereinbarte Wohnfläche zugrunde zu legen, wenn die Abweichung nicht mehr als 10% beträgt.¹⁴⁹

Die Abrechnung des Vermieters muss gem. § 259 BGB eine für die Betriebs- und Heizkosten getrennte Aufstellung enthalten.¹⁵⁰ Die **Fälligkeit** tritt mit Zugang der Nebenkostenabrechnung ein.¹⁵¹

Im Gegensatz zu Heizkosten, die entsprechend der Heizkostenverordnung nur nach dem Leistungsprinzip abgerechnet werden dürfen,¹⁵² ist die Abrechnung der kalten Betriebskosten sowohl nach dem **Leistungsprinzip** (auch Zeitabgrenzungs- oder Verbrauchsprinzip genannt) als auch nach dem

¹³⁷ BGH, Urteil vom 28.09.2011, VIII ZR 294/10

¹³⁸ LG Düsseldorf, Urteil vom 16.07.2014, 12 O 474/12 sowie OLG Düsseldorf, Urteil vom 16.12.2014, I-20 U 136/14

¹³⁹ BGH, Urteil vom 19.12.2018, VIII ZR 254/17

¹⁴⁰ BGH, Urteil vom 26.05.2004, VIII ZR 135/03

¹⁴¹ BSG, Urteil vom 19.02.2009, B 4 AS 48/08 R

¹⁴² LSG Sachsen-Anhalt, Urteil vom 24.06.2014, L 4 AS 98/11

¹⁴³ LG Hagen, Urteil vom 04.03.2016, 1 S 198/15

¹⁴⁴ BSG, Urteil vom 18.11.2014, B 4 AS 9/14 R, Rz. 34 sowie BSG, Urteil vom 16.06.2015, B 4 AS 44/14 R, Rz. 33

¹⁴⁵ BGH, Urteil vom 20.01.2016, VIII ZR 93/15

¹⁴⁶ BGH, Urteil vom 19.07.2017, VIII ZR 3/17

¹⁴⁷ LSG Sachsen-Anhalt, Beschluss vom 14.08.2012, L 5 AS 454/12 B

¹⁴⁸ BGH, Urteil vom 06.02.2013, VIII ZR 184/12

¹⁴⁹ BGH, Urteil vom 31.10.2007, VIII ZR 261/06

¹⁵⁰ BGH, Urteil vom 12.11.2014, VIII ZR 112/14

¹⁵¹ BGH, Urteil vom 08.03.2006, VIII ZR 78/05, Rz. 20

¹⁵² BGH, Urteil vom 01.02.2012, VIII ZR 156/11

Abflussprinzip (auch Abrechnung nach Rechnungen oder Ausgabenabrechnung genannt) möglich.¹⁵³ Im Rahmen des Abflussprinzips erfolgt eine Umlage der Kosten, mit denen der Vermieter selbst im Abrechnungszeitraum vom Leistungsträger (z.B. Energieversorger) belastet wird und dies unabhängig davon, wann die Leistungen in Anspruch genommen worden sind; danach kann beispielhaft in der Abrechnung für das Jahr 2015 auch über die Wasserkosten abgerechnet werden, die zwar durch den Verbrauch im Jahr 2014 entstanden sind, für welche der Vermieter die Rechnung von den Wasserwerken jedoch erst im Jahr 2015 bekommen hat. Dagegen dürfen unter Anwendung des Leistungsprinzips nur die Kosten umgelegt werden, die im jeweiligen Abrechnungszeitraum tatsächlich angefallen sind also im Abrechnungszeitraum in Anspruch genommenen oder verbraucht wurden. Wie die nach § 556 Abs. 3 Satz 1 BGB jährlich abzurechnenden Betriebskosten dem jeweiligen Abrechnungszeitraum zuzuordnen sind, also ob nach dem Abfluss- oder Leistungsprinzip, kann mietvertraglich bestimmt werden; in diesen Fällen hat der Vermieter kein **Wahlrecht** mehr.

Nebenkosten müssen binnen eines Jahres nach Ablauf des Abrechnungszeitraums (**Abrechnungsfrist für Vermieter**) abgerechnet werden. Rechnet der Vermieter verspätet ab, kann er keine Nachforderungen mehr geltend machen; es sei denn, er hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten (§ 556 Abs. 3 Satz 2 BGB). Der Vermieter kann sich die Nachberechnung einzelner Positionen der Nebenkostenabrechnung gem. § 556 Abs. 3 Satz 3 BGB vorbehalten, soweit er ohne Verschulden an einer rechtzeitigen Abrechnung gehindert ist (z.B. rückwirkende Neufestsetzung der Grundsteuer durch das Finanzamt). Die 3jährige Verjährung (§ 195 BGB) beginnt nicht vor der Kenntnis des Vermieters von den anspruchsbegründenden Umständen.¹⁵⁴ Verspätete Abrechnungen lösen keinen KdU-Anspruch aus.¹⁵⁵

Für laufende Mietverhältnisse gilt, dass der Mieter ein Zurückbehaltungsrecht erlangt, wenn der Vermieter es innerhalb der Abrechnungsfrist versäumt abzurechnen (Mieter kann gem. § 273 BGB ohne zu klagen bis zur Nachholung der Abrechnung und bis zur Höhe der in dem nicht abgerechneten Zeitraum geleisteten Vorauszahlungen die weiterlaufende Zahlung der Betriebskostenvorauszahlungen verweigern).¹⁵⁶ Für beendete Mietverhältnisse gilt dagegen bei nicht fristgerechter Abrechnung, dass der Mieter die vollständige Rückzahlung der geleisteten Abschlagszahlungen verlangen kann; der Mieter ist nicht gehalten, zuerst auf Erteilung der Abrechnung zu klagen.¹⁵⁷ Der Rückforderungsanspruch besteht aber nur, solange der Vermieter nachträglich keine ordnungsgemäße Betriebskostenabrechnung vorlegt.¹⁵⁸

Einwendungen des Mieters gegen die Nebenkostenabrechnung hat der Mieter dem Vermieter gem. § 556 Abs. 3 Satz 5 BGB spätestens bis zum Ablauf des 12. Monats nach Zugang der Abrechnung mitzuteilen. Eine formell nicht ordnungsgemäße Betriebskostenabrechnung setzt diese Einwendungsfrist nicht in Gang, wobei in Fällen, in denen einzelne, abtrennbare Kostenpositionen formell ordnungsgemäß abgerechnet wurden, die Einwendungsfrist für diese Betriebskosten doch in Lauf gesetzt wird.¹⁵⁹ Nach Ablauf der Einwendungsfrist kann der Mieter Einwendungen gem. § 556 Abs. 3 Satz 6 BGB nicht mehr geltend machen (Einwendungsausschluss), es sei denn, der Mieter hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten. Der Einwendungsausschluss gilt sowohl für umlagefähige als auch für nicht umlagefähige Betriebskosten.¹⁶⁰

2.4.1.1. Betriebskostennachforderungen

Für laufende Mietverhältnisse gilt, dass auch Nebenkostennachforderungen, die vor Eintritt der Hilfebedürftigkeit tatsächlich entstanden sind (im Abrechnungszeitraum lag keine Hilfebedürftigkeit vor), aber erst nach deren Eintritt fällig werden (Fälligkeit liegt im Zeitraum der Hilfebedürftigkeit), zu den übernahmefähigen Aufwendungen für KdU gehören.¹⁶¹

Jedoch muss danach unterschieden werden, ob diese Bedarfe eventuell Schulden darstellen. Die **Abgrenzung von Schulden** für eine Unterkunft von den übrigen **Unterkunftskosten** ist dabei unabhängig von der zivilrechtlichen Einordnung zu treffen.¹⁶² So können bereits vor Eintritt der Hilfebedürftigkeit begründete und in dieser Zeit nicht bediente Verpflichtungen (z.B. in Zeiten der Nichthilfebedürftigkeit im Abrechnungszeitraum vom Mieter nicht gezahlte -vertraglich vereinbarte- Vorauszahlungen) sowie vom Träger erbrachte aber vom Mieter nicht zweckentsprechend verwendete KdU nur als Mietschulden übernommen werden.¹⁶³

¹⁵³ BGH, Urteil vom 20.02.2008, VIII ZR 49/07, sowie BGH, Versäumnisurteil vom 20.02.2008, VIII ZR 27/07

¹⁵⁴ BGH, Urteil vom 12.12.2012, VIII ZR 264/12

¹⁵⁵ LSG NRW, Urteil vom 24.08.2009, L 20 AS 18/09

¹⁵⁶ BGH, Urteil vom 29.03.2006, VIII ZR 191/05

¹⁵⁷ BGH, Urteil vom 09.03.2005, VIII ZR 57/04

¹⁵⁸ BGH, Urteil vom 22.09.2010, VIII ZR 285/09

¹⁵⁹ BGH, Versäumnisurteil vom 08.12.2010, VIII ZR 27/10 sowie BGH, Urteil vom 17.11.2004, VIII ZR 115/04

¹⁶⁰ BGH, Urteil vom 11.05.2016, VIII ZR 209/15

¹⁶¹ BSG, Urteil vom 30.03.2017, B 14 AS 13/16 R sowie BSG, Urteil vom 24.11.2011, B 14 AS 121/10 R sowie BSG, Urteil vom 25.06.2015, B 14 AS 40/14 R

¹⁶² BSG, Urteil vom 24.11.2011, B 14 AS 121/10 R, Rz. 15

¹⁶³ LSG NRW, Urteil vom 17.07.2014, L 9 SO 388/12, Rz. 43 sowie BSG, Urteil vom 24.11.2011, B 14 AS 121/10 R, Rz. 15

Bei **Nebenkostennachforderungen für nicht mehr bewohnte Unterkünfte** ist folgendes zu beachten: Wird eine Unterkunft im Fälligkeitszeitpunkt der Nachzahlung nicht mehr bewohnt, ist diese als Bedarf nur berücksichtigungsfähig, wenn die frühere Unterkunft aufgrund einer Aufforderung zur Kostensenkung aufgegeben oder alternativ der Anmietung der aktuellen Unterkunft zugestimmt wurde, der Hilfebedürftige **zusätzlich** sowohl im Zeitpunkt der tatsächlichen Entstehung der Nebenkosten (Abrechnungszeitraum) als auch im Zeitpunkt der Fälligkeit der Nachforderung ununterbrochen im Leistungsbezug stand und steht und keine anderweitige Bedarfsdeckung eingetreten ist.¹⁶⁴ Auch hier ist eine **Abgrenzung zu Schulden** vorzunehmen (siehe oben). Zusätzlich ist auch das Kopfteilprinzip zu beachten: Wohnte in der aufgegebenen Wohnung eine Person, die in der neuen Unterkunft nicht mehr wohnt aber die Nebenkostenabrechnung richtet sich an diese Person, so ist der Anteil an der Nebenkostenabrechnung für diese Person nicht übernahmefähig.¹⁶⁵

Grundsätzlich erhöhen Nachzahlungen im **Fälligkeitsmonat** die KdU, wenn der Träger den Bedarf noch nicht übernommen hat.¹⁶⁶ Dies gilt auch für während der Hilfebedürftigkeit verspätet eingereichte Nachforderungen, denn trotz Ablauf des Fälligkeitsmonats werden sie nicht zu Mietschulden gem. § 22 Abs. 8 SGB II bzw. § 36 Abs. 1 SGB XII.¹⁶⁷ Unbedeutend ist auch, ob vom Leistungsberechtigten vor oder nach dem Fälligkeitszeitpunkt **die Nachforderung** gezahlt wird; die Erfüllung der Forderung gegenüber dem Vermieter hat keine eigenständige bedarfsbezogene Bedeutung gegenüber der Fälligkeit.¹⁶⁸

Die Angemessenheit an sich richtet sich nach den tatsächlichen und rechtlichen Bedingungen im Abrechnungszeitraum und nicht im Fälligkeitszeitraum (Zeitpunkt der tatsächlichen Verursachung der Nebenkosten ist mithin maßgebend).¹⁶⁹ Damit sind Nachzahlungen nicht anerkennungsfähig, wenn bereits während des gesamten Abrechnungszeitraums unangemessene KdU leistungsrechtlich aufs Angemessene abgesenkt wurden. Erfolgte aber während eines Abrechnungszeitraumes eine Kostensenkung, so sind die in der Nebenkostenabrechnung geltend gemachten Kosten auf die Zeit vor und nach der Kostenbegrenzung monatsgenau aufzuteilen (wenn z.B. in dem Abrechnungszeitraum Kalenderjahr 2015 zum 01.09.2015 die KdU gesenkt wurden und der Vermieter für das gesamte Kalenderjahr 2015 insgesamt 240 € nachfordert, so sind 160 € [$240 \cdot 8/12$] übernahmefähig). Eventuelle Veränderungen bei den Bruttokaltmietobergrenzen sind entsprechend zu berücksichtigen.

Der **tagegenaue Zugang** der Nachforderung beim Hilfebedürftigen ist für die **örtliche Zuständigkeit** des Trägers maßgebend. Dies gilt entsprechend auch für Zuständigkeitsfragen in Fällen, in denen Hilfeempfänger aus dem Bereich der delegierten Sozialhilfe in den Bereich der **Hilfe zur Pflege in Einrichtungen** wechseln.

Während des Hilfebezuges ist für Nachforderungsübernahmen **kein gesonderter Antrag nötig**.¹⁷⁰ Wird dies jedoch nach Unanfechtbarkeit des ursprünglichen Bewilligungsbescheides geltend gemacht, ist die Jahresfrist des § 44 Abs. 4 S. 1 SGB X i.V.m. § 40 Abs. 1 S. 2 SGB II bzw. § 116a SGB XII zu beachten.

Der Vermieter hat gegenüber dem Sozialleistungsträger keinen Anspruch auf Übernahme einer Nebenkostennachforderung des Mieters.¹⁷¹

2.4.1.2. Betriebskostenerstattungen (Rückzahlungen, Guthaben, Gutschriften)

Im **SGB II-Bereich** mindern Erstattungen, auch aus früheren Mietverhältnissen, die den KdU und Heizkosten gem. § 22 Abs. 1 SGB II zuzuordnen sind, gem. § 22 Abs. 3 SGB II diese nach dem Monat der Erstattung.¹⁷² § 22 Abs. 3 SGB II selbst ist jedoch keine eigenständige und von den Voraussetzungen der §§ 45, 48 SGB X unabhängige Ermächtigungsgrundlage zur Korrektur von Leistungsbescheiden.¹⁷³ Insbesondere eine rückwirkende Abänderung des Leistungsbescheides (bei verspäteten Mitteilungen über eine entsprechende Gutschrift) ist nach § 22 Abs. 3 SGB II i.V.m. § 48 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 oder Nr. 3 SGB X vorzunehmen, wenn die Voraussetzungen des § 45 SGB X nicht vorliegen. Übersteigen die Erstattungen die laufenden KdU und Heizkosten, so **ist** der überschüssige Teil mit den Aufwendungen in den Folgemonaten **zu verrechnen**.¹⁷⁴ Wurden nur abgesenkte KdU erbracht, erfolgt die Anrechnung auf die tatsächlichen KdU und nicht auf die als angemessen anerkannten Aufwendungen.¹⁷⁵ Hierbei sind keine Absetzungen i.S.d. § 11b SGB II vorzunehmen.¹⁷⁶

¹⁶⁴ BSG-Urteile vom 20.12.2011 (B 4 AS 9/11 R) vom 25.06.2015 (B 14 AS 40/14 R) vom 30.03.2017 (B 14 AS 13/16 R) sowie vom 13.07.2017 (B 4 AS 12/16 R)

¹⁶⁵ BSG, Urteil vom 30.03.2017, B 14 AS 13/16 R

¹⁶⁶ BSG, Urteil vom 07.07.2011, B 14 AS 154/10 R, Rz. 14, 17

¹⁶⁷ BSG, Urteil vom 22.03.2010, B 4 AS 62/09 R

¹⁶⁸ LSG Thüringen, Urteil vom 29.01.2014, L 4 AS 1680/12 sowie BSG, Urteil vom 10.11.2011, B 8 SO 18/10 R, Rz. 22

¹⁶⁹ BSG, Urteil vom 06.04.2011, B 4 AS 12/10 R

¹⁷⁰ BSG, Urteil vom 22.03.2010, B 4 AS 62/09 R

¹⁷¹ LSG NRW, Urteil vom 24.03.2014, L 19 AS 2329/13

¹⁷² BSG, Urteil vom 16.05.2012, B 4 AS 132/11 R

¹⁷³ BSG, Urteil vom 16.05.2012, B 4 AS 159/11 R

¹⁷⁴ LSG NRW, Urteil vom 08.11.2018, L 19 AS 240/18, Rz. 39

¹⁷⁵ BSG, Urteil vom 12.12.2013, B 14 AS 83/12 R sowie LSG Sachsen-Anhalt, Beschluss vom 19.02.2016, L 4 AS 772/15 NZB

¹⁷⁶ BSG, Urteil vom 22.03.2012, B 4 AS 139/11 R, Rz. 22

In Fällen, in denen ein Guthaben oder eine Gutschrift mit der fälligen Monatsmiete verrechnet wird (**keine direkte Auszahlung durch den Vermieter**), erfolgt die Minderung nach dem Monat der Verrechnung der Miete und nicht nach dem Monat der Mitteilung über die Gutschrift bzw. über das Guthaben.¹⁷⁷ Wird also beispielhaft eine Betriebskostenabrechnung am 05.09.2017 erstellt und diese Gutschrift soll mit der nächsten Mietzahlung (Oktober 2017) verrechnet werden (sei es durch den Vermieter oder durch Einbehalt des Mieters), so erfolgt eine Minderung gem. § 22 Abs. 3 SGB II im Monat November 2017.

Energieversorger müssen Guthaben aus Abrechnungen an die Kunden unverzüglich erstatten; sie dürfen nicht langfristig nach und nach mit Abschlägen verrechnet werden.¹⁷⁸

Nur Erstattungsbeträge werden angerechnet, die im **Verhältnis Hilfebedürftiger zu Vermieter** bestehen (keine Berücksichtigung fiktiver Guthaben bei zweckwidrig verwendeten Vorauszahlungen).¹⁷⁹

Die **Minderung** erfolgt **kopfteilig**, wobei für diese die Verhältnisse im Minderungsmonat maßgeblich sind und nicht die Verhältnisse in der Zeit, in der das Guthaben aufgebaut wurde.¹⁸⁰ Damit ist es unerheblich, welche dem Haushalt angehörende Personen die Vorauszahlungen im Abrechnungszeitraum geleistet haben und ob diese Personen sich im Zeitpunkt der Berücksichtigung der Erstattung noch im Haushalt befinden. Dies gilt auch für Mischfälle (SGB II/SGB XII).

Da gem. § 22 Abs. 3 SGB II Erstattungen auf Aufwendungen für Unterkunft und Heizung anzurechnen sind, sollen diese zunächst ihrer Entstehungsart entsprechend angerechnet werden und der verbleibende Betrag beim restlichen Bedarf (keine prozentuelle Aufteilung, sondern **Anrechnungsreihenfolge**). Eine Heizkostenerstattung ist daher zunächst bei den Heizkosten zu mindern und evtl. Restbeträge bei den KdU. Weiterhin verbleibende Beträge werden in selbiger Reihenfolge im Folgemonat berücksichtigt.

Aus dem **Regelbedarf** bestrittene Nebenkostenzahlungen werden nicht angerechnet. Dies gilt ebenso für der Haushaltsenergie zuzuordnende Rückzahlungen oder nicht anerkannte Aufwendungen für Unterkunft und Heizung (die der Hilfeempfänger aus Eigenmitteln erbracht hat) bzw. Anteile, welche zwar den KdU zuzuordnen sind, aber infolge von Sanktionen nicht oder nur teilweise gewährt wurden.

Hat der Vermieter eine Nebenkostenabrechnung zu Lasten des Hilfebedürftigen nicht korrekt erstellt oder wird eine unrechtmäßige Aufrechnung durch den Vermieter vorgenommen, ist der Hilfebedürftige im Rahmen der Selbsthilfe an einen Mieterverein zu verweisen.

Einkommen eines **Insolvenzschuldners**, welches zur Deckung seines SGB II-Bedarfes benötigt wird, unterliegt einem Pfändungsverbot.¹⁸¹ Entsprechende Erstattungen sind mindernd anzurechnen.

Grundsätzlich können Mieter und Vermieter gem. § 388 BGB eine mietvertragliche Aufrechnungsvereinbarung treffen, wonach z.B. **Nebenkostenguthaben** auch **mit Mietrückständen aufgerechnet** werden können. Soweit jedoch eine Forderung der Pfändung nicht unterworfen ist, findet die Aufrechnung gegen die Forderung gem. § 394 Satz 1 BGB nicht statt. Bei SGB II-Leistungsberechtigten unterliegen aber Nebenkostenerstattungen des Vermieters, die als Einkommen auf den SGB II-Bedarf angerechnet werden, nicht der Pfändung und Zwangsvollstreckung.¹⁸² Dies gilt auch in der Sozialhilfe.¹⁸³ Da in den Bereichen SGB II / SGB XII somit eine Aufrechnung aufgrund der bestehenden **Unpfändbarkeit** des Erstattungsanspruches eines Hilfebedürftigen aus einer Nebenkostenabrechnung ausgeschlossen ist, wird ein entsprechendes Guthaben auch trotz fehlender tatsächlicher Verfügungsgewalt leistungsrechtlich berücksichtigt.¹⁸⁴ Einem Leistungsempfänger ist es grundsätzlich im Rahmen der Selbsthilfeobliegenheit (evtl. unter Hilfestellung des Jobcenters bzw. des Sozialamtes und entsprechender Hinweise auf Möglichkeiten der Prozesskosten- und Beratungshilfe) zuzumuten, auf die Rückgängigmachung einer rechtswidrigen Aufrechnung hinzuwirken und unter Verweis auf die höchstrichterliche Rechtsprechung die Forderung zu realisieren.¹⁸⁵

In der Sozialhilfe sind Erstattungen im Zuflussmonat gem. § 82 SGB XII Einkommen, wobei aus dem Regelbedarf „erwirtschaftete“ Erstattungen gem. § 82 Abs. 1 Satz 2 SGB XII kein Einkommen darstellen. Hinsichtlich der Anrechnungsfähigkeit **dieser einmaligen Einnahmen** und der Berücksichtigung von besonderen Verfahrensgrundsätzen wird auf die entsprechenden Richtlinien des Rhein-Kreises Neuss verwiesen.

Rechnet der Vermieter ein Nebenkostenguthaben mit **Mietrückständen** auf, die darauf zurückzuführen sind, dass der Hilfebedürftige die an ihn erbrachten **KdU** an den Vermieter **nicht weitergeleitet** hat, ist

¹⁷⁷ LSG NRW, Beschluss vom 13.01.2014, L 2 AS 1179/13 B bzw. BSG, Urteil vom 22.03.2012, B 4 AS 139/11 R, u.a. Rz. 16

¹⁷⁸ OLG Düsseldorf, Urteil vom 16.12.2014, I-20 U 136/14

¹⁷⁹ BSG, Urteil vom 16.05.2012, B 4 AS 159/11 R

¹⁸⁰ BSG, Urteil vom 22.03.2012, B 4 AS 139/11 R, Rz. 18, 19, 20

¹⁸¹ BSG, Urteil vom 16.10.2012, B 14 AS 188/11 R

¹⁸² BGH, Urteil vom 20.06.2013, IX ZR 310/12 sowie BSG, Urteil vom 16.10.2012, B 14 AS 188/11 R

¹⁸³ LSG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 12.06.2014, L 23 SO 68/12

¹⁸⁴ BSG, Urteil v. 16.05.2012 (B 4 AS 132/11 R), LSG Niedersachsen-Bremen, U. v. 24.11.2015 (L 7 AS 1148/14), LSG NRW, U. v. 08.11.2018 (L 19 AS 240/18)

¹⁸⁵ LSG Sachsen, Urteil vom 21.09.2017, L 3 AS 480/12

bei Vorliegen der Voraussetzungen ein Kostenersatz wegen schuldhaften Verhaltens nach § 34 Abs. 1 Satz 1 SGB II bzw. § 103 Abs. 1 Satz 1 SGB XII geltend zu machen, wenn dies der Verwaltungsaufwand unter Berücksichtigung der Guthabenshöhe rechtfertigt. Eventuell kommt auch die Erteilung einer Sanktion (Einschränkung) wegen unwirtschaftlichem Verhalten in Betracht (§ 31 Abs. 2 SGB II, § 26 SGB XII).

2.4.2. Unangemessenheit einer Unterkunft aufgrund einer Betriebskostennachforderung

Nachzahlungsbeträge sind auch in voller Höhe anzuerkennen, wenn die bisher angemessene Wohnung durch die Nachforderung im zurückliegenden Abrechnungsjahr rückwirkend unangemessen wurde oder infolge einer Neufestsetzung der Vorauszahlungen erstmalig unangemessen wird.

Nimmt der Vermieter keine Anpassung der Vorauszahlungen vor, obwohl dies aufgrund der letzten Betriebskostenabrechnung erforderlich wäre, und würden bei einer entsprechenden Anpassung die monatlichen KdU unangemessen, ist die Einleitung einer Kostensenkungsaufforderung zu prüfen.

3. Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft

Die Mietrichtwerte für angemessene KdU sind keine Pauschalen. Die **Bruttokaltmietobergrenzen** beinhalten an der abstrakt angemessenen m²-Zahl ausgerichtete angemessene Nettokaltmieten und angemessene kalte Betriebskosten.¹⁸⁶ Heizkosten sind nicht Bestandteil der Bruttokaltmiete. Die **Unangemessenheit einzelner Faktoren** (z.B. Wohnungsstandard, Wohnungsgröße, Nettokaltmiete oder kalte Betriebskosten) ist **unerheblich**, solange die gesamten KdU angemessen sind; mithin ist es beispielhaft unbedeutend, wie groß oder klein eine Unterkunft ist, solange die Bruttokaltmiete angemessen ist. Die an der abstrakt angemessenen Wohnungsgröße ausgerichteten Mietobergrenzen (siehe Anlage R, Tabelle 1) werden aufgrund tatsächlich abweichender Wohnungsflächen nicht geändert. Die Ausübung einer selbständigen Tätigkeit und ein evtl. damit verbundener besonderer Zuschnitt oder besondere Lage der Wohnung können die Kostenangemessenheit einer Wohnung nicht begründen.

Bei der Frage der Angemessenheit ist nicht auf die Anzahl der Mitglieder eines Haushalts, sondern der BG abzustellen.¹⁸⁷ Mithin müssen die KdU für eine BG angemessen sein, die sich für eine BG nach dem Kopfteilprinzip nach Punkt 1.2 ergeben. Demnach gilt für eine Alleinerziehende, die mit einem minderjährigen Kind zusammenlebt, welches seinen Bedarf mit eigenem Einkommen decken kann, die Mietobergrenze für einen 1-Personen-Haushalt.¹⁸⁸ Bezieht ein volljähriges unter **25jähriges Kind** Leistungen nach dem **4. Kapitel SGB XII** und seine **Eltern** Leistungen nach dem **SGB II**, ist im Alg II-Bereich die Mietobergrenze für einen 3-Personen-Haushalt (da hier eine 3-Personen-BG vorliegt) für die Eltern anzusetzen und kopfteilig um den Anteil des Kindes zu reduzieren. Dem Kind, welches in der Sozialhilfe keine Einsatzgemeinschaft mit den Eltern bildet, ist eine ungeminderte angemessene Mietobergrenze für einen 1-Personen-Haushalt zuzubilligen.

3.1. Wohnflächengrößen

Die angemessene Wohnungsgröße orientiert sich alleine an der Größe der BG.¹⁸⁹ Nicht einbezogen werden persönliche Lebensumstände von Hilfebedürftigen.¹⁹⁰ Auch die Zimmeranzahl oder der Zuschnitt der Wohnung hat bei der Bestimmung der Wohnungsgröße außer Betracht zu bleiben. Die an der angemessenen Wohnfläche ausgerichtete Mietobergrenze wird kopfteilig auf die Mitglieder einer BG aufgeteilt, wenn BG-Mitglieder vom Leistungsbezug ausgeschlossen sind.¹⁹¹

Unter Anwendung der Nr. 8.2 der WNB NRW sind folgende Größen zu Grunde zu legen: ¹⁹²			
Personenanzahl im Haushalt	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	je weitere Person
Wohnflächengröße in m²	50	65	je weitere 15

Mit hinreichender Sicherheit **zukünftig eintretende Wohnbedarfe** sollen zusätzlich (+ 15m² je Person) anerkannt werden. Dies ist auf Fälle einer kurzfristig absehbaren Kindesrückkehr z.B. aus einer Heimerziehung, einer Familienpflege oder aufgrund eines laufenden Sorgerechtsverfahrens¹⁹³ anzuwenden. Für Schwangere gilt dies ab der 13. Schwangerschaftswoche.¹⁹⁴ Zukünftig eintretende höhere Wohnbedarfe bei **Familiennachzügen von Flüchtlingen** können nur berücksichtigt werden,

¹⁸⁶ BSG, Urteil vom 10.09.2013, B 4 AS 77/12 R, Rz. 31, sowie BSG, Beschluss vom 02.04.2014, B 4 AS 17/14 B, Rz. 6

¹⁸⁷ BSG, Urteil vom 25.04.2018, B 14 AS 14/17 R

¹⁸⁸ BSG, Urteil vom 25.04.2018, B 14 AS 14/17 R

¹⁸⁹ BSG, Urteil vom 18.02.2010, B 14 AS 73/08 R, Rz. 22 bis 24 sowie BSG, Urteil vom 16.06.2015, B 4 AS 44/14 R, Rz. 14

¹⁹⁰ BSG, Urteil vom 22.08.2012, B 14 AS 13/12 R

¹⁹¹ LSG NRW, Urteil vom 28.11.2013, L 7 AS 1121/13, Rz. 45 bis 47

¹⁹² BSG, Urteil vom 16.05.2012, B 4 AS 109/11 R

¹⁹³ LSG NRW, Beschluss vom 09.12.2013, L 2 AS 843/13 B

¹⁹⁴ LSG Mecklenburg-Vorpommern, Urteil vom 07.05.2009, L 8 AS 48/08

wenn einerseits der Familiennachzug aufenthaltsrechtlich rechtmäßig vollzogen werden kann und andererseits dieser auch faktisch (Nachweis erfolgt z.B. durch personalisierte Flug-, Zug-, Schiff- oder Zugtickets) innerhalb eines angemessenen Zeitraums (bis zu 3 Monate und länger nur bei Familien mit 4 oder mehr Personen) vollzogen wird. Das Vorhalten von Wohnraum für außerhalb des Haushaltes lebende Familienangehörige findet keine Berücksichtigung.

Die o.g. Wohnflächen begründen **keinen Mindestanspruch**. Es gibt keinen Grundsatz, wonach jedem Kind unabhängig von seinem Alter, insbesondere wenn es sich um Kinder gleichen Geschlechts und annähernd gleichen Alters handelt, ein eigenes Zimmer zustehe.¹⁹⁵ Ohnehin können Ansprüche auf separate **Kinderzimmer** im Einzelfall nur ab schulpflichtigem Alter entstehen.¹⁹⁶ Für **Alleinerziehende** kommt ein Verweis auf Wohnungen, die die abstrakt angemessene Wohnfläche wesentlich unterschreiten, nicht in Betracht; Zuschnitt und Größe einer Wohnung müssen gewisse Rückzugsräume für das Schulkind und den Erwachsenen ermöglichen.¹⁹⁷

Leben mehrere Hilfebedürftige in einer **Wohngemeinschaft**, so steht ihnen jeweils die Wohnfläche einer alleinstehenden Person zu,¹⁹⁸ und ausgehend hiervon die jeweilige Mietobergrenze bei Aufteilung der tatsächlichen KdU nach dem Kopfteilprinzip. Von einer Wohngemeinschaft ist auch dann auszugehen, wenn Verwandte, die keine BG bilden, eine Wohnung gemeinsam nutzen.¹⁹⁹

3.2. Abweichung von den Mietobergrenzen in Neuanmietungsfällen

Eine Anhebung der Mietobergrenze i.H.v. **10%** (Orientierungswert) kann im Einzelfall in Neuanmietungsfällen nach konkreter Prüfung notwendig sein; die **Prüfung** erfolgt **von Amts wegen**. Bei der Prüfung müssen alle Lebensumstände des Hilfebedürftigen berücksichtigt werden. Persönliche Beratungsgespräche sind hierzu empfehlenswert.

Gründe für die Berücksichtigung besonderer Umstände des Einzelfalles können u.a. folgende sein:

- schwere gesundheitliche Einschränkungen, Pflegebedürftigkeit oder Behinderungen
- nur kurzzeitige (absehbare) Hilfebedürftigkeit
- auf bestimmte soziale Bezüge und Kontakte in ihrem Wohnumfeld angewiesene Personen wie z.B. bei der Versorgung durch Nachbarschaftshilfe (gilt insbesondere für sucht-, seelisch- oder psychischkranke bzw. geistesbehinderte Menschen)
- hochbetagte oder behinderte Menschen, sofern sie besonders auf die Erhaltung ihres bisherigen Wohnumfeldes (z.B. Betreuung durch Familienangehörige, Versorgung durch Nachbarschaftshilfe, Sicherstellung der Teilhabe behinderter Menschen) angewiesen sind und diese/s Infrastruktur/Umfeld andernfalls verloren ginge
- Familien mit Kindern (z.B. Kindern, denen ein mit einem Umzug verbundener Schulwechsel nicht zumutbar ist)
- Personen sind auf den Einzug in besondere Wohngemeinschaften (Pflegewohngemeinschaften, betreutes Wohnen) angewiesen (zu Beratungs- und Betreuungsleistungen siehe Punkt 2)
- Vermeidung und Beseitigung von Wohnungslosigkeit; von häuslicher Gewalt betroffene Frauen gelten als von Wohnungslosigkeit bedroht
- Eingliederung in Arbeit ist von der Anmietung des Wohnraums abhängig

Ein Abweichen von den Mietobergrenzen ist nur möglich, wenn **kein anderweitiger angemessener Wohnraum in angemessener Zeit** gefunden werden kann, der den o.g. besonderen Lebensumständen gerecht wird. In Fällen der Beseitigung von Wohnungslosigkeit liegt dies i.d.R. bei 1 Monat vor; droht dagegen der Eintritt von unvermeidbarer Wohnungslosigkeit kann dies auch ein Zeitfenster unterhalb eines Monats sein.

Bei **gesundheitlichen Einschränkungen sowie bei sucht-, seelisch- oder psychischkranken bzw. geistesbehinderten Menschen** soll ein Gutachten des Kreisgesundheitsamtes eingeholt werden, ob eine Notwendigkeit der Aufrechterhaltung besonderer sozialer Bezüge im direkten Wohnumfeld gegeben ist. Stellungnahmen von Wohlfahrtsverbänden können ebenfalls Berücksichtigung finden.

¹⁹⁵ LSG Niedersachsen-Bremen, Beschluss vom 26.10.2007, L 13 AS 168/07 ER, Rz. 16

¹⁹⁶ LSG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 18.12.2006, L 10 B 1091/06 AS ER oder SG Dresden, Urteil vom 02.06.2014, S 7 AS 510/12

¹⁹⁷ BSG, Urteil vom 22.08.2012, B 14 AS 13/12 R, Rz. 32

¹⁹⁸ BSG, Urteil vom 18.06.2008, B 14/11b AS 61/06 R

¹⁹⁹ BSG, Urteil vom 07.05.2009, B 14 AS 14/08 R, Rz. 27

Bei Änderungen in den tatsächlichen oder rechtlichen Verhältnissen, die die KdU direkt betreffen, oder infolge einer geänderten Prognose ist die Einleitung einer Kostensenkungsaufforderung zu prüfen.

3.3. Abweichende Mietobergrenzen in temporären Bedarfsgemeinschaften

Soweit dem umgangsberechtigten Elternteil wegen der Wahrnehmung des Umgangsrechts zusätzliche oder höhere Wohnkosten entstehen, stellen diese nur einen zusätzlichen Bedarf des umgangsberechtigten Elternteils dar und nicht des Kindes.²⁰⁰

Bei einer **temporären BG** (liegt tageweise vor, wenn das Kind sich länger als 12 Std. in der BG des umgangsberechtigten Elternteils aufhält)²⁰¹ können höhere Kosten nur anerkannt werden, wenn der Aufenthalt im 14-Tages-Rhythmus jedes 2. Wochenende und auch noch zusätzlich während der häftigen Ferienzeit stattfindet. Auch kommt eine Erhöhung der Wohnfläche nur dann in Betracht, wenn das Umgangsrecht aufgrund des Zuschnittes der Wohnung nicht ausgeübt werden kann oder wenn sich dies insbesondere in dem Alter/Geschlecht und Anzahl der Kinder begründet; wenn also die Unterkunft evident für Besuche durch ein oder mehrere Kinder nicht geeignet ist.²⁰² Letztlich muss zwar in der Wohnung eine ständig eröffnete Rückzugsmöglichkeit vorhanden sein. **Insbesondere bei nichtschulpflichtigen Kindern muss jedoch kein separates Kinderzimmer bereitgehalten werden, die Nachtruhe kann hier ohne weiteres im Schlafzimmer des Elternteils gewährleistet werden.**²⁰³

Wird ein höherer Raumbedarf anerkannt, so wird dem umgangsberechtigten Elternteil für jedes Kind nur der häftige Platzbedarf einer weiteren Person (mithin nur 7,5 m²) zuerkannt und damit entsprechend jeweils in Höhe der häftigen Kosten für eine weitere Person.²⁰⁴

In Fällen des **echten Wechselmodells** mit etwa häftigem Aufenthalt bei beiden Elternteilen (**Aufenthalt in beiden Haushalten von je 13 bis 17 Tagen je Monat**) entsteht der KdU-Bedarf wiederum beim Kind und dies auch in Höhe einer weiteren Person (+ 15 m²). **Vorübergehende Abweichungen (z.B. wegen Erkrankung des Kindes) haben keinen Einfluss auf die Festsetzung der KdU-Bedarfe.**

4. Unangemessene Bedarfe für Unterkunft / Kostensenkungsverfahren

Bei unangemessenen KdU ist der Hilfebedürftige unter Beachtung des Punktes 4.5 schriftlich und unverzüglich aufzufordern, diese innerhalb einer Übergangsfrist auf das angemessene Maß zu senken. **Während der Übergangsfrist** sind die **tatsächlichen KdU** anzuerkennen. Dies gilt auch bei Anmietung einer Wohnung kurz vor Beginn des Leistungsbezugs, es sei denn, der Hilfebedürftige hatte bei Abschluss des Mietvertrages ihm zurechenbare Kenntnis von der Unangemessenheit der KdU.²⁰⁵ Gibt der Hilfebedürftige zu erkennen, sich nicht um die Senkung der KdU zu bemühen, so sind ohne Übergangsfrist umgehend nur noch die angemessenen KdU zu übernehmen.

Zu unterscheiden ist zwischen der Umzugsdurchführung, wenn diese etwa aus gesundheitlichen Gründen nicht in Eigenregie durchgeführt werden kann (Umzugsfähigkeit), und dem unzumutbaren Wechsel einer Unterkunft, etwa bei schweren psychischen Erkrankungen (Unterkunftswechselfähigkeit).²⁰⁶

Für Bezieher von konjunkturell bedingtem **Kurzarbeitergeld** nach dem SGB III gilt, dass diese nicht zur Kostensenkung aufgefordert werden, wenn sie durch den Bezug dieser Leistung hilfebedürftig werden. Dies gilt auch für Hilfebedürftige, die Leistungen darlehensweise erhalten, weil ihnen der sofortige Verbrauch oder die sofortige Verwertung von zu berücksichtigendem Vermögen nicht möglich ist.

Einnahmen aus **Untervermietung** einer selbstgenutzten Unterkunft mindern stets die tatsächlichen KdU, unabhängig davon, ob diese angemessen sind oder nicht.²⁰⁷ Dies gilt auch für die Sozialhilfe.²⁰⁸ Nur der die tatsächlichen Unterkunftsauwendungen übersteigende Ertrag aus Untervermietung ist als Einkommen zu berücksichtigen.²⁰⁹ Dabei können nur tatsächlich zufließende Einnahmen Berücksichtigung finden.²¹⁰ Zahlt der Untermieter den Mietzins nicht, ist die Einleitung eines gesonderten Kostensenkungsverfahrens

²⁰⁰ BSG, Urteil vom 17.02.2016, B 4 AS 2/15 R, Rz. 21

²⁰¹ BSG, Urteil vom 02.07.2009, B 14 AS 75/08 R

²⁰² LSG Schleswig-Holstein, Beschluss vom 04.08.2010, L 11 AS 105/10 B PKH

²⁰³ LSG NRW, Urteil vom 06.09.2018, L 7 AS 744/17 – beim BSG anhängig unter dem Az. B 14 AS 43/18 R

²⁰⁴ LSG Baden-Württemberg, Beschluss vom 27.05.2014, L 3 AS 1895/14 ER-B und LSG Niedersachsen-Bremen, Beschluss vom 04.01.2012, L 11 AS 635/11 B ER

²⁰⁵ BSG, Urteil vom 17.12.2009, B 4 AS 19/09 R

²⁰⁶ LSG Schleswig-Holstein, Beschluss vom 28.11.2018, L 9 SO 150/18 B ER, Rz. 44

²⁰⁷ BSG, Urteil vom 06.08.2014, B 4 AS 37/13 R sowie Fachliche Hinweise der Bundesagentur für Arbeit zu §§ 11-11b SGB II vom 18.08.2016, Rz. 11.72

²⁰⁸ siehe Nguyen in jurisPK-SGB XII zu § 35, Rz. 94.1, 2. Auflage 2014, Stand 09.10.2014

²⁰⁹ BSG, Urteil vom 06.08.2014, B 4 AS 37/13 R, Rz. 34

²¹⁰ BSG, Urteil vom 29.11.2012, B 14 AS 161/11 R

zu prüfen, bei dem der Hilfebedürftige zu unterstützen und dahingehend zu instruieren ist, welche Maßnahmen zu ergreifen sind, um einen Anspruch auf Zahlung des Mietzinses geltend machen zu können.

Zweckgebundene nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften erbrachte **Zuschüsse zur Übernahme unangemessener KdU** mindern ebenfalls den tatsächlichen Unterkunftsbedarf.²¹¹

Übernehmen Dritte (z.B. Verwandte) den unangemessenen Teil der **KdU** durch Überweisung des unangemessenen Betrages an den Hilfebedürftigen, so stellen diese Zahlungen Einkommen dar. Erfolgt die Überweisung dagegen direkt an den Vermieter oder einen entsprechenden Zahlungsempfänger, mindern diese Zahlungen ausnahmsweise den tatsächlichen Unterkunftsbedarfs.

4.1. Wirtschaftlichkeitsprüfung

Eine Absenkung der KdU wird nicht gefordert, wenn diese unter Berücksichtigung der bei einem Wohnungswechsel zu erbringenden Leistungen unwirtschaftlich wäre. Über den Verzicht auf eine Kostensenkung ist der Hilfebedürftige in Kenntnis zu setzen; hierfür ist als Vordruck Anlage B zu nutzen.

Zu den **Folgekosten eines Wohnungswechsels** gehören u.a. doppelte Mietaufwendungen der unangemessenen Wohnung, Wohnungsbeschaffungs- und Umzugskosten, wirksam mietvertraglich vereinbarte Renovierungskosten, Kautionen, evtl. erforderliche Neuanschaffungen von Einrichtungsgegenständen sowie auch Folgekosten bei besonderen Wohnbedürfnissen (z.B. bei Menschen mit einer Behinderung) wie Aufwendungen eines Wohnungsumbaus sowie auch Kosten der Neuorganisation der Pflege.²¹²

Unwirtschaftlichkeit liegt vor, wenn die Wohnungswechselkosten innerhalb von 5 Jahren (Orientierungswert) mit dem Wegfall der die Angemessenheitsgrenze übersteigenden Kosten sich nicht aufrechnen lassen. Eine spätere Kostensenkungsaufforderung z.B. wegen einer geänderten Prognose bzw. Wirtschaftlichkeitsprüfung ist jederzeit möglich. Können die vorgenannten Bedarfe nicht beziffert werden, gilt **alternativ** ein Umzug i.d.R. als nicht wirtschaftlich, wenn die KdU die maßgebende Mietobergrenze lediglich um bis zu **5%** übersteigen. Unwirtschaftlichkeit liegt auch vor, wenn absehbar ist, dass Hilfebedürftigkeit in naher Zukunft nicht mehr gegeben sein wird (z.B. infolge einer Beschäftigungsaufnahme). „Nahe Zukunft“ ist analog zu § 38 SGB XII mit bis zu 6 Monaten auszulegen; in Ausnahmefällen kann auch eine geringfügige Überschreitung dieser Grenze anerkannt werden.

Im Einzelfall kann von der Einleitung einer Kostensenkungsaufforderung abgesehen werden, wenn **geringe Heizkosten** den unangemessenen Teil der KdU auffangen. Da die Übernahme der Heizkosten verbrauchsabhängig ist, sind getroffene Entscheidungen regelmäßig mit jeder neuen Heizkostenabrechnung zu überprüfen.

4.2. Objektive Unmöglichkeit der Kostensenkung

Eine Unmöglichkeit der Kostensenkung kann sich aus rechtlichen und tatsächlichen Gründen ergeben. Insbesondere in folgenden Fällen kann dies vorliegen:

- Möglichkeit der Untervermietung ist objektiv nicht möglich
- Vermieter ist mit einer Mietzinssenkung nicht einverstanden
- Zeitmietvertrag ermöglicht keine vorzeitige Kündigung des Mietverhältnisses
- Reduzierung von verbrauchsabhängigen Betriebskosten (z.B. Wasserverbrauch) scheidet aus
- Mietzinsermäßigung wegen Erbringung von Dienstleistungen an den Vermieter ist nicht möglich

Ein **Kündigungsverzicht** ist auf seine Wirksamkeit hin zu überprüfen. Ein formularmäßiger Verzicht kann wirksam sein, wenn er nicht mehr als 4 Jahre beträgt.²¹³ Beiden Vertragsparteien müssen auf die Kündigung entsprechend verzichten.²¹⁴ Bei **Staffelmieten** kann das Kündigungsrecht des Mieters gem. § 557a Abs. 3 BGB für 4 Jahre seit Mietvertragsabschluss ausgeschlossen werden. Beim **Zeitmietvertrag** (Voraussetzungen des § 575 Abs. 1 BGB werden nicht erfüllt) tritt an die Stelle der unwirksamen Befristung ein beidseitiger Kündigungsverzicht zum Ablauf der (unwirksam) vereinbarten Mietzeit.²¹⁵

²¹¹ wie beim kommunalen Mietkostenzuschuss; entschieden durch BSG, Urteil vom 22.09.2009, B 4 AS 8/09 R

²¹² BSG, Urteil vom 15.06.2016, B 4 AS 36/15 R, Rz. 25

²¹³ BGH, Urteil vom 06.04.2005, VIII ZR 27/04

²¹⁴ BGH, Urteil vom 19.11.2008, VIII ZR 30/08

²¹⁵ BGH, Versäumnisurteil vom 11.12.2013, VIII ZR 235/12

4.3. Subjektive Unzumutbarkeit der Kostensenkung

Allein die typischerweise mit einem Umzug verbundenen Belastungen führen nicht zu dessen Unzumutbarkeit. Hierfür müssen besondere Umstände vorliegen. Besondere Umstände, die einer Kostensenkungsaufforderung entgegenstehen können, sind u.a.:

- schwere gesundheitliche Einschränkungen; nicht schon bei Bluthochdruck, Herzproblemen, erhöhten Blutfettwerten, Harnsäurevermehrungen im Blut, Neurodermitis, Speiseröhren- und orthopädischen Beschwerden sowie psychiatrischen Beschwerden,²¹⁶ aber wohl bei Erkrankungen z.B. der Geh- und Bewegungsfähigkeit, wenn die bisherige Wohnung mit Hilfsmitteln ausgestattet ist, die auf die spezielle gesundheitliche Situation des Hilfebedürftigen zugeschnitten ist²¹⁷
- psychische Erkrankungen, die ein Verbleib in der unangemessenen Unterkunft unabdingbar machen²¹⁸
- Behinderung oder Pflegebedürftigkeit des Hilfebedürftigen bzw. Familienangehörige, die ihre behinderten oder pflegebedürftigen Hilfebedürftigen betreuen, die zur Sicherstellung der Teilhabe behinderter Menschen auf eine besondere wohnungsnaher Infrastruktur angewiesen sind²¹⁹
- unersetzbare besondere Wohngemeinschaften (z.B. betreutes Wohnen, Pflegewohngemeinschaften)
- lange Wohndauer (i.d.R. 15 Jahre) bei älteren Personen (ab Vollendung des 70. Lebensjahres)
- nach Versterben des Lebenspartners für die Dauer von 12 Monaten nach dem Sterbemonat
- Ausübung des Umgangsrechts mit einem Kind²²⁰; siehe Punkt 3.3
- besondere familiäre Verhältnisse (z.B. schwebendes Sorgerechtsverfahren für Kinder bei Scheidung)
- Unklarheit über den in Zukunft benötigten Wohnraum²²¹
- plausible Lebensplanung, die einen zuvorkommenden Umzug unwirtschaftlich machen; z.B. feststehender Auszug eines Haushaltsmitglieds²²²
- bei Alleinerziehenden die Schwangerschaft sowie die Mutterschutzfrist
- bei Alleinerziehenden der Erhalt einer bes. Infrastruktur zur Betreuung der Kinder (z.B. notwendige Nachmittagsbetreuung), wenn sie durch den Wohnungswechsel nicht ersetzbar wäre;²²³ im SGB II-Bereich sind i.S.d. § 16a Nr. 1 SGB II die Arbeitsvermittlung / das Fallmanagement einzubeziehen
- Beibehaltung des sozialen und schulischen Umfeldes minderjähriger schulpflichtiger Kinder, welches durch einen Schulwechsel gefährdet wäre²²⁴
- Auszug aus der Wohnung hätte z.B. aufgrund des Wegfalls familiärer oder nachbarschaftlicher Betreuung eine stationäre Aufnahme zur Folge (ambulant vor stationär i.S.d. § 13 SGB XII)
- unzumutbarer Schulweg aufgrund eines Wohnungswechsels. Hier ist auch von Bedeutung, was das Kind schon von der bisherigen Wohnung aus bewältigen muss, ob es mit der Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel vertraut ist oder den Weg zu Fuß oder mit dem Fahrrad bewältigen kann.²²⁵

Zeitlich befristete Unzumutbarkeiten sind regelmäßig in angemessenen Zeiträumen zu überprüfen.

Eine Unzumutbarkeit kann sich auch dauerhaft ergeben, da im Rahmen dieser als Teil der "konkreten Angemessenheitsprüfung" unter Berücksichtigung des Einzelfalls, also der persönlichen Besonderheiten, einzelne Kriterien der abstrakt angemessenen Mietobergrenze modifiziert oder ggf. sogar außer Kraft gesetzt werden können.²²⁶ Haben diese Faktoren (kann z.B. bei Pflegebedürftigkeit, Behinderungen oder Krankheit der Fall sein) nach den Umständen des Einzelfalls fortwährend Auswirkungen auf den Wohnbedarf, kann dies zu einem **dauerhaften Abweichen der Richtwerte** (Anlage R) führen.

Eine Kostensenkungsverpflichtung bei nicht angemessenen KdU besteht nur innerhalb des **Vergleichsraums**; ggf. ist sogar ein noch engerer Raum geschützt, das soziale Umfeld.²²⁷ Dies wird **regelmäßig** im Wohnungsmarkttyp 1 die jeweilige **Wohnortgemeinde** sein. Das Aufrechterhalten des sozialen Umfeldes bedeutet aber nicht, dass keine Veränderungen der Wohnraumsituation stattfinden dürfen. Auch Anfahrtswege mit öffentlichen Verkehrsmitteln sind hinzunehmen, wie sie etwa bei erwerbstätigen Pendlern als selbstverständlich zugemutet werden.²²⁸

²¹⁶ BSG, Urteil vom 20.08.2009, B 14 AS 41/08 R

²¹⁷ BSG, Urteil vom 17.12.2009, B 4 AS 27/09 R

²¹⁸ LSG Bayern, Urteil vom 27.09.2012, L 8 AS 646/10

²¹⁹ BSG, Urteil vom 19.02.2009, B 4 AS 30/08 R sowie BSG, Urteil vom 15.06.2016, B 4 AS 36/15 R, Rz. 25

²²⁰ BSG, Urteil vom 13.04.2011, B 14 AS 106/10 R

²²¹ BSG, Urteil vom 11.12.2012, B 4 AS 44/12 R

²²² BSG, Urteil vom 19.03.2008, B 11b AS 41/06 R, Rz. 24

²²³ BSG, Urteil vom 19.02.2009, B 4 AS 30/08 R

²²⁴ BSG, Urteil vom 19.02.2009, B 4 AS 30/08 R

²²⁵ BSG, Urteil vom 22.08.2012, B 14 AS 13/12 R

²²⁶ BSG, Urteil vom 11.12.2012, B 4 AS 44/12 R, Rz. 14

²²⁷ BSG, Urteil vom 01.06.2010, B 4 AS 60/09 R

²²⁸ BSG, Urteil vom 23.08.2011, B 14 AS 91/10 R

Im SGB II-Bereich sollte, wenn mindestens eine Person der BG vom **Fallmanagement** betreut wird, eine Stellungnahme vom zuständigen Fallmanager eingeholt werden, ob für diese Person Bemühungen zur Kostensenkung bzw. ein Umzug zumutbar oder temporär nicht zumutbar sind. Der Leistungsbereich hat diese Stellungnahme bei seiner Entscheidung zu berücksichtigen.

In der Sozialhilfe ist das Alter der Hilfebedürftigen besonders zu berücksichtigen, da bei älteren Menschen der Aktivitätsradius sich erfahrungsgemäß verringert und der Alterungsprozess mit einer Abnahme der Anpassungsfähigkeit und einer Zunahme der Anfälligkeit für Erkrankungen einhergeht.²²⁹

Bei **gesundheitlichen Einschränkungen sowie bei sucht-, seelisch- oder psychischkranken bzw. geistesbehinderten Menschen** soll ein Gutachten des Kreisgesundheitsamtes eingeholt werden, ob eine Notwendigkeit der Aufrechterhaltung besonderer sozialer Bezüge im direkten Wohnumfeld gegeben ist. Stellungnahmen von Wohlfahrtsverbänden können ebenfalls Berücksichtigung finden.

Aus der Berücksichtigung von besonderen Belangen von Eltern und Kindern folgt im Regelfall kein Schutz der kostenunangemessenen Wohnung als solcher. Entsprechende individuelle Umstände schränken allenfalls die Obliegenheit der Hilfebedürftigen, die KdU zu senken, auf Bemühungen im näheren örtlichen Umfeld ein;²³⁰ es sei denn, auch diese sind versperrt.

4.4. Unterkunfts-kosten nach einem Umzug

Ein Umzug meint neben dem Abschluss des Mietvertrages als notwendiger Vorbereitungshandlung den Unterkunfts- bzw. Wohnungswechsel und setzt demnach eine räumliche Veränderung voraus.²³¹

	SGB II	
	Umzug erforderlich	Umzug nicht erforderlich
KdU+H nach Umzug höher aber noch angemessen	Mehraufwendungen werden in tatsächlicher Höhe anerkannt und dies unabhängig davon, ob die Erforderlichkeit des Umzuges eigen- oder unverschuldet herbeigeführt wurde.	Deckelung erfolgt gem. § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II.* Die Mehraufwendungen werden dabei ohne Einräumung einer Übergangsfrist nicht übernommen.
KdU+H nach Umzug höher und nicht angemessen	Anerkennung der unangemessenen Bedarfe ist möglich, wenn dieser vor der Anmietung der Unterkunft entsprechend der Punkte 3.2 und 5.1 zugestimmt wurde. Ohne Zustimmung wird der Teil der Bedarfe , der die angemessene Mietobergrenze überschreitet, ohne Einräumung einer Übergangsfrist nicht anerkannt .	Deckelung erfolgt gem. § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II.* Die Mehraufwendungen werden dabei ohne Einräumung einer Übergangsfrist nicht übernommen.

	SGB XII	
	Umzug erforderlich	Umzug nicht erforderlich
KdU+H nach Umzug höher aber noch angemessen	Aufwendungen werden in tatsächlicher Höhe anerkannt und dies unabhängig davon, ob die Erforderlichkeit des Umzuges eigen- oder unverschuldet herbeigeführt wurde.	Ein Mehrkostenvergleich ist im Sinne des § 9 Abs. 2 Satz 3 SGB XII anzustellen. ²³² Eine Anerkennung der Mehraufwendungen ist nur bei einer Kostensteigerung bis zu 10 % möglich, darüber hinaus nicht. Die Deckelung wird wie im SGB II-Bereich dynamisiert.*
KdU+H nach Umzug nicht angemessen	Anerkennung der unangemessenen Bedarfe ist möglich, wenn dieser gem. § 35 Abs. 2 S. 4 SGB XII vor der Anmietung der Unterkunft gemäß der Punkte 3.2 und 5.1 zugestimmt wurde. Ohne Zustimmung wird der Teil der Bedarfe , der die angemessene Mietobergrenze überschreitet, ohne Einräumung einer Übergangsfrist nicht anerkannt . ²³³	Da keine Zustimmung gem. § 35 Abs. 2 Satz 4 SGB XII erteilt werden kann, wird der Teil der Aufwendungen, der die angemessene Mietobergrenze überschreitet, ohne Einräumung einer Übergangsfrist nicht übernommen.

²²⁹ BSG, Urteil vom 23.03.2010, B 8 SO 24/08 R

²³⁰ BSG, Urteil vom 22.08.2012, B 14 AS 13/12 R

²³¹ LSG Hessen, Urteil vom 28.08.2013, L 9 AS 476/11

²³² BVerwG, Urteil vom 17.11.1994, 5 C 11-93 zum § 3 Abs. 2 Satz 3 BSHG (Vorgängerregelung des § 9 Abs. 2 Satz 3 SGB XII) sowie LSG Baden-Württemberg, Beschluss vom 08.09.2005, L 7 SO 2708/05 ER-B

²³³ SG Dortmund, Urteil vom 19.02.2016, S 62 SO 444/14, Rz. 25 und 50

* § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II entsprechend werden nach einem **nicht erforderlichen Umzug** KdU+H nur i.H.d. bis dahin zu tragenden Aufwendungen für die Unterkunft erbracht,²³⁴ wenn bei Eingehen des Mietverhältnisses Hilfebedürftigkeit vorlag.²³⁵ Zeitlich ist als Bezugspunkt der Zeitpunkt des Umzugs maßgeblich und zu diesem Zeitpunkt werden dann die Gesamtmieten (**Bruttowarmmieten**) der alten und der neuen Unterkunft verglichen.²³⁶ Betriebskostennachforderungen für die frühere Wohnung sind in den Ausgangswert unter monatlicher Umlegung des Nachforderungsbetrages anhand der Länge des Abrechnungszeitraums einzubeziehen.²³⁷ § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II findet nur auf Umzugsfälle Anwendung, bei denen ein Umzug innerhalb der Grenzen des **Vergleichsraums** vorgenommen wurde.²³⁸ § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II ist nicht auf Mieterhöhungsfälle aus sonstigen Gründen (z.B. vom Vermieter veranlasste Mieterhöhung) anwendbar, sondern nur auf vom Hilfebedürftigen eigenständig betriebene Umzüge.²³⁹

Gehörten Hilfebedürftige vor einem **Umzug** jeweils **separaten BG's** an und bilden **nach** einem (jeweils nicht notwendigen) **Umzug** eine **gemeinsame BG**, so ist gem. § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II der für jeden Hilfebedürftigen anzuerkennende KdU+H-Bedarf max. auf den Betrag beschränkt, der für den jeweiligen Hilfebedürftigen individuell vor dem Umzug als Bedarf berücksichtigt wurde.²⁴⁰ Dies kann innerhalb der BG auch unterschiedlich hoch begrenzte Bedarfe zur Folge haben. Erhielt z.B. Person A in seiner BG einen Bedarf i.H.v. 405 € und Person B in ihrer BG einen Bedarf i.H.v. 395 €, so können nach einem gemeinsamen Zusammenziehen und Bildung einer gemeinsamen BG, wenn die Umzüge jeweils nicht notwendig waren, für Person A max. nur 405 € und Person B max. 395 € zuerkannt werden. Wird die Mietobergrenze für die gemeinsame BG überschritten, ist die Einleitung eines Kostensenkungsverfahrens zu prüfen.

Beim Vergleich der KdU+H für die alte Unterkunft mit denen für die neue ist eine dynamische Betrachtung vorzunehmen; bei dieser **Dynamisierung** sind Kostensteigerungen aufgrund von Erhöhungen der Angemessenheitsgrenzen bei der Deckelung entsprechend zu berücksichtigen.²⁴¹ Die Dynamisierung erfolgt **prozentual**; maßgeblich ist dabei die Kostensteigerung bei der jeweiligen Kommune in der jeweiligen Haushaltsgröße. Die **Dynamisierung** erfolgt einerseits für die Bruttokaltmiete und andererseits für die Heizkosten getrennt.²⁴² Die Deckelung gilt beim **ununterbrochenen Leistungsbezug zeitlich unbegrenzt**.²⁴³

Bei einer **Unterbrechung des Leistungsbezuges** von mindestens 1 Monat z.B. durch Erzielung bedarfsdeckenden Einkommens (die bloße Abmeldung aus dem Leistungsbezug trotz tatsächlich fortbestehender Hilfebedürftigkeit reicht nicht aus) greift § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II nicht mehr, so dass KdU beim erneuten Leistungsfall wieder in tatsächlicher Höhe zu zahlen sind.²⁴⁴

Die Regelung des § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II ist analog anzuwenden, wenn ein Leistungsberechtigter sein Mietverhältnis zum Zwecke eines nicht erforderlichen Umzuges kündigt und anschließend dieselbe Wohnung zu einem höheren Mietzins erneut anmietet.²⁴⁵

4.5. Einleitung eines Verfahrens zur Kostensenkung / Aufforderungsschreiben

Die Aufforderung zur Kostensenkung ergeht, solange eine Kostensenkung möglich (siehe Punkt 4.2) oder zumutbar (siehe Punkt 4.3) ist und ein Umzug auch wirtschaftlich wäre (siehe Punkt 4.1).

Die **Aufforderung zur Kostensenkung** (hierfür ist Anlage A zu nutzen) ist **kein anfechtbarer Verwaltungsakt**, sondern lediglich ein Informationsschreiben.²⁴⁶ Hilfebedürftige werden damit lediglich zur Kostensenkung und nicht zum Umzug aufgefordert.

Gleichwohl ist eine Klage auf Feststellung des Nichtbestehens einer Kostensenkungsobliegenheit zulässig, **jedoch nur** dann, wenn damit eine Unzumutbarkeit oder eine Unmöglichkeit der Kostensenkung geltend gemacht wird.²⁴⁷ Die Klage ist dagegen unzulässig, wenn diese unmittelbar im Anschluss an eine Kostensenkungsaufforderung erhoben wird, denn vor Erhebung der **Feststellungsklage** muss der Hilfebedürftige zwingend vorab mit dem Träger in einen sog. Dialog über das Kostensenkungserfordernis bzw. die Angemessenheit der Unterkunftskosten treten und der Träger muss daraufhin dennoch an der Kostensenkungsaufforderung festhalten.²⁴⁸

²³⁴ BSG, Urteil vom 24.11.2011, B 14 AS 107/10 R sowie BT-Drs. 16/1410, S. 23

²³⁵ BSG, Urteil vom 30.08.2010, B 4 AS 10/10 R

²³⁶ BSG, Urteil vom 29.04.2015, B 14 AS 6/14 R, Rz. 23 sowie BSG, Urteil vom 17.02.2016, B 4 AS 12/15 R, Rz. 13

²³⁷ LSG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 04.03.2015, L 18 AS 2708/13, B 4 AS 72/15 B, Rz. 21

²³⁸ BSG, Urteil vom 01.06.2010, B 4 AS 60/09 R

²³⁹ BSG, Urteil vom 23.08.2012, B 4 AS 32/12, Rz. 25

²⁴⁰ SG Berlin, Urteil vom 30.11.2015, S 91 AS 1484/15

²⁴¹ BSG, Urteil vom 29.04.2015, B 14 AS 6/14 R, Rz. 29

²⁴² LSG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 23.02.2017, L 34 AS 2276/11, Rz. 34

²⁴³ BSG, Urteil vom 17.02.2016, B 4 AS 12/15 R, Rz. 24

²⁴⁴ BSG, Urteil vom 09.04.2014, B 14 AS 23/13 R

²⁴⁵ LSG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 27.08.2015, L 5 AS 3259/12

²⁴⁶ BSG, Urteil vom 27.02.2008, B 14/7b AS 70/06 R sowie BSG, Urteil vom 15.06.2016, B 4 AS 36/15 R

²⁴⁷ BSG, Urteil vom 15.06.2016, B 4 AS 36/15 R

²⁴⁸ BSG, Urteil vom 15.06.2016, B 4 AS 36/15 R

Im Rhein-Kreis Neuss entfaltet die Aufforderung des SGB II-Trägers zur Kostensenkung rechtskreisübergreifend auch Wirkung für die Sozialhilfe und umgekehrt. Dies gilt sowohl für laufende Kostensenkungsverfahren als auch für bereits eingetretene Kostensenkungen.

Der Träger stellt sicher, dass der Hilfebedürftige tatsächlich Kenntnis von der Obliegenheit zur Kostensenkung erlangt. Das Kostensenkungsaufforderungsschreiben soll einen allgemeinen Hinweis auf die Unangemessenheit der Kosten zum Inhalt haben sowie die Angabe der maximalen angemessenen Bruttokaltmiete und einen Hinweis auf Anerkennung nur noch angemessener KdU nach Ablauf der Übergangsfrist.²⁴⁹ Dabei hat der Träger **keine umfassende Aufklärungs- und Beratungspflicht**, wie und in welcher Weise KdU auf einen angemessenen Betrag gesenkt werden können. Haben Hilfebedürftige jedoch aufgrund der Aufforderung zur Kostensenkung umfangreiche Fragen, ist diesen aufgrund der allgemeinen Beratungs- und Aufklärungspflichten²⁵⁰ die Anlage P auszuhändigen.

Hilfebedürftige sind nicht aufzufordern, zeitgleich mit Beginn der Kostensenkungsaufforderung das bisherige Mietverhältnis sofort zu kündigen. Eine Kündigung ist i.d.R. erst dann sinnvoll, wenn eine neue Unterkunft mit angemessenen Kosten gesichert ist.

4.6. Übergangsfrist

Während der Übergangsfrist werden gem. § 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II bzw. § 35 Abs. 2 Satz 2 SGB XII die **tatsächlichen KdU** anerkannt. Diese Schutzregelung umfasst insbesondere die Personen, die bei Eintritt der Hilfebedürftigkeit bereits in einer unangemessenen Wohnung wohnen bzw. deren KdU während des Leistungsbezugs (z.B. nach einer Mieterhöhung) unangemessen werden.²⁵¹ Die Übergangsfrist beginnt mit der Kenntnisnahme der Kostensenkungspflicht (siehe Punkt 4.5). Nur für den Ausnahmefall, dass jemand bösgläubig (zurechenbare Kenntnis des zu erwartenden Sozialleistungsbezugs als auch unangemessener KdU) einen Mietvertrag über eine „Luxuswohnung“ abschließt, brauchen die unangemessenen Kosten je nach Lage des Einzelfalls nicht oder jedenfalls nicht für 6 Monate übernommen zu werden.²⁵²

Sind Maßnahmen der Kostensenkung sowohl zumutbar als auch möglich, ist die Erstattung angemessener KdU grundsätzlich ab dem Zeitpunkt möglich, zu dem jene Maßnahmen wirksam werden können;²⁵³ Kündigungsfristen sind dabei zu berücksichtigen. Eine **Übergangsfrist von 6 Monaten ist regelmäßig ausreichend und angemessen**.²⁵⁴ Bei Anmietung einer Wohnung innerhalb der Übergangsfrist aufgrund einer Kostensenkungsaufforderung verlängert sich die Übergangsfrist automatisch bis zum Zeitpunkt des Bezuges der neu angemieteten Unterkunft.

Bei einer 6monatigen Übergangsfrist können die Leistungen ab dem Beginn des 7. Monats nach **Zugang der Aufforderung** zur Kostensenkung begrenzt werden.²⁵⁵ Geht beispielhaft ein Kostensenkungsaufforderungsschreiben im Februar eines Jahres beim Hilfebedürftigen zu, ist der Träger zur Kostensenkung ab dem 01. September berechtigt. In Fällen unangemessener KdU soll dabei gem. § 41 Abs. 3 Nr. 2 SGB II der 12-monatige Bewilligungszeitraum auf 6 Monate verkürzt werden. In der Sozialhilfe soll analog verfahren werden. Die Anwendung des Regelbewilligungszeitraums ist nur noch in begründungspflichtigen atypischen Fällen möglich. Werden ausnahmsweise ungeminderte KdU für einen längeren Zeitraum bewilligt, so erfolgt die spätere Kostensenkung in diesem Bewilligungsabschnitt (Änderung des Bescheides) nicht nach § 48 SGB X, sondern nach § 45 SGB X und damit unter Berücksichtigung von Vertrauensschutz Gesichtspunkten.²⁵⁶

Sind **Kostensenkungsmaßnahmen unmöglich** oder **unzumutbar**, werden die tatsächlichen KdU regelmäßig längstens nur für 6 Monate übernommen, denn eine längere Anerkennung nicht angemessener KdU bleibt der durch sachliche Gründe begründungspflichtige Ausnahmefall.²⁵⁷ Nach Ablauf der Übergangsfrist sind jedoch erneut Gesichtspunkte der Unmöglichkeit und Unzumutbarkeit der Kostensenkung zu prüfen, die eine **Verlängerung** dieser zur Folge haben können. Eine **automatische Kostensenkung ist nicht vorgesehen**. Eine Übergangsfrist von länger als 6 Monaten ist jedoch nur dann möglich, wenn die Voraussetzungen der Punkte 4.2 (Unmöglichkeit) und 4.3 (Unzumutbarkeit) zweifelsfrei vorliegen und wenn der unangemessene Teil der KdU nicht durch andere freie Mittel (z.B. nicht benötigte Einkommensfreibeträge) aufgefangen werden kann.

²⁴⁹ BSG, Urteil vom 19.03.2008, B 11b AS 43/06 R

²⁵⁰ BSG, Urteil vom 27.02.2008, B 14/7b AS 70/06 R

²⁵¹ BSG, Urteil vom 07.11.2006, B 7b AS 10/06 R

²⁵² BSG, Urteil vom 30.08.2010, B 4 AS 10/10 R

²⁵³ BSG, Urteil vom 19.02.2009, B 4 AS 30/08 R, Rz. 31

²⁵⁴ BSG, Urteil vom 23.08.2011, B 14 AS 91/10 R, Rz. 27

²⁵⁵ BSG, Urteil vom 12.06.2013, B 14 AS 60/12 R, Rz. 34 ff.

²⁵⁶ LSG Mecklenburg-Vorpommern, Beschluss vom 06.11.2018, L 10 AS 271/18 B ER

²⁵⁷ BSG, Urteil vom 23.08.2011, B 14 AS 91/10 R, Rz. 27 sowie BSG, Urteil vom 19.02.2009, B 4 AS 30/08 R, Rz. 32

Dem Hilfebedürftigen ist die Art und Weise seiner Kostensenkungsbemühungen selbst überlassen.²⁵⁸ Für den Nachweis der Wohnungssuchbemühungen sollte jedoch nach Möglichkeit die Anlage des Kostensenkungsaufforderungsschreiben (Anlage A) genutzt werden.

Den Besonderheiten des Einzelfalles (hierzu gehören auch örtliche Gegebenheiten wie der Wohnungsmarkt) ist Rechnung zu tragen. Gibt es konkret keine verfügbaren Wohnungen, die den Angemessenheitskriterien entsprechen, müssen die tatsächlichen KdU als konkret angemessen angesehen und übernommen werden, bis geeigneter Wohnraum konkret zur Verfügung steht.²⁵⁹ Bei der Prüfung von Verweisungsmöglichkeiten auf angemessene Wohnungen, die für den Hilfebedürftigen zur Verfügung stehen, ist zu ermitteln, ob dieser ggf. die Anmietung „vereitelt“ hat. Leistungsrechtliche Auswirkungen können sich hieraus nur ergeben, wenn dem Betroffenen schuldhaftes Verhalten vorgeworfen werden kann. Die **Beweis- und Darlegungslast**, dass angemessener Wohnraum konkret nicht zur Verfügung steht, trifft den Hilfebedürftigen.²⁶⁰ Kann dieser substantiiert (für Behörden und Gerichte überprüfbar)²⁶¹ darlegen, dass entsprechende Mietangebote nicht vorhanden sind, kann der Träger dies durch Vorlage entsprechender Angebote widerlegen oder die Übergangsfrist angemessen verlängern. Die Überprüfung der nachgewiesenen Suchbemühungen erfolgt, wenn der Nachweis als nicht glaubhaft einzustufen ist.

Auch **Flüchtlinge in kommunalen Einrichtungen** sollen bei unangemessen hohen KdU zur Kostensenkung aufgefordert werden. Wie in den allgemeinen Fällen auch, wird zunächst eine 6monatige Übergangsfrist angesetzt, die infolge von Unzumutbarkeit und Unmöglichkeit der Kostensenkung verlängert werden kann. Für einen Zeitraum von 1 Jahr werden im Rahmen der Zumutbarkeitsprüfung niedrighschwellige Anforderungen an die Beweislast der Möglichkeit der Anmietung angemessenen Wohnraums gestellt. Die Behauptung der hilfebedürftigen Flüchtlinge, dass angemessener Wohnraum nicht angemietet werden konnte, wird vor dem Hintergrund der bei diesem Personenkreis anzutreffenden individuellen Marktzugangshemmnisse als glaubhaft eingestuft. **Eine 1. Verlängerung der ursprünglich auf 6 Monate angesetzten Übergangsfrist um weitere 6 Monate wird daher regelmäßig die Folge** sein. Für eine Übernahme der tatsächlichen KdU nach Ablauf eines insgesamt einjährigen Zeitraumes wird dagegen aufgrund der zu erwartenden Integrationsfortschritte mindestens eine Abfederung der individuellen Marktzugangshemmnisse erwartet. Damit werden nunmehr an die Beweislast der Unzumutbarkeit und der Unmöglichkeit der Kostensenkung selbige Anforderungen gestellt, die im Regelfall auch alle anderen Leistungsbezieher erfüllen müssen. Damit müssen dann auch hilfebedürftige Flüchtlinge substantiiert darlegen, dass angemessene Unterkünfte nicht angemietet werden konnten. Der betroffene Personenkreis ist mit der 1. Verlängerung der Kostensenkungsaufforderung in besonderer Weise über die Anforderungen an die substantiierte Beweisführung aufzuklären.

Eine **Änderung in der Bewohnerzahl** während einer Übergangsfrist begründet i.d.R. eine angemessene Verlängerung dieser, wenn hierdurch die KdU unangemessener werden bzw. weiterhin unangemessen bleiben. Ansonsten ist eine Übergangsfrist auch dann einzuräumen, wenn bei angemessenen KdU durch einen Auszug eines Haushaltsmitglieds, der nicht zur BG gehört, die KdU nunmehr für die in der Wohnung verbliebenen Personen unangemessen werden.²⁶²

Hat ein Leistungsempfänger aufgrund einer Kostensenkungsaufforderung seine KdU gesenkt (z.B. infolge einer Untervermietung) und erhöhen sich diese wieder auf ein unangemessenes Niveau (z.B. Beendigung der Untervermietung), so ist erneut eine angemessene Übergangsfrist einzuräumen. Dies gilt nicht, wenn die Absenkung und Erhöhung der KdU durch ein diese Regelung missbräuchliches Verhalten herbeigeführt wurde.

Wird die **Übergangsfrist** durch eine **Unterbrechung des Leistungsbezuges** unterbrochen, ist i.d.R. nach erneuter Antragstellung eine neue Übergangsfrist anzusetzen.²⁶³

Wird der **Leistungsbezug nach einer Kostensenkung unterbrochen**, wirkt bei erneuter Hilfestellung die Kostensenkung grundsätzlich fort.²⁶⁴ Insbesondere dann, wenn der Hilfebedürftige im Zeitraum der Nichthilfebedürftigkeit hätte erkennen können/müssen, dass er wieder hilfebedürftig wird; dies ist bei befristeten Beschäftigungen regelmäßig der Fall.²⁶⁵ War dagegen für einen Hilfebedürftigen der Leistungsbezug für 6 Monate unterbrochen und musste dieser auf Grund seiner Einkommenssituation eine erneute Hilfebedürftigkeit nicht erwarten, so ist eine angemessene Übergangsfrist einzuräumen.²⁶⁶

²⁵⁸ BSG, Urteil vom 19.03.2008, B 11b AS 43/06 R, Rz. 15

²⁵⁹ BSG, Urteil vom 07.11.2006, B 7b AS 18/06 R, Rz. 22

²⁶⁰ LSG Baden-Württemberg, Beschluss vom 05.03.2014, L 12 AS 5254/13 ER-B, Rz. 19 sowie Arbeitshilfe des MAIS NRW zu den Bedarfen für Unterkunft und Heizung nach § 22 SGB II in der 6. Auflage vom 01.09.2013, Punkt II.3.5.4, Seite 35 sowie BVerwG, Urteil vom 11.09.2000, 5 C 9/00, Rz. 12

²⁶¹ LSG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 13.01.2016, L 10 AS 480/12, Rz. 59

²⁶² BSG, Urteil vom 16.04.2013, B 14 AS 28/12 R

²⁶³ LSG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 27.06.2012, L 6 AS 582/10

²⁶⁴ LSG Bayern, Urteil vom 12.08.2013, L 7 AS 589/11, Rz. 67

²⁶⁵ LSG Bayern, Urteil vom 12.08.2013, L 7 AS 589/11, Rz. 66

²⁶⁶ LSG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 04.09.2014, L 34 AS 224/14 sowie LSG Niedersachsen-Bremen, Beschluss vom 27.07.2018, L 11 AS 561/18 B ER

5. Zusicherung zur Anmietung einer Wohnung

Zusicherungen sind Verwaltungsakte gem. §§ 31, 34 SGB X.²⁶⁷ Dies gilt auch für die Ablehnung einer beantragten Zusicherung.²⁶⁸ **Mündliche Zusicherungen** sind gemäß § 34 Abs. 1 Satz 1 SGB X **unwirksam** und daher zu unterlassen.

Die Verpflichtung zur Einholung einer Zusicherung setzt eine Hilfebedürftigkeit bereits bei Eingehen des Mietverhältnisses voraus.²⁶⁹ Diese Verpflichtung trifft folglich **nur Hilfebedürftige, die die Unterkunft wechseln wollen**.²⁷⁰ Die Erforderlichkeit eines Auszugs wird nicht gesondert festgestellt.²⁷¹ Auch haben Hilfebedürftige keinen Anspruch auf Erteilung einer Zusicherung über die Angemessenheit der Miete eines laufenden Mietverhältnisses.²⁷² Nach erfolgtem Umzug entfällt das Rechtsschutzinteresse, so dass eine **nachträgliche Zusicherung** ebenfalls nicht mehr möglich ist.²⁷³ Die künftigen **KdU müssen der Höhe nach bestimmt sein**;²⁷⁴ kann mithin z.B. die vollständige Höhe der Nebenkostenvorauszahlung bis zum Mietvertragsabschluss nicht ermittelt werden, kann auch **keine „Blankozusicherung“** erteilt werden.

Generell kann der Leistungsberechtigte jederzeit von seinem grundrechtlich geschützten Anspruch auf freie Wohnortwahl Gebrauch machen. KdU werden somit auch anerkannt, wenn der Hilfebedürftige **keine Zusicherung** vor Anmietung einer Unterkunft eingeholt hat. Er handelt in diesen Fällen aber hinsichtlich der künftigen Leistungsgewährung auf eigenes Risiko, so dass nach einem Umzug der Träger sodann **nur zur Übernahme angemessener KdU** verpflichtet ist. Eines Aufforderungsverfahrens zur Kostensenkung bedarf es in diesen Fällen nicht.

Zusicherungen begründen für den Hilfebedürftigen keinen Vertrauensschutz für den gesamten Zeitraum der Hilfebedürftigkeit. Sie gewährleisten lediglich die vollständige Anerkennung der KdU bei einer evtl. späteren Kostensenkungsaufforderung während der Übergangsfrist.

Für die Feststellung der Angemessenheit der Aufwendungen der neuen Unterkunft bzw. für die Zusicherungserteilung zur Anmietung einer Wohnung ist der Träger am Zuzugsort (**aufnehmender Träger**) zuständig. Die Angemessenheit richtet sich ausschließlich nur an den Aufwendungen für die Unterkunft (**Bruttokaltmiete ohne Heizung**)²⁷⁵ und nicht am Zuschnitt der Wohnung oder der Anzahl der Räume. Die Zusicherungserteilung darf nicht durch Vollstreckungsschutzmaßnahmen gem. § 765a ZPO oder durch eine Wiedereinweisungsverfügung der Kommune gem. § 14 OBG hinausgezögert werden.

Im SGB II-Bereich ist der Träger am Zuzugsort gem. § 22 Abs. 4 Satz 2 SGB II zur Zusicherung verpflichtet, wenn die neuen Aufwendungen angemessen sind; der Umzug muss mithin nicht zusätzlich auch noch erforderlich sein. Im SGB XII-Bereich erteilt bei einem Wohnungswechsel innerhalb des Rhein-Kreises Neuss ausnahmsweise der abgebende Träger eine Zusicherung, wenn die KdU der neuen Unterkunft (der Träger muss durch den Hilfebedürftigen vor Abschluss des Mietvertrages in Kenntnis gesetzt werden) angemessen sind und der Umzug zudem auch erforderlich ist.

Das Zusicherungserfordernis bei Wohnungsanmietung umfasst nicht das Erfordernis der Zusicherung bzgl. der Übernahme von Mietkautionen sowie Wohnungsbeschaffungs- und Umzugskosten. **Nichtsdestotrotz kann ein Antrag beides umfassen, so dass es hier einer entsprechenden Prüfung (Auslegung) bedarf.**²⁷⁶

Bei **Neuanmietungen** wird eine Zusicherung nicht erteilt, wenn die im Mietangebot aufgeführten **kalten Betriebskosten** der Höhe nach **zu niedrig** (nicht realitätsgerecht) angesetzt wurden.²⁷⁷ Die monatliche Nebenkostenvorauszahlung ist zu niedrig, wenn sie um mehr als 30% der im Rahmen des Schlüssigen Konzeptes ermittelten durchschnittlichen Betriebskosten unterschreitet. Die jeweiligen **Betriebskostenmindestgrenzen** sind der Anlage R (**Tabelle 3**) zu entnehmen. Der Hilfebedürftige kann die letzte Betriebskostenabrechnung des Vormieters (anonymisiert) vorlegen, um darzulegen, dass die Betriebskosten doch realistisch angesetzt wurden. Eine Unterschreitung der Betriebskostenmindestgrenze ist möglich, wenn die angemessene Bruttokaltmiete mit der **fiktiven Betriebskostenmindestgrenze** noch eingehalten wird.

Bei **Staffelmieten** darf eine Zusicherung zur Anmietung der Wohnung nicht versagt werden, wenn absehbar ist, dass die Kosten dieser Wohnung zukünftig unangemessen werden. In diesen Fällen ist der

²⁶⁷ BSG, Urteil vom 22.11.2011, B 4 AS 219/10 R

²⁶⁸ BSG, Urteil vom 06.04.2011, B 4 AS 5/10 R, Rz. 13

²⁶⁹ BSG, Urteil vom 17.12.2009, B 4 AS 19/09 R sowie LSG Niedersachsen-Bremen, Urteil vom 27.11.2014, L 8 SO 112/11

²⁷⁰ BSG, Urteil vom 30.08.2010, B 4 AS 10/10 R

²⁷¹ BSG, Urteil vom 06.04.2011, B 4 AS 5/10 R, Rz. 17

²⁷² BSG, Urteil vom 22.11.2011, B 4 AS 219/10 R

²⁷³ BSG, Urteil vom 06.04.2011, B 4 AS 5/10 R sowie BSG, Urteil vom 22.11.2011, B 4 AS 219/10 R

²⁷⁴ BSG, Urteil vom 06.04.2011, B 4 AS 5/10 R, Rz. 17 sowie BSG, Urteil vom 17.12.2014, B 8 SO 15/13 R, Rz. 10

²⁷⁵ LSG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 27.10.2008, L 5 B 2010/08 AS ER

²⁷⁶ LSG Niedersachsen-Bremen, Beschluss vom 16.05.2017, L 7 AS 87/17 B

²⁷⁷ LSG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 12.03.2009, L 34 AS 336/09 B ER, L 34 AS 341/09 ER

Hilfebedürftige schriftlich zu belehren, dass bei Eintritt der Unangemessenheit ein Kostensenkungsaufforderungsverfahren eingeleitet werden kann. Dies gilt auch für **Indexmieten**.

Das Zusicherungserfordernis betrifft nicht die Fälle, in denen Hilfebedürftige z.B. im Einvernehmen mit dem Vermieter einen **bestehenden Mietvertrag aufkündigen und** für selbige Wohnung **einen neuen Mietvertrag** abschließen oder über eine Änderungsabrede die mietvertraglichen Inhalte abändern. Erfolgte dies ohne wichtigen Grund und erhöhte sich infolge dessen der Mietzins, so ist bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen ein **Kostenersatz** wegen schuldhaften Verhaltens nach § 34 Abs. 1 Satz 1 SGB II bzw. § 103 Abs. 1 Satz 1 SGB XII geltend zu machen.

5.1. Erforderlichkeit eines Umzuges

Ein Umzug ist erforderlich, wenn er notwendig ist (z.B. aus gesundheitlichen Gründen unerlässlich).²⁷⁸ Die Erforderlichkeit **liegt** auch **vor**, wenn der Umzug zwar nicht zwingend notwendig, aber aus sonstigen Gründen erforderlich ist; dies ist dann der Fall, wenn ein plausibler, nachvollziehbarer und verständlicher Grund für den Wohnungswechsel vorliegt, von dem sich auch ein Nichtbedürftiger leiten lassen würde.²⁷⁹

Erforderlichkeiten (zwingend oder aus sonstigen Gründen) können u.a. folgende Sachverhalte begründen:

- Umzug wurde durch den Träger veranlasst
- Aufnahme einer konkreten Arbeitsstelle an einem anderen Ort bei Überschreitung des zumutbaren Pendelbereiches (i.d.R. bis 2,5 Std. für Hin- und Rückfahrt i.S.d. § 140 Abs. 4 SGB III)
- unzureichende Deckung des Unterkunftsbedarfs (z.B. unzureichende sanitäre Verhältnisse für die Versorgung eines Kleinkindes) bzw. unterster Ausstattungsstandard (z.B. fehlende Abgeschlossenheit der Unterkunft, keine Zentralheizung, kein Bad)²⁸⁰
- unzumutbar beengte Wohnverhältnisse bzw. eine unzumutbar ungünstige Wohnflächenaufteilung (Zuschnitt der Wohnung); insbesondere bei Familienzuwachs **aber auch zur Ausübung des Umgangsrechts mit minderjährigen Kindern**
- bauliche Mängel (z.B. erhebliche Feuchtigkeit/Schimmelbefall), die zu gesundheitlichen Beschwerden führen können (nach erfolgloser Ausschöpfung der Selbsthilfeverpflichtung)
- gesundheitliche Gründe, **die nur durch einen Wohnungswechsel positiv beeinflusst werden können** (z.B. Belastung durch eine Ofenheizung, Eintritt einer Behinderung oder Wirbelsäulen- und Handgelenksbeschwerden einer Alleinerziehenden mit einem Kleinkind in einer Wohnung im vierten Stock ohne Aufzug²⁸¹); **im Einzelfall ist eine Entscheidung auf Grundlage gesicherter ärztlicher Befunde anzustellen**²⁸²
- unvermeidbare Unterbringung in einer Obdachlosenunterkunft oder einem Frauenhaus²⁸³
- dringende persönliche Gründe (z.B. persönliche Pflege eines nahen Angehörigen, Störung des Vertrauensverhältnisses in einer Wohngemeinschaft, Herstellung einer ehelichen oder nichtehelichen Lebenspartnerschaft, Trennung, Bedrohung, Gewalt durch den (Ex-)Partner oder anderen Personen, Scheidung, Ortsgebundenheit wegen besonderer medizinischer Behandlung, Familienzusammenführung, Schaffung einer notwendigen Betreuungsstruktur²⁸⁴)
- Begründung eines gemeinsamen Hausstandes nach Eheschließung
- Kündigung oder Räumungsklage des Vermieters²⁸⁵

Nicht ausreichend ist es, wenn der Umzug lediglich wünschenswert ist.²⁸⁶ Auch lässt allein die Wohnungsgröße bzw. die Unterschreitung der höchstmöglichen Wohnfläche um eine bestimmte Quadratmeterzahl bzw. ein ungünstiger Zuschnitt der Wohnung für eine gewünschte Möblierung keinen generellen Rückschluss auf eine Umzugserfordernis zu.²⁸⁷ **Wohnungsgrößen von 20 m² bis 30 m² für eine Einzelperson** sind beengt, jedoch **nicht** unüblich oder per se **unzumutbar**, so dass ohne Hinzutreten besonderer Umstände im Einzelfall ein Umzug nicht erforderlich ist, dies gilt insbesondere dann, wenn diese Unterkunft aus eigenem Antrieb und Entschluss angemietet wurde.²⁸⁸

Bei Mängeln der Mietsache sind Ansprüche vorrangig gegen den Vermieter geltend zu machen.²⁸⁹

²⁷⁸ BSG, Urteil vom 29.04.2015, B 14 AS 6/14 R

²⁷⁹ BSG, Urteil vom 24.11.2011, B 14 AS 107/10 R, Rz. 14 bis 17 sowie BSG, Urteil vom 17.02.2016, B 4 AS 12/15 R, Rz. 15

²⁸⁰ LSG Sachsen-Anhalt, Beschluss vom 31.03.2011, L 5 AS 359/10 B ER

²⁸¹ LSG Baden-Württemberg, Urteil vom 11.12.2013, L 2 AS 1281/12 ZVW, Rz. 34 (im Anschluss an BSG, Urteil vom 24.11.2011, B 14 AS 107/10 R)

²⁸² LSG Schleswig-Holstein, Urteil vom 11.07.2016, L 6 AS 210/13

²⁸³ LSG NRW, Beschluss vom 26.02.2013, L 9 SO 437/12 B, Rz. 12

²⁸⁴ BSG, Urteil vom 06.05.2010, B 14 AS 7/09 R, Rz. 17

²⁸⁵ BSG, Urteil vom 06.08.2014, B 4 AS 37/13 R, Rz. 25

²⁸⁶ LSG NRW, Beschluss vom 21.05.2012, L 12 AS 609/12 B ER und L 12 AS 610/12 B

²⁸⁷ BSG, Urteil vom 24.11.2011, B 14 AS 107/10 R sowie BSG, Urteil vom 17.02.2016, B 4 AS 12/15 R, Rz. 17

²⁸⁸ LSG Sachsen-Anhalt, Beschluss vom 18.04.2017, L 4 AS 160/17 B

²⁸⁹ LSG Sachsen-Anhalt, Beschluss vom 18.04.2017, L 4 AS 160/17 B

5.2. Zusicherungen im SGB II bei Hilfebedürftigen unter 25 Jahren

Unter 25jährigen werden KdU für die Zeit nach einem Umzug bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres nur erbracht, wenn der abgebende Träger dies **vor Mietvertragsabschluss** zugesichert hat (vgl. § 22 Abs. 5 Satz 1 SGB II). Das Zusicherungserfordernis gilt damit aber auch nur bei einem Umzug in eine Unterkunft, über die vor dem Umzug ein Mietvertrag abgeschlossen wird.²⁹⁰ Der unter 25jährige muss mithin dann keine Zusicherung einholen, wenn er aus dem Elternhaushalt in eine bereits von anderen Personen angemietete Wohnung einzieht und sich an den Mietleistungen (auch nicht aufgrund einer mündlichen oder konkludent geschlossenen Vereinbarung) nicht beteiligen muss.²⁹¹

Das Zusicherungserfordernis ist auf den Fall des Erstbezuges einer eigenen Wohnung **nach** Auszug aus der elterlichen Wohnung beschränkt.²⁹² Bei weiteren Umzügen **gilt** § 22 Abs. 4 SGB II.

Ein gesonderter Auszug der Eltern schränkt die Anwendung des § 22 Abs. 5 SGB II ein, da ein gemeinsamer Auszug nicht verlangt werden kann; eine analoge Anwendung des § 22 Abs. 5 SGB II kommt nur bei Rechtsmissbrauch in Betracht.²⁹³

Der abgebende Träger ist zur Zusicherung verpflichtet, wenn der Betroffene aus **schwerwiegenden sozialen Gründen** nicht auf die Wohnung der Eltern oder eines Elternteils verwiesen werden kann (vgl. § 60 Abs. 2 Nr. 4 SGB III), der Bezug der Unterkunft zur **Eingliederung in den Arbeitsmarkt** erforderlich ist oder ein **sonstiger, ähnlich schwerwiegender Grund** vorliegt. **Schwerwiegende soziale Gründe liegen vor, wenn es sich um eine dauerhaft gestörte Beziehung zwischen dem Betroffenen und den Eltern bzw. dem Elternteil handelt oder wenn das körperliche, geistige oder seelische Wohl durch die Eltern oder deren Umfeld gefährdet ist.** Gelegentlich auftretende persönliche Spannungen sind demnach nicht ausreichend. Der Auszug des Jugendlichen muss praktisch der „letzte Ausweg“ sein. Eine enge Abstimmung sollte mit dem zuständigen Jugendhilfeträger vorgenommen werden. Kann das Jugendamt nicht helfen, hat der Träger sicherzustellen, dass eine geeignet qualifizierte Person (nach Möglichkeit mit sozialpädagogischem Hintergrund) den Sachverhalt aufklärt. In Ausnahmefällen kann hilfsweise eine Abstimmung mit den Wohlfahrtsverbänden erfolgen.

Bei der **Beteiligung des Jugendhilfeträgers** muss vom unter 25jährigen die Einwilligung in die Verwendung von Daten des Jugendhilfeträgers eingeholt werden. Auch wenn die abschließende rechtliche Beurteilung dem Jobcenter vorbehalten bleibt, so kann eine ablehnende Haltung des Jugendamtes hinsichtlich eines Auszuges für die eigene Entscheidungsfindung entscheidungserheblich sein.²⁹⁴

Die Bedingungen des § 22 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 bis 3 SGB II können u.a. folgende Sachverhalte erfüllen:

- **Eltern-Kind-Beziehung** ist **schwer gestört**. Das Zusammenleben von Eltern/Kind ist aus physischen und/oder psychischen Gründen nicht mehr möglich. Klassische Auseinandersetzungen und Konflikte mit den Eltern genügen jedoch nicht für einen Umzugsgrund. Gleiches gilt für den Fall, dass ein Jugendlicher den elterlichen Haushalt verlässt, vorübergehend bei Freunden unterkommt, um so die Voraussetzungen für die Erteilung einer Zusicherung zu schaffen.
- Ständiger Streit über die **Lebensführung** (z.B. wegen Ablehnung von Homosexualität oder ähnlichen schwerwiegenden Gründen).
- Ohne Umzug besteht **Gefahr** für das körperliche, geistige oder seelische Wohl des Jugendlichen. Dies kann vorliegen, wenn ein Elternteil, eine dem Haushalt zugehörige Person oder ein häufiger Gast des Haushalts schwer alkoholkrank, drogenabhängig oder psychisch krank ist oder bei sexuellen bzw. gewalttätigen Übergriffen.
- **Platzverhältnisse** sind zu beengt, so dass die Herstellung der **Privatsphäre** nicht möglich ist. Dies kann gegeben sein, wenn die Wohnfläche bei einem Haushalt mit bis zu 6 Personen mit 30 m² oder bei größeren Haushalten unter 75% des abstrakt angemessenen Wohnflächenwertes liegt, es sei denn, durch den Wohnungszuschnitt steht jeder Person ein eigener Raum zur Verfügung.
- Erforderliche **Geschlechtertrennung** von Geschwistern ist in der Elternwohnung nicht möglich.
- Ein **Verweis auf die Elternwohnung** ist mangels entsprechender Pflichterfüllung nach dem BGB **nicht möglich**. Ein Verweis ist unmöglich, wenn die Entscheidung der Eltern gegen Gewährung von Naturalunterhalt bzw. gerichtlicher Titel auf Barunterhalt (siehe § 1612 BGB) vorliegt oder eine Entscheidung des Vormundschaftsgerichts auf Unterbringung außerhalb des Elternhauses existiert.

²⁹⁰ BSG, Urteil vom 25.04.2018, B 14 AS 21/17 R

²⁹¹ LSG NRW, Urteil vom 06.12.2018, L 7 AS 1157/18 ZVW aufgrund der Zurückverweisung des BSG mit Urteil vom 25.04.2018 (B 14 AS 21/17 R)

²⁹² LSG Baden-Württemberg, Beschluss vom 28.11.2016, L 1 AS 4236/16 ER-B, Rz. 23 sowie SG Dresden, Urteil vom 30.11.2017, S 52 AS 4265/17

²⁹³ LSG Schleswig-Holstein, Beschluss vom 18.03.2007, L 11 B 13/07 AS ER, sowie LSG Niedersachsen-Bremen, Beschluss vom 30.03.2007, L 13 AS 38/07 ER

²⁹⁴ LSG NRW, Beschluss vom 24.02.2014, L 19 AS 36/14 B ER und L 19 AS 37/14 B, Rz. 26

- Unzweifelhafter „Rauswurf“ aus der Elternwohnung sowie Weigerung der Wiederaufnahme²⁹⁵
- Ein **Verweis auf die Elternwohnung** ist mangels Pflichterfüllung nach dem BGB **nicht zumutbar**, weil z.B. Eltern das Sorgerecht nie oder für längere Zeit nicht ausgeübt haben.
- Der Jugendliche ist bereits **fremd untergebracht** oder hält sich in einer Einrichtung nach § 67 SGB XII oder in anderen Einrichtungen nach dem SGB II, SGB VIII oder SGB XII auf.
- **bevorstehende Eheschließung**
- Eigene **Familiengründung** des Jugendlichen. Liegt z.B. vor, wenn der Jugendliche mit seiner schwangeren Partnerin zusammenziehen möchte.
- **Aufnahme einer Arbeit** bzw. einer Maßnahme zur Eingliederung in den Arbeitsmarkt. Das Pendeln zwischen Elternwohnung und der Arbeits- oder Ausbildungsstätte muss zumutbar sein. In analoger Anwendung des § 2 Abs. 1a Nr. 1 BAföG ist es dem Jugendlichen zumutbar bei seinen Eltern zu wohnen, wenn bei Benutzung der günstigsten Verkehrsverbindung mindestens an 3 Wochentagen für den Hin- und Rückweg und unter Einschluss der Wartezeiten nicht mehr als 2 Stunden aufgewendet werden müssen.
- **Erstauszug** ist aus sonstigen Gründen sachlich gerechtfertigt oder eine Zusicherung wurde bereits erteilt und die Umstände haben sich in der Zwischenzeit nicht verändert.
- Ständiger Streit einer **Schwangeren** mit deren Eltern, die die Schwangerschaft ablehnen.

Der Wunsch, mit der Freundin/ dem Freund zusammenzuziehen, ist kein schwerwiegender Grund.²⁹⁶

Vom Erfordernis der Zusicherung kann abgesehen werden, wenn es dem unter 25jährigen aus wichtigem Grund **nicht zumutbar** war, die **Zusicherung einzuholen** (§ 22 Abs. 5 Satz 3 SGB II). Die Einholung der Zusicherung ist dann aus wichtigem Grund unzumutbar, wenn eine Entscheidung des Trägers wegen der besonderen Dringlichkeit des Auszuges (etwa in schwerwiegenden Konfliktsituationen oder bei Gefahr in Verzug) nicht rechtzeitig eingeholt werden kann.

Eine vorherige Zusicherung ist darüber hinaus nicht erforderlich, wenn eine fristgerecht mögliche **Entscheidung** durch die Behörde **treuwidrig verzögert** oder **zu Unrecht verweigert** worden ist.

KdU und Heizkosten werden unter **25jährigen** nicht anerkannt, wenn diese vor der Beantragung von Leistungen in eine Unterkunft in der **Absicht** umziehen, die Voraussetzungen für die Gewährung der **Leistungen herbeizuführen** (§ 22 Abs. 5 Satz 4 SGB II). Das Erfordernis der „Absicht“ verlangt ein finales, auf die Herbeiführung der Hilfebedürftigkeit gerichtetes Handeln. Der Auszugswillige muss vom Eintreten der Hilfebedürftigkeit durch den Umzug Kenntnis haben; der Umzug muss darauf gerichtet sein.

6. Leistungen anlässlich eines Wohnungswechsels

Die mit einem Wohnungswechsel verbundenen Kosten sind ergänzende Leistungen im Hinblick auf den Bedarf des Wohnens.²⁹⁷ Sie wirken bedarfserhöhend.²⁹⁸ Für eine Übernahme ist eine **vorherige Zustimmung** erforderlich. Die Wohnungswechselkosten müssen in ihrer Höhe angemessen sein.²⁹⁹ Grundsätze der **Wirtschaftlichkeit** sowie **Sparsamkeit** für **unvermeidbare** und **notwendige Kosten** sind einzuhalten. Die Erbringung von Umzugs- und Wohnungsbeschaffungskosten erfolgt auf Antrag als Zuschuss und in Höhe angemessener Aufwendungen (**keine Pauschalen**); Mietkautionen sowie Genossenschaftsanteile werden dagegen grundsätzlich darlehensweise gewährt.

Es besteht kein Anspruch auf Übernahme der Kosten eines jedweden Umzugs.³⁰⁰ Die Erteilung der vorherigen Zusicherung zur Übernahme dieser Kosten steht im Ermessen des Trägers; sie **soll** jedoch erteilt werden (gebundenes Ermessen), wenn der Umzug durch den Träger veranlasst wird oder aus anderen Gründen notwendig ist. Die **vorherige schriftliche Zusicherung** muss vor dem Zeitpunkt erfolgen, zu dem die mit einem Wohnungswechsel verbundenen Bedarfe in rechtlich relevanter Weise begründet werden; bei z.B. gewerblich organisierten Umzügen mithin vor Abschluss eines mit einem gewerblich organisierten Umzugsunternehmen geschlossenen Vertrages.³⁰¹

Mit **Abgabe der Zusicherung** verpflichtet sich der Träger, einen Bescheid über die Übernahme der Wohnungsbeschaffungs- und/oder Umzugskosten / Mietkaution in einer bestimmten Höhe zu erteilen.³⁰²

²⁹⁵ LSG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 12.09.2016, L 25 AS 2137/16 16 B ER

²⁹⁶ LSG NRW, Urteil vom 06.12.2018, L 7 AS 1157/18 ZVW aufgrund der Zurückverweisung des BSG mit Urteil vom 25.04.2018 (B 14 AS 21/17 R)

²⁹⁷ BSG, Urteil vom 10.08.2016, B 14 AS 58/15 R, Rz. 16

²⁹⁸ BSG, Urteil vom 06.10.2011, B 14 AS 152/10 R, Rz. 15

²⁹⁹ BSG, Urteil vom 06.05.2010, B 14 AS 7/09 R

³⁰⁰ BSG, Urteil vom 10.08.2016, B 14 AS 58/15 R, Rz. 17

³⁰¹ LSG Bayern, Urteil vom 24.09.2014, L 8 SO 95/14

³⁰² BSG, Urteil vom 06.08.2014, B 4 AS 37/13 R, Rz. 11

Mit der Zusicherung wird weder eine Zustimmung zum Umzug, noch zum Auszug erteilt.³⁰³ Die Erteilung einer Zusicherung ist nur möglich, wenn feststeht, in welche Wohnung der Hilfebedürftige ziehen will (konkretes Wohnungsangebot unabdingbar) und in welcher Höhe Kosten für einen Umzug voraussichtlich anfallen werden.³⁰⁴

Hat der Hilfebedürftige den Umzug bereits durchgeführt und die Wohnungswechselkosten ohne eine vorherige Zusicherung selbst gedeckt, kann dieser gegen den Träger bei Vorliegen der Tatbestandsvoraussetzungen im Falle des gebundenen Ermessens einen **nachträglichen Kostenerstattungsanspruch** erlangen, wenn unaufschiebbare Sozialleistungen (also in Eil- und Notfällen) selbst beschafft wurden sowie im Falle rechtswidriger Leistungsablehnung.³⁰⁵ Dies liegt z.B. dann vor, wenn die fristgerecht mögliche Entscheidung vom Träger treuwidrig verzögert worden ist.³⁰⁶

Zustimmungen zur Anmietung einer Unterkunft sind von den Zustimmungen zur Übernahme von Wohnungswechselkosten zu trennen; die eine setzt die andere nicht voraus.³⁰⁷

Im SGB II-Bereich ist bei Wohnungs- und Umzugskosten für die Zusicherungserteilung der abgebende Träger und für Mietkautionen sowie Genossenschaftsanteile der aufnehmende Träger zuständig.

In der Sozialhilfe bestimmt sich die örtliche Zuständigkeit nach dem Gegenwärtigkeitsprinzip (Zeitpunkt der Bedarfsentstehung), so dass in der Regel für die Tragung von Umzugs- und Wohnungsbeschaffungskosten der bisherige Träger zuständig ist, denn diese Kosten fallen funktional betrachtet noch am bisherigen Wohnort vor dem Umzug an.³⁰⁸ Für Mietkautionen und Genossenschaftsanteile, die im Zusammenhang mit dem neuen Wohn- und Aufenthaltsort stehen, wird dagegen in der Regel der für diesen Ort (Zuzugsort) zuständige Träger zuständig sein.

Grundsätzlich kommt eine Übernahme der Wohnungswechselkosten nur für angemessene Unterkünfte in Betracht; unter pflichtgemäßer Ermessensausübung jedoch auch für **unangemessene Unterkünfte**.³⁰⁹ Bei unangemessenen Unterkunftsstellen ist eine Übernahme möglich, wenn die einschlägige Referenzmiete nicht mehr als 5% überschritten wird, der Umzug notwendig oder durch den Träger veranlasst war, in den letzten 2 bekannten Mietverhältnissen es zu keinen Mietschulden kam und wenn in den letzten 3 Jahren eine sozialrechtliche Übernahme von Mietschulden nicht beantragt wurde.

6.1. Mietkaution (Mietsicherheit)

Die Mietkaution sichert alle - auch noch nicht fällige - Ansprüche des Vermieters, die sich aus dem Mietverhältnis und seiner Abwicklung ergeben. Sie soll darlehensweise (**i.d.R. als Bürgschaft**) für den Mieter übernommen werden. Sie ist auf max. 3 Nettokaltmieten beschränkt (§ 551 BGB) und kann auch beim Anmieten einer Genossenschaftswohnung anfallen. Eine notwendige Erhöhung der Mietsicherheit gem. § 554a BGB (z.B. für behindertengerechte bauliche Änderungen) ist anerkennungsfähig. Für die Abwicklung der **unbefristeten Bürgschaften** sind die Anlagen D bis F zu nutzen. Scheidet der Mieter dauerhaft aus dem Leistungsbezug aus, ist diese mit einer Frist von 4 Monaten zum Monatsende zu kündigen. Erst wenn die Kündigung schriftlich erklärt wurde, beginnt die Frist zu laufen. Der Mieter ist über die Kündigung schriftlich zu unterrichten (Zusendung einer Kopie des Kündigungsschreibens).

In Fällen des **Rechtskreiswechsels** innerhalb des Rhein-Kreises Neuss (ein Hilfebedürftiger wechselt z.B. aufgrund der Feststellung einer Erwerbsunfähigkeit aus dem SGB II ins SGB XII) ist darauf hinzuwirken, dass durch einen Austausch des Bürgen die Bürgschaft durch den neuen Träger lediglich übernommen wird und nicht durch den alten Träger gekündigt sowie durch den neuen Träger neu ausgestellt werden muss. Ein Bürge-Wechsel ist nur mit Einverständnis des Gläubigers (Vermieter) möglich. Ermöglicht der Gläubiger keinen Bürge-Wechsel, haben sich beide Träger bei der Kündigung und Neuausstellung der Bürgschaften abzustimmen, um doppelte Bürgschaftszeiträume zu vermeiden. Wechselt ein Hilfebedürftiger regelmäßig die Rechtskreise kommt aus verwaltungswirtschaftlichen Gründen die Gewährung der Mietkaution als darlehensweise Geldleistung in Betracht.

Bei **Nichthilfebedürftigen** entsteht der Bedarf jeweils nur i.H.d. entsprechenden Teilzahlung im jeweiligen Fälligkeitsmonat; gem. § 551 Abs. 2 BGB ist die erste Teilzahlung zu Beginn des Mietverhältnisses fällig und die weiteren 2 Teilzahlungen mit den unmittelbar folgenden Mietzahlungen.

³⁰³ BSG, Urteil vom 17.12.2014, B 8 SO 15/13 R

³⁰⁴ BSG, Urteil vom 17.12.2014, B 8 SO 15/13 R

³⁰⁵ BSG, Urteil vom 06.08.2014, B 4 AS 37/13 R, Rz. 11, 14

³⁰⁶ BSG, Urteil vom 06.05.2010, B 14 AS 7/09 R

³⁰⁷ BSG, Urteil vom 06.08.2014, B 4 AS 37/13 R, Rz. 14

³⁰⁸ BVerwG, Urteil vom 05.03.1998, 5 C 12/97, Rz. 13

³⁰⁹ BSG, Urteil vom 06.08.2014, B 4 AS 37/13 R, Rz. 28

Ist der Bedarf einer Kautions nicht während der Hilfebedürftigkeit angefallen und hat der Mieter die Kautions nicht an den Vermieter entrichtet, so kommt bei Eintritt von Hilfebedürftigkeit leistungsrechtlich nur noch eine Schuldenübernahme nach § 22 Abs. 8 SGB II bzw. nach § 36 SGB XII (siehe Punkt 9) in Betracht.

Für hilfebedürftige **Bewohner besonderer Wohnformen** (siehe Punkt 11) gilt, dass aufgrund des auf Geldleistungen ausgerichteten Anspruchs auf Leistungen nach dem 3. oder 4. Kapitel SGB XII, die Regelung des § 14 Abs. 4 Satz 1 WVBG (Verbot des Verlangens einer Sicherheitsleistung) nicht anwendbar ist.³¹⁰ Jedoch kann gem. § 14 Abs. 1 Satz 3 WVBG auf Verlangen der Bewohner eine Sicherheitsleistung auch in Form einer **Bürgschaft** abgegeben werden (nach § 14 Abs. 1 Satz 2 WVBG höchstens das Doppelte des monatlichen Entgelts). Anderslautende Regelungen zu Lasten des Bewohners sind gem. § 16 WVBG unwirksam. Den betreffenden Bewohnern sollen daher i. d. R. lediglich Bürgschaften erteilt werden.

6.1.1. Inanspruchnahme einer Mietsicherheit durch den Vermieter

Die Bürgschaft stellt eine privatrechtliche Verpflichtung gegenüber dem Vermieter dar, so dass für entsprechende Rechtsstreitigkeiten der Zivilrechtsweg vorgeschrieben ist.³¹¹ Bei Inanspruchnahme der Bürgschaft durch den Vermieter erlangt der Träger eine Forderung gem. § 774 BGB in Form eines **Bürgenregressanspruches** gegen den Mieter. Die Forderung verjährt nach 3 Jahren (§§ 195, 199 BGB). Gegenüber dem Mieter soll aufgrund des Darlehensbescheides ein **Rückforderungsbescheid** über den entsprechenden Betrag erlassen werden; eine Durchsetzung der Ansprüche nach dem Verwaltungsvollstreckungsgesetz ist möglich.

Mietkautionen können nicht mit **mietfremden Forderungen** aufgerechnet werden, es sei denn, dies ist gesondert (z.B. im Mietvertrag) vereinbart worden.³¹² Während eines laufenden Mietverhältnisses darf der Vermieter eine Mietsicherheit wegen **streitiger Forderungen** gegen den Mieter nicht verwerten, auch wenn Gegenteiliges im Mietvertrag vereinbart wurde.³¹³ Gemäß Ziffer 2.4.1. der WFB NRW dürfen Vermieter von öffentlich geförderten Wohnungen die Kautions nur für Schäden an der Wohnung oder für unterlassene Schönheitsreparaturen in Anspruch nehmen.

Der **Anspruch** des Mieters **auf Rückgabe einer Mietkaution** wird erst fällig, wenn eine angemessene Frist abgelaufen ist und dem Vermieter keine Forderungen aus dem Mietverhältnis mehr zustehen, wegen derer er sich aus der Kautions befriedigen darf.³¹⁴ Bei noch vorzunehmenden Nebenkostenabrechnungen und zu erwartenden Nachforderungen darf der Vermieter daher einen angemessenen Teil der Mietkaution bis zum Ablauf der ihm zustehenden Abrechnungsfrist (§ 556 BGB) einbehalten.³¹⁵ Wird mithin eine Nebenkostennachforderung erwartet, so endet die Bürgschaft nach Rückgabe der Mietsache i. H. d. letzten 3 Nebenkostenvorauszahlungen 1 Jahr nach Ablauf der letzten Abrechnungsperiode der Nebenkosten. Vermieter dürfen Mietkautionen auch nicht behalten, um verjährte Nebenkostennachforderungen zu begleichen (diese unterliegen der 3jährigen Verjährungsfrist nach § 195 BGB).³¹⁶

Nimmt der Vermieter im laufenden Mietverhältnis die Mietsicherheit in Anspruch, erlangt er einen einklagbaren Wiederauffüllungsanspruch der Kautions. Da in diesen Fällen ein Kündigungsrecht des Vermieters jedoch nicht besteht, kommt eine **Wiederauffüllung** durch den Träger nicht in Betracht.

Will der Vermieter eine Bürgschaft in Anspruch nehmen, ist dem Mieter eine angemessene Frist (i.d.R. 3 Wochen) zur Stellungnahme zu geben (siehe Anlage G). Macht der Mieter eine **unstrittige Einrede** geltend, erfolgt unter Bezugnahme auf diese berechnigte Einrede keine Zahlung an den Vermieter (der Mieter soll nicht aufgefordert werden, ein zivilgerichtliches Verfahren gegen den Vermieter zu betreiben). Andernfalls ist die Bürgschaft i.H.d. bestehenden Forderung bis zum Höchstbetrag auszuzahlen.

Die Bürgschaft erfasst grundsätzlich keine gegen die Rechtsnachfolger des Mieters begründeten Verbindlichkeiten. Haben mehrere Personen gemeinsam eine Wohnung angemietet und stirbt einer von ihnen, so setzen die überlebenden Mitmieter gem. § 563a BGB das Mietverhältnis fort. Bei einem alleinigen Hauptmieter gilt dagegen folgendes: **Verstirbt der Mieter**, so können vorrangig die in § 563 BGB genannten Personen (Ehegatten, Lebenspartner, Kinder **und** andere Familienangehörige, wenn mit dem verstorbenen Mieter ein gemeinsamer Haushalt geführt wurde) in das Mietverhältnis eintreten oder die in § 564 BGB genannten Personen (Erben) können das Mietverhältnis nachrangig fortsetzen. Sind weder Personen nach § 563, 563a BGB noch Erben vorhanden bzw. sollte das Erbe ausgeschlagen worden sein, so wird der **Fiskus** (Bundesland) gem. §§ 1936, 1964 BGB Erbe, welches er auch nicht gem. § 1942 Abs. 2 BGB ausschlagen kann. Der Fiskus, der dann das Mietverhältnis fortsetzt, haftet aber nur mit dem Nachlass

³¹⁰ BGH, Urteil vom 05.04.2018, III ZR 36/17

³¹¹ LSG NRW, Beschluss vom 14.12.2017, L 19 AS 2129/17 B

³¹² BGH, Urteil vom 11.07.2012, VIII ZR 36/12

³¹³ BGH, Urteil vom 07.05.2014, VIII ZR 234/13

³¹⁴ BGH, Versäumnisurteil vom 20.07.2016, VIII ZR 263/14

³¹⁵ BGH, Urteil vom 18.01.2006, VIII ZR 71/05

³¹⁶ BGH, Versäumnisurteil vom 20.07.2016, VIII ZR 263/14

und nicht mit dem eigenen Vermögen. Verstirbt also der Mieter und der Vermieter möchte die Bürgschaft in Anspruch nehmen, so hat der Träger stets die Einrede der Vorausklage gem. § 771 Satz 1 BGB zu erheben. Danach verweigert der Träger die Befriedigung des Vermieters, solange nicht dieser eine Zwangsvollstreckung gegen den neuen Hauptschuldner (z.B. Erbe) ohne Erfolg versucht hat. Diese Einrede ist jedoch in den in § 773 BGB genannten Fällen ausgeschlossen. Sie ist u.a. dann ausgeschlossen, wenn gem. § 773 Abs. 1 Nr. 4 BGB anzunehmen ist, dass die Zwangsvollstreckung in das Vermögen des neuen Hauptschuldners nicht zur Befriedigung des Vermieters führen wird. Der Vermieter hat das Vorliegen der Voraussetzungen der Ausschlussgründe des § 773 Abs. 1 BGB grundsätzlich darzulegen und zu beweisen. Nur wenn die Einrede ausgeschlossen ist, kann der Vermieter die Bürgschaft in Anspruch nehmen.

Die Zahlungsaufforderung an den Hilfeempfänger (Feststellung des Rückzahlungsanspruches) muss in Form eines Verwaltungsaktes ergehen, der seine Grundlage im § 52 SGB X hat, denn mit einem Bescheid zur Feststellung des Anspruchs nach § 52 SGB X wird die Leistungspflicht erstmals verbindlich festgestellt.

6.2. Genossenschaftsanteile

Die Übernahme der Aufwendungen für den Erwerb von Genossenschaftsanteilen kann nur dann abgelehnt werden, wenn der Träger auf die Anmietung einer genossenschaftsunabhängigen Wohnung konkret verweisen kann. Die Höhe der Genossenschaftsanteile legt jede Genossenschaft durch Satzung fest. Die Übernahme erfolgt als **Darlehen** einschließlich einer **vertraglichen Abtretung** (§ 398 BGB) des Auseinandersetzungsguthabens (Genossenschaftsanteile inkl. Dividende) an den Träger. Schließt die Satzung eine Abtretung aus, wird (evtl. Ausnahmeregelungen sind zu beachten) auf eine Abtretung verzichtet. Die Anlagen H bis K sind unter Beachtung der darin aufgeführten Regelungen zu nutzen.

Nach beendeter Mitgliedschaft hat das ausgeschiedene Mitglied einen Anspruch auf Auszahlung seines **Auseinandersetzungsguthabens** (i.d.R. fällig 6 Monate nach Beendigung der Mitgliedschaft gem. § 73 Abs. 2 Satz 2 GenG), sofern keine Forderungen der Genossenschaft dem gegenüber stehen.

Im Zeitraum der Hilfebedürftigkeit ausgeschüttete **Dividenden** sind Einkommen, sie mindern nicht den Darlehensbetrag. Im SGB II-Bereich mindert die Dividende die tatsächlichen KdU und Heizkosten entsprechend § 22 Abs. 3 SGB II. Der Hilfebedürftige soll nach Möglichkeit einen Freistellungsauftrag einrichten, um die Kapitalertragsbesteuerung zu vermeiden.

Während in der Sozialhilfe gewährte Darlehen nicht mit den monatlichen Leistungen der Hilfeempfänger aufgerechnet werden können, hat der SGB II-Bereich jene **Tilgung** gem. § 42a SGB II umzusetzen.

6.3. Wohnungsbeschaffungskosten

Unter Wohnungsbeschaffungskosten fallen nur solche Bedarfe, die mit dem **Finden und Anmieten** einer Wohnung verbunden sind.³¹⁷ Folgende Aufwendungen gehören hierzu dem Grunde nach:

- wirksame Makler- bzw. Provisionsgebühren, wenn es dem Hilfebedürftigen nachweislich nicht möglich ist, eine angemessene Wohnung zu finden und dieser einen Makler nach vorheriger Zustimmung des Trägers mit der Suche nach einer Wohnung beauftragt hat
- Kosten für **Zeitungsinserate**³¹⁸
- Abstandszahlungen³¹⁹ (z.B. Übernahmekosten von Wohnungsausstattungsgegenständen durch Nachmieter)
- mit einer Wohnungsbesichtigung anfallende Kosten (**beim notwendigen Umzug zu einem anderen Ort auch die erforderlichen günstigsten Fahrtkosten für einen Wohnungsbesichtigungstermin**)
- einmaliges Eintrittsgeld bei Eintritt in eine Wohnungsgenossenschaft
- Kosten für Errichtung eines Mietkautionskontos

Maklercourtage für Wohneigentumsveräußerungen gehören nicht zu den Wohnungsbeschaffungskosten.³²⁰ Dies gilt ebenso für Zeitungskäufe, Internetrecherchen und Telefonkosten.³²¹ Aber auch für Notarkosten beim Immobilienerwerb.³²²

6.4. Umzugskosten

Unter Umzugskosten sind alle Kosten zu verstehen, die durch das **Ausräumen einer Wohnung** und den **Transport von Möbeln** von einem zum anderen Ort anfallen, unabhängig davon, ob Umzugsziel eine

³¹⁷ BSG, Urteil vom 16.12.2008, B 4 AS 49/07 R

³¹⁸ LSG Bayern, Urteil vom 25.04.2017, L 11 AS 873/15

³¹⁹ Arbeitshilfe des MAIS NRW zu den Bedarfen für Unterkunft und Heizung nach § 22 SGB II in der 6. Auflage vom 01.09.2013, Punkt X.2, Seite 82

³²⁰ BSG, Urteil vom 18.02.2010, B 4 AS 28/09 R

³²¹ LSG NRW, Beschluss vom 07.02.2011, L 19 AS 185/11 B

³²² BSG, Beschluss vom 29.03.2012, B 14 AS 271/11 B

neue Wohnung oder ein Pflegeheim ist.³²³ Umzugskosten sind dabei nur solche Kosten, die unmittelbar durch den Umzug verursacht werden und nicht solche, die damit lediglich in Zusammenhang stehen; letztlich also Kosten, die einmalig durch die besondere Bedarfslage „Umzug“ verursacht werden.³²⁴

Der Umzug ist i.d.R. **selbstorganisiert** durchzuführen (ggf. auch mit Hilfskräften).³²⁵ Familienmitglieder, Angehörige oder Freunde sind grundsätzlich nicht verpflichtet, für einen Leistungsberechtigten einen Umzug durchzuführen;³²⁶ gleichwohl ist darauf hinzuwirken. Gibt der Hilfebedürftige an, dass er aus seinem privaten Umfeld keine Hilfe (mehr) im Zusammenhang mit einem Umzug erhalte, so sind an diese Behauptung und die daran geknüpfte Darlegungslast durch den Hilfebedürftigen zwar keine unverhältnismäßigen Maßstäbe anzulegen, gleichwohl können nur glaubhafte den Einzelfall berücksichtigende Sachvorträge anerkannt werden. Der Umstand einer fehlenden Fahrerlaubnis stellt keinen Hindernisgrund dar einen Umzug selbst durchzuführen, wenn Familienmitglieder, Angehörige oder Freunde einen Umzugswagen fahren können.³²⁷

Da die Umzugskostenübernahme zusicherungsabhängig ist, ist ein konkreter und vollständiger Umzugsplan mit den einzelnen vom Hilfeempfänger beabsichtigten (kostenverursachenden) Umzugsmaßnahmen zur Verfügung zu stellen, damit alternative Kostensenkungsmaßnahmen geprüft werden können.³²⁸

Folgende Umzugskosten sind u.a. dem Grunde nach berücksichtigungsfähig:

- Transportkosten (Mietwagen inkl. Treibstoff)³²⁹
- Kautions für einen Transportmietwagen³³⁰
- angemessene Versicherungskosten für die Anmietung eines Leihwagens; bei Hilfebedürftigen mit wenig Fahrpraxis können auch Kosten eines Vollkaskoversicherungstarifs ohne Selbstbehalt anerkannt werden³³¹
- Bewirtungsaufwendungen für Helfer³³² (max. 5 Personen à 15,00 € in Form einer Pauschale)
- Kosten für die Umstellung/Bereitstellung des Telefon- und Internetanschlusses sowie für einen Postnachsendauftrag (nur für 6 Monate, derzeit einmalig in Höhe von 19,90 €)³³³
- Einmalige Einlagerungskosten für Möbel
- Ausnahmegenehmigungskosten für das Parken eines Umzugswagens in den Halteverbotszonen
- Entsorgungskosten von Möbeln und anderen Gebrauchsgütern auf einer Deponie oder einer sonstigen Anlage³³⁴
- Kosten für Anmietung von Verpackungsmaterial (z.B. Umzugskartons)³³⁵

Kosten, die durch eine vom Hilfebedürftigen zu vertretende Beschädigung des angemieteten Umzugsfahrzeugs entstehen, sind nicht unter die Umzugskosten zuzuordnen.³³⁶

Zu übernehmen sind nur die notwendigen und angemessenen Aufwendungen.³³⁷ Mithin nur die Kosten, die üblicherweise auch bei einem Nicht-Hilfebedürftigen anfallen würden.³³⁸ Kosten für Umzüge in einem „de luxe“-Umfang werden in Höhe des unangemessenen Umfangs nicht anerkannt.³³⁹

Nur in Ausnahmefällen (Alter, Behinderung, körperliche Konstitution, Betreuung von Kleinstkindern etc.)³⁴⁰ kommt die Kostenübernahme für einen gewerblich organisierten Umzug in Betracht, wenn private Kräfte nicht aushelfen können. Eine Kostenübernahme für einen gewerblich organisierten Umzug scheidet jedoch selbst dann aus, sofern unter Berücksichtigung des Einzelfalles dem Betroffenen die Hinzuziehung von nicht professionellen Hilfskräften (z.B. Studenten, die etwaige Dienstleistungen anbieten) möglich und zumutbar ist.³⁴¹ Bei Hinzuziehung von nicht professionellen Hilfskräften kann zusätzlich zur Entlohnung dieser auch die vorgenannte Bewirtungspauschale gewährt werden.

³²³ BSG, Urteil vom 15.11.2012, B 8 SO 25/11 R, Rz. 19

³²⁴ BSG, Urteil vom 10.08.2016, B 14 AS 58/15 R

³²⁵ BSG, Urteil vom 06.08.2014, B 4 AS 37/13 R, Rz. 27

³²⁶ BSG, Urteil vom 15.11.2012, B 8 SO 25/11 R, Rz. 21

³²⁷ LSG Mecklenburg-Vorpommern, Beschluss vom 05.07.2018, L 14 AS 614/16

³²⁸ LSG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 25.11.2015, L 18 AS 1832/14, Rz. 27 sowie LSG NRW, Urteil vom 11.05.2010, L 6 AS 41/10, Rz. 30

³²⁹ BSG, Urteil vom 16.12.2008, B 4 AS 49/07 R, Rz. 15

³³⁰ BSG, Urteil vom 06.10.2011, B 14 AS 152/10 R, Rz. 16

³³¹ BSG, Urteil vom 06.10.2011, B 14 AS 152/10 R, Rz. 16

³³² BSG, Urteil vom 06.05.2010, B 14 AS 7/09 R, Rz. 19 sowie BSG, Urteil vom 10.08.2016, B 14 AS 58/15 R, Rz. 19

³³³ BSG, Urteil vom 10.08.2016, B 14 AS 58/15 R

³³⁴ BSG, Urteil vom 15.11.2012, B 8 SO 25/11 R, Rz. 20

³³⁵ BSG, Urteil vom 16.12.2008, B 4 AS 49/07 R, Rz. 15

³³⁶ BSG, Urteil vom 06.10.2011, B 14 AS 152/10 R

³³⁷ LSG Mecklenburg-Vorpommern, Beschluss vom 05.07.2018, L 14 AS 614/16

³³⁸ BSG, Urteil vom 15.11.2012, B 8 SO 25/11 R, Rz. 21

³³⁹ SG Schleswig, Beschluss vom 21.10.2016, S 1 AS 185/16 ER

³⁴⁰ BSG, Urteil vom 06.08.2014, B 4 AS 37/13 R, Rz. 27

³⁴¹ SG Schleswig, Beschluss vom 21.10.2016, S 1 AS 185/16 ER

Trägt eine Person glaubhaft vor, sie könne wegen ihres Alters den Umzug nicht selbst durchführen, so ist in der Sozialhilfe ab Vollendung des 70. Lebensjahres kein Amtsarzt zur Überprüfung der körperlichen Konstitution einzuschalten. Bei diesen Personen scheidet auch ein Verweis auf nicht professionelle Hilfskräfte aus. Bei Kostenübernahme für einen gewerblich organisierten Umzug ist dem wirtschaftlichsten Angebot aus mind. 3 Kostenvoranschlägen verschiedener Firmen der Vorzug zu geben.

7. Renovierungs,- Schönheitsreparatur- und Instandhaltungskosten

Kosten für **Kleinreparaturen** (auch kleinere Instandhaltungsarbeiten) werden nicht als KdU anerkannt, weil sie bereits **im Regelbedarf** enthalten sind.³⁴² Hierunter fallen Mängelbeseitigungsarbeiten, die gewöhnlich auch außerhalb von Schönheitsreparaturen anfallen und z.B. auch mit ein wenig Farbe, Kleister, Gips oder einem Tapetenstück erledigt werden können. Derzeit gelten mietrechtlich umgelegte Kosten bis zu 100 € im einzelnen Fall und 8% der Jahresnettomiete als zulässig.

Gemäß § 535 BGB hat der Vermieter die Mietsache in einem **zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand** zu übergeben, so dass durch vertragsgemäßen Gebrauch entstandene Veränderungen ein Mieter gem. § 538 BGB nicht zu vertreten hat. Etwaige **Vermieterpflichten können** aber vertraglich auf den Mieter **übertragen werden**, was i.d.R. der Fall ist; sodann sind sie bei wirksamer Übertragung gem. § 22 SGB II bzw. § 35 SGB XII berücksichtigungsfähig, sofern sie nicht nach § 548 BGB verjährt³⁴³ sind. Verweigert der Vermieter eine ihm obliegende Pflicht zur Durchführung von Schönheitsrenovierungen, so sind **Prozesskosten** zwecks Durchsetzung zivilrechtlicher Ansprüche auf Schönheitsrenovierung gegen den Vermieter nicht übernahmefähig.³⁴⁴

Anerkennungsfähige (wirksam abgewälzte) Einzugs- und **Renovierungskosten** sowie Schönheitsreparaturen sind in angemessener Höhe einmalig den **Nebenkosten** gem. § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II bzw. § 35 Abs. 1 Satz 1 SGB XII zuzuordnen.³⁴⁵ Die Angemessenheit der laufenden KdU ist dabei unerheblich. **Renovierungskosten stellen nie einen Erstausstattungsbedarf dar. Ebenso können diese nicht den Wohnungsbeschaffungs- oder Umzugskosten zugeordnet werden, auch wenn der Bedarf einer Auszugs- oder Einzugsrenovierung aus Anlass eines Wohnungswechsels entstanden ist.**

7.1. Schönheitsreparaturen / Auszugsrenovierungen

Formularvertragliche Abwälzungen der Vornahmeverpflichtung laufender Schönheitsreparaturen einer bei Mietbeginn unrenoviert oder renovierungsbedürftig überlassenen Wohnung sind ohne einen angemessenen Ausgleich grundsätzlich unwirksam.³⁴⁶ **Daran ändert auch eine anderslautende zwischen dem bisherigen und dem neuen Mieter getroffene Renovierungsvereinbarung nichts.**³⁴⁷ Für die Gewährung einer angemessenen Ausgleichsleistung trägt der Vermieter die Beweislast, für die Renovierungsbedürftigkeit der Wohnung dagegen der Mieter.³⁴⁸ Darüber hinaus sind grundsätzlich Formulklauseln mit **starrten Ausführungsfristen**³⁴⁹ oder mit Regelungen, wonach grundsätzlich alle alten Tapeten zu entfernen sind,³⁵⁰ ebenfalls unwirksam. Auch sind **Quotenabgeltungsklauseln** (seit der letzten Maßnahme oder Einzug bis zum Auszug fiktiv ermittelte Kostenquote, die einen bestimmten tatsächlich eingetretenen Abnutzungsgrad der Mietsache ausgleichen sollen) in Formularmietverträgen ebenfalls unwirksam; dies gilt sogar unabhängig davon, ob die Wohnung dem Mieter renoviert oder unrenoviert überlassen wurde.³⁵¹ Wirksame Klauseln können außerhalb des Mietvertrages auch in einem **Wohnungsübergabeprotokoll** vereinbart werden.

Als Orientierungshilfe für den Abnutzungsgrad der Wohnung dienen nachfolgende Fristen, wobei Fristbeginn entweder der Beginn des Mietverhältnisses oder die letzte größere Schönheitsreparatur im aktuellen Mietverhältnis ist:

Fristenplan nach Palandt/Weidenkaff, BGB, 71. Auflage, § 535, Rd. 47		
Küchen, Bäder, Duschen 3 Jahre	Wohn-, Schlafräume, Flure, Dielen und Toiletten 5 Jahre	andere Nebenräume 7 Jahre

³⁴² LSG Sachsen, Beschluss vom 03.04.2014, L 7 AS 536/11 NZB sowie LSG NRW, Beschluss vom 28.07.2017, L 19 AS 1023/17 B, Rz. 14 ff.

³⁴³ BGH, Urteil vom 20.06.2012, VIII ZR 12/12 und BGH, Urteil vom 08.01.2014, XII ZR 12/13

³⁴⁴ LSG Baden-Württemberg, Urteil vom 10.12.2014, L 2 SO 2379/14

³⁴⁵ BSG, Urteil vom 16.12.2008, B 4 AS 49/07 R, und BSG, Urteil vom 06.10.2011, B 14 AS 66/11 R

³⁴⁶ BGH, Urteil vom 18.03.2015, VIII ZR 185/14

³⁴⁷ BGH, Urteil vom 22.08.2018, VIII ZR 277/16

³⁴⁸ BGH, Urteil vom 18.03.2015, VIII ZR 185/14

³⁴⁹ BGH, Urteil vom 12.09.2007, VIII ZR 316/06

³⁵⁰ BGH, Urteil vom 05.04.2006, VIII ZR 152/05

³⁵¹ BGH, Urteil vom 18.03.2015, VIII ZR 242/13

Trotz der vorgenannten Fristen ist in jedem Fall zu prüfen, ob und inwieweit entsprechende Arbeiten aufgrund des Abnutzungszustandes der Wohnung erforderlich sind.

Schönheitsreparaturen umfassen im Sinne des **§ 28 Abs. 4 Satz 3 II. BV** nur das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, Heizkörper inkl. Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen.³⁵² Nur mit diesen Arbeiten verbundene Aufwendungen sind im Rahmen einer Auszugsrenovierung anerkennungsfähig.

Demnach ist die übliche Reinigung von dem sich allmählich ansammelnden Schmutz durch Staubsaugen oder das Abwischen von verschmutzten Heizkörpern, Fenstern und Türen keine Schönheitsreparatur, sondern Ausfluss der vertraglichen Sorgfalts- und Obhutspflicht des Mieters zur Beseitigung von Verschmutzungen, so dass die übliche Reinigung von Fenstern oder Laminatfußböden aber auch die **Intensivreinigung** von Fußbodenfliesen und Wandfliesen (Küche, Bad) sowie aller Heizkörper und Türen **keine** anerkennungsfähige **Schönheitsreparatur** darstellt.³⁵³

7.1.1. Zuschläge für Schönheitsreparaturen

Mit Mietvertragsabschluss darf neben der Grundmiete auch ein Zuschlag für vom Vermieter auszuführende Schönheitsreparaturen vereinbart werden.³⁵⁴ Im Hinblick auf spätere Mieterhöhungen gehört der Zuschlag zur Ausgangsmiete, die mit der ortsüblichen Vergleichsmiete zu vergleichen ist.

Wenn der Mietvertrag eine unwirksame Klausel zur Übertragung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter enthält (siehe hierzu Punkt 7.1), ist der Vermieter einer nicht preisgebundenen Wohnung nicht berechtigt, deswegen eine Mieterhöhung in Form eines Zuschlages zur Grundmiete zu verlangen.³⁵⁵ Gleichwohl steht dem Vermieter eine Preisanpassung im Rahmen des § 558 BGB (Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete) offen, wenn die entsprechenden Voraussetzungen erfüllt sind.

Im **öffentlich geförderten Wohnraum** kann der Vermieter wegen einer unwirksamen Klausel für Schönheitsreparaturen **wiederum** entweder einen monatlichen **Zuschlag zur Kostenmiete** gem. § 28 Abs. 4 Satz 2 II. BV **einseitig** erheben³⁵⁶ oder eine unwirksame Klausel gegen eine wirksame eintauschen. Vor der Erhebung des o.g. Zuschlages muss der Vermieter dem Mieter keine wirksame Abwälzungsklausel anbieten.³⁵⁷ Der Zuschlag ist grundsätzlich als KdU anerkennungsfähig.

Zwar muss bei Wegfall der Preisbindung der Mieter die zuletzt geschuldete Kostenmiete für die nicht mehr preisgebundene Wohnung in selbiger Höhe weiterzahlen und der Vermieter erlangt zudem das Recht, eine Preisanpassung im Rahmen des § 558 BGB (Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete) vorzunehmen, wenn die entsprechenden Voraussetzungen erfüllt sind (siehe auch Punkt 2.3). Jedoch darf der zur Durchführung der Schönheitsreparaturen verpflichtete Vermieter nach Entlassung der Wohnung aus der Preisbindung die Grundmiete nicht über die im Mietspiegel ausgewiesene ortsübliche Vergleichsmiete hinaus um einen Zuschlag für Schönheitsreparaturen erhöhen.³⁵⁸

7.2. Einzugsrenovierung

Aufgabe des Vermieters ist, die Wohnung in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen (§ 535 Abs. 1 Satz 2 BGB). Durch mietvertragliche Vereinbarung (oder durch eine entsprechende Abrede im Wohnungsübergabeprotokoll) kann aber ein Teil des Umfangs dieser **Gebrauchsüberlassungspflicht** auf den Mieter abgewälzt werden, so dass der Vermieter hierdurch nicht mehr verpflichtet ist, z.B. eine renovierte Wohnung zu übergeben oder diese mit einem Herd, einer Spüle oder einem **Fußbodenbelag** auszustatten.

Auch wenn eine Einzugsrenovierung nicht mietvertraglich vereinbart wurde, sind Aufwendungen einer Einzugsrenovierung als KdU anzuerkennen, wenn dies **erforderlich** ist, um die Bewohnbarkeit der Wohnung herzustellen (**Orientierung am "Ausstattungsstandard" im unteren Wohnungssegment**)³⁵⁹, die Einzugsrenovierung **ortsüblich** ist, weil kein renovierter Wohnraum im unteren Wohnsegment in ausreichendem Umfang zur Verfügung steht, und soweit die Kosten **angemessen** sind, um die Herstellung des Standards einer Wohnung im unteren Wohnsegment zu gewährleisten.³⁶⁰

³⁵² BGH, Urteil vom 18.02.2009, VIII ZR 210/08

³⁵³ sowie LSG Sachsen-Anhalt, Beschluss vom 19.04.2016, L 2 AS 412/15 NZB

³⁵⁴ BGH, Beschluss vom 30.05.2017, VIII ZR 31/17

³⁵⁵ BGH, Urteil vom 09.07.2008, VIII ZR 181/07 sowie BGH, Urteil vom 11.02.2009, VIII ZR 118/07

³⁵⁶ BGH, Urteil vom 24.03.2010, VIII ZR 177/09

³⁵⁷ BGH, Urteil vom 20.09.2017, VIII ZR 250/16

³⁵⁸ BGH, Urteil vom 09.11.2011, VIII ZR 87/11

³⁵⁹ LSG NRW, Beschluss vom 28.09.2018, L 21 AS 51/18 B

³⁶⁰ BSG, Urteil vom 16.12.2008, B 4 AS 49/07 R, Rz. 25 bis 32

7.3. Bemessung der angemessenen Renovierungsaufwendungen

Materialart, Menge und Decken- bzw. Wandfläche in m² sind schlüssig anzugeben; die nachfolgenden Geldbeträge sind entsprechend zu addieren. Bei un schlüssigen Angaben wird eine Inaugenscheinnahme vor Ort ggf. erforderlich. Werden weitere notwendige Bedarfe beantragt (z.B. aufgrund eines unvermeidbaren Verschnittes), können sie im Einzelfall im angemessenen Umfang berücksichtigt werden.

Können Renovierungsarbeiten nicht selbst durchgeführt werden (z.B. aus gesundheitlichen Gründen, wobei das Kreisgesundheitsamt in Zweifelsfällen einzuschalten ist; in der Sozialhilfe ist ab Vollendung des 70. Lebensjahres kein Amtsarzt zur Überprüfung der körperlichen Konstitution einzuschalten, wenn der Hilfebedürftige glaubhaft vorträgt, er könne wegen seines Alters die Renovierung nicht selbst durchführen) und wenn auf keine Verwandten/Bekanntes zurückgegriffen werden kann, können Kosten eines Fachbetriebs für eine einfache Renovierung, die sich bei Arbeitnehmern unterer Einkommensschichten ergeben würde, anerkannt werden. Nur das günstigste Angebot aus mindestens 3 Kostenvoranschlägen verschiedener Unternehmen ist zu berücksichtigen.

Folgende Angemessenheitswerte (unteres Preissegment) sind heranzuziehen:

Tapeten (auch Raufaser)	1 Rolle = 4,00 € (Maße: 25,00 m x 0,53 m = reicht für ca. 13 m ²) 1 Rolle = 5,00 € (Maße: 33,50 m x 0,53 m = reicht für ca. 17 m ²)
Tapetenkleister	1 Paket für ca. 25-35 m ² = 3,00 € bzw. 1 Paket für ca. 40-50 m ² = 4,00 €
Wand- und Deckenfarbe	1 Eimer = 5 Liter / reicht für ca. 28 m ² = 10,00 € 1 Eimer = 10 Liter/ reicht für ca. 55 m ² = 15,00 €
Vorstreichfarbe	1 Dose = 2 Liter / reicht für ca. 21 m ² = 9,00 €
Acryllack	1 Dose = 375 ml = 8,00 € (ca. 5 m ² für Türen, Zargen, Fenster) 1 Dose = 750 ml = 14,00 € (ca. 10 m ² für Türen, Zargen, Fenster)
Heizkörperlack	1 Dose = 375 ml = 9,00 € (ca. 5 m ²) bzw. 1 Dose = 750 ml = 12,50 € (ca. 10 m ²)
Fußbodenbelag	3,00 €/m ² für 2m breiten und 6,00 /m ² für 4m breiten PVC oder Teppichboden
Sockelleisten	1,50 € pro laufenden Meter
Kleinmaterial	Pauschale i.H.v. 20,00 € für Pinsel in groß und klein, Farbrollen mit Sieb etc.
Tapeziertisch	Keine Anerkennung, da dieser lediglich eine Arbeiterleichterung darstellt und daher nicht notwendig ist. Des Weiteren wird erwartet, dass ein Tapeziertisch innerhalb der Familie oder bei Freunden kostenlos ausgeliehen werden kann.

Zusätzlich sollen **Bewirtungsaufwendungen** für max. 3 Helfer je 15 € erbracht werden.

7.4. Kostensenkungsaufforderung bei unwirksamen Klauseln

Eine Übernahme von Aufwendungen aufgrund einer unwirksamen mietvertraglichen Vereinbarung scheidet aus.³⁶¹

Unabhängig davon muss der Träger bei Unwirksamkeit einer Formulklausel den Hilfebedürftigen in einem **gesonderten Kostensenkungsaufforderungsverfahren** ausführlich über die Unwirksamkeit der Regelung in Kenntnis zu setzen; dies auch bei Angemessenheit der Unterkunft. Der Träger muss hierbei dem Hilfebedürftigen seinen Rechtsstandpunkt in einer Weise verdeutlichen, dass dieser zur Durchsetzung seiner Rechte gegenüber dem Vermieter in die Lage versetzt wird; ggf. auch mit Hilfe bei der Erstellung von Schreiben. In einem Rechtsverfahren hat der Träger den Hilfebedürftigen ebenso zu unterstützen. Ein bloßer Hinweis auf eine unwirksame Klausel reicht nicht aus.³⁶²

8. Wohneigentum

Für Eigentümer eines **selbst genutzten** Hausgrundstücks (Eigenheim) oder einer selbst genutzten Eigentumswohnung werden **KdU nur in angemessener Höhe** erbracht, auch wenn das Eigentum vermögensschutzrechtlich angemessen ist.³⁶³ Die Angemessenheit richtet sich bei **Mietern** und **Hauseigentümern** nach **einheitlichen Kriterien**,³⁶⁴ so dass Unterkunftsbedarfe für Eigentum nur in Höhe der Miete einer vergleichbaren angemessenen Mietwohnung zu übernehmen sind.³⁶⁵ Eigentümer werden gegenüber Mietern nicht privilegiert;³⁶⁶ dies gilt auch für die Wohnflächenbestimmung.³⁶⁷

³⁶¹ LSG Hamburg, Urteil vom 27.06.2013, L 4 AS 118/10

³⁶² BSG, Urteil vom 24.11.2011, B 14 AS 15/11 R sowie BSG, Urteil vom 22.09.2009, B 4 AS 8/09 R sowie BSG, Beschluss vom 24.02.2016, B 8 SO 88/15 B

³⁶³ BSG, Urteil vom 02.07.2009, B 14 AS 33/08 R und BSG, Urteil vom 23.08.2011, B 14 AS 91/10 R

³⁶⁴ BSG, Urteil vom 15.04.2008, B 14/7b AS 34/06 R

³⁶⁵ BSG, Urteil vom 18.02.2010, B 14 AS 74/08 R

³⁶⁶ BSG, Urteil vom 07.11.2006, B 7b AS 2/05 R

³⁶⁷ BSG, Urteil vom 19.09.2008, B 14 AS 54/07 R und BSG, Urteil vom 22.09.2009, B 4 AS 70/08 R

Eigentum liegt nicht vor, wenn im Grundbuch lediglich eine sog. **Auflassungsvormerkung** (nur ein Anspruch auf Übertragung des Eigentums am Grundstück) eingetragen ist.³⁶⁸

Tatsächliche Kosten sind im **Fälligkeitsmonat** anzuerkennen.³⁶⁹ Einen **Tilgungsplan** kann der Darlehensnehmer vom Darlehensgeber jederzeit nach § 492 Abs. 2 Satz 3 BGB verlangen.

Die für die alleinige Nutzung von Gemeinschaftseigentum vereinbarten **Nutzungsentschädigungen zwischen getrennt lebenden Ehegatten** nach §§ 743 ff. BGB oder § 1361b Abs. 3 Satz 2 BGB können für den im Eigentum verbliebenen Ehegatten anerkennungsfähige KdU darstellen.³⁷⁰ Hierfür muss der Inhalt der Übereinkunft bekannt sein, um beurteilen zu können, welche Verpflichtungen oder Rechte mit der Entschädigung ausgeglichen werden sollen. Insbesondere bei der familienrechtlichen Vorschrift des § 1361b Abs. 3 Satz 2 BGB, die evtl. mehr als nur die Überlassung des Wohnraums ausgleichen soll, ist zu ermitteln, ob der geschuldete Betrag überhaupt, teilweise oder voll als KdU anerkannt werden kann (Billigkeitserwägungen spielen eine Rolle). Da § 1361b BGB jedoch nur eine vorläufige Nutzungsregelung der Ehwohnung für die Zeit des Getrenntlebens darstellt, findet sie ab der rechtskräftigen Scheidung keine Anwendung mehr. Eine **Nutzungsentschädigung zwischen geschiedenen Ehegatten** für die alleinige Nutzung für den Miteigentumsanteil an einem Eigenheim richtet sich dann aber nach §§ 743 ff. BGB (ohne Prüfung einer evtl. Unbilligkeit), wenn Einigkeit darüber besteht, wer das Eigenheim bewohnen soll.³⁷¹ Wird bzgl. einer Nutzungsentschädigung im Rahmen eines Zivilprozesses eine Einigung (Vergleich) über die für die Vergangenheit zu zahlende monatliche Nutzungsentschädigung erzielt, so stellen diese Zahlungen einen Bedarf in den einzelnen Monaten in der Vergangenheit dar und dies auch, wenn für die in der Vergangenheit liegenden Monate ein Einmalbetrag zu zahlen ist. Bezieht die Nutzungsentschädigung weder die **verbrauchsunabhängigen Lasten** noch die **verbrauchsabhängigen Nebenkosten** ein, so tragen beide Eigentümer die verbrauchsunabhängigen Lasten entsprechend dem Miteigentumsanteil und die verbrauchsabhängigen Nebenkosten der in der Wohnung verbliebene Eigentümer in voller Höhe.

Für die **Prüfung der Angemessenheit** ist auf die im Kalenderjahr anfallenden Kosten abzustellen.³⁷² Dabei ist ein monatlicher Durchschnittswert eines Kalenderjahres zu bilden und der maßgeblichen Mietobergrenze gegenüberzustellen. Hierfür sind nur Bedarfe heranzuziehen, die mind. jährlich anfallen.

8.1. Notwendige Ausgaben (Hauslasten)

Zu den Unterkunftskosten für selbst genutzte Hausgrundstücke zählen alle notwendigen Ausgaben, die bei der Berechnung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung abzusetzen sind.³⁷³ Zu den notwendigen mit dem Wohneigentum unmittelbar verbundenen Belastungen gehören Ausgaben i.S.d. § 7 Abs. 2 VO zu § 82 SGB XII.³⁷⁴ Es können nur **Aufwendungen für den zur Eigennutzung bestimmten Teil** des Eigentums berücksichtigt werden. Ausgaben für Einliegerwohnungen, Zweitwohnungen oder gewerblich genutzte Räume finden keine Anerkennung; diese Kosten sind prozentual im Verhältnis der genutzten Flächen aufzuteilen bzw. herauszurechnen.

Nur die wegen Bebauung oder zum Kauf eines Eigentums (inkl. Modernisierung und Sanierung) anfallenden **Schuldzinsen** sowie Zinsen nach § 211 Abs. 1 Nr. 2 LAG werden anerkannt. Nicht übernahmefähig sind Ausgleichsabgaben i.S.d. LAG oder Verzugszinsen³⁷⁵ nach einer Darlehenskündigung.

Zu **dauernden Lasten** gehört u.a. der Erbbauzins. **Leibrenten** nach § 759 BGB als eine Art der dauernden Last können anerkannt werden, wenn die Zahlungsverpflichtung an den Voreigentümer einer Mietzahlung für die Wohnraumgebrauchsüberlassung gleicht und nicht einer Darlehenstilgung. Entscheidend ist also wie eng das Gegenseitigkeitsverhältnis zwischen Rentenzahlung und Grundstücksgeschäft beschaffen ist. Steht nach der konkreten vertraglichen Ausgestaltung die Erfüllung der einzelnen Zahlungsansprüche in einem Gegenseitigkeitsverhältnis zur Grundstücksüberlassung und hat sich der Überlasser deshalb den Rücktritt vom Vertrag vorbehalten für den Fall, dass der Übernehmer in Zahlungsrückstand gerät, dann bilden die Rentenzahlungen in ihrer Gesamtheit den Kaufpreis für den Erwerb des Grundstücks.³⁷⁶ Gleicht eine Leibrente einer Darlehenstilgung, ist eine Anerkennung nur möglich, wenn diese der Wohneigentumserhaltung dient; sie dient nicht der Erhaltung von Wohneigentum, wenn der Voreigentümer zum Zeitpunkt des erstmaligen Leistungsbezuges des Hilfeempfängers noch eine Lebenserwartung nach der Periodensterbetafel von über 20 Jahren hatte.³⁷⁷

³⁶⁸ LSG Sachsen-Anhalt, Beschluss vom 29.12.2016, L 5 AS 649/16 B ER

³⁶⁹ BSG, Urteil vom 22.08.2012, B 14 AS 1/12 R und BSG, Urteil vom 22.08.2013, B 14 AS 78/12 R

³⁷⁰ BSG, Urteil vom 19.08.2015, B 14 AS 13/14 R, Rz. 18 bis 22

³⁷¹ LSG Sachsen-Anhalt, Urteil vom 24.08.2016, L 5 AS 65/14

³⁷² BSG, Urteil vom 24.02.2011, B 14 AS 61/10 R, sowie BSG, Urteil vom 22.08.2013, B 14 AS 78/12 R, sowie BSG, Urteil vom 18.09.2014, B 14 AS 48/13 R

³⁷³ BSG, Urteil vom 23.08.2011, B 14 AS 91/10 R

³⁷⁴ BSG, Urteil vom 24.02.2011, B 14 AS 61/10 R

³⁷⁵ LSG Bayern, Urteil vom 27.11.2015, L 11 AS 723/13

³⁷⁶ BSG, Urteil vom 04.06.2014, B 14 AS 42/13 R, Rz. 18

³⁷⁷ BSG, Urteil vom 04.06.2014, B 14 AS 42/13 R, Rz. 19

Anerkennungsfähig ist die **Grundsteuer B** sowie **Versicherungsbeiträge** für eine Gebäudefeuer-, Wohngebäude oder Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung; Beiträge zu Lebensversicherungen für die Finanzierung eines Immobilienerwerbs dagegen nicht. **Die Kosten für eine Hausratversicherung³⁷⁸ oder eine Glasversicherung³⁷⁹ werden nicht anerkannt.**

Bei Eigentumswohnungen werden die in Hausgeldabrechnungen als **nicht umlagefähig** gekennzeichneten **Aufwendungen** als KdU berücksichtigt. „Nicht umlagefähig“ heißt hierbei lediglich, dass ein Eigentümer im Vermietungsfall diese Kosten nicht auf einen Mieter umlegen kann.

Auch alle Kosten, die aus dem gemeindlichen Anschluss- und Benutzungszwang erwachsen, dem der Eigentümer unterworfen ist und die so ausgestaltet sind, dass sie für den Eigentümer unvermeidbare und unmittelbar mit der Nutzung des Grundstücks verbundene Lasten sind, sind berücksichtigungsfähig.³⁸⁰ Insoweit sind Abgaben i.S.d. KAG NRW wie Straßenbaubeiträge für die Entwässerungskanalerneuerung sowie Anschlussbeiträge für (Ab-)Wasser, Straßen, Winterdienst, Kanalisationsbeiträge, Anliegerbeiträge oder Müllabfuhrgebühren KdU.³⁸¹ Dies gilt auch für entsprechende monatliche Ratenzahlungen.³⁸²

Zur **Bewirtschaftung des Haus- und Grundbesitzes** zählen u.a. Entgelte für den Hausverwalter sowie Betriebskosten, die auch von Mietern zu tragen sind.³⁸³ **Betriebskosten** i.S.d. BetrKV werden aber nur anerkannt, wenn sie erforderlich und nicht individualisierbar (anderen Wohnparteien zuordnungsfähig) sind. So sind **Stromkosten für die Außenbeleuchtung** und **Stromkosten für die Gartenpflege** bei einer Wohnungseigentümergeinschaft übernahmefähig, bei einem Eigenheim wegen der Zuordnung zum Haushaltsstrom jedoch nicht.³⁸⁴ Während in der **Sozialhilfe** die Kosten für den Ersatz von **Rauchwarnmeldern** dem Bewirtschaftungsaufwand zugeordnet werden, erfolgt im Bereich des SGB II eine Zuordnung zum § 22 Abs. 2 SGB II.

8.2. Erhaltungsaufwand

Erhaltungsaufwand wird i.S.d. § 7 Abs. 2 VO zu § 82 SGB XII **sowohl nach § 35 SGB XII³⁸⁵ als auch nach § 22 Abs. 2 SGB II** berücksichtigt, wobei **Versicherungsleistungen** (z.B. Wohngebäudeversicherung) **vorrangig** sind. Dabei werden **Erhaltungsaufwandspauschalen** nicht übernommen. Ist der Hilfebedürftige jedoch Mitglied einer Wohnungseigentümergeinschaft und muss ein monatliches Hausgeld für Instandhaltungsmaßnahmen abführen, so sind entsprechende Rücklagen ausnahmsweise übernahmefähig.³⁸⁶

Eine von einer **Wohnungseigentümergeinschaft** mehrheitlich beschlossene **Sonderumlage** ist in dem auf den Eigentümer anteilig anfallenden Betrag bis zur angemessenen Höhe übernahmefähig.³⁸⁷

Tatsächliche Kosten für Instandhaltung/**Instandsetzung** und Reparatur (Beseitigung der durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel)³⁸⁸ können **nur für vermögensschutzwürdig geschützte Unterkünfte** übernommen werden.³⁸⁹ Diese Kosten dürfen **keine wertsteigernde Erneuerungsmaßnahmen** darstellen (keine größeren Umbauten bzw. grundlegende Sanierungs- und Erhaltungsarbeiten mit Umgestaltungsfolgen). Sie müssen notwendig, angemessen und unabweisbar sein, den Grundsätzen von Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit entsprechen und die dauerhafte Nutzung und Bewohnbarkeit der Immobilie sicherstellen. **Kosten für den Ersatz eines Gartenzaunes können nicht anerkannt werden.³⁹⁰**

Unabweisbar für die weitere Bewohnbarkeit sind zeitlich unerlässlich (besonders) dringliche Bedarfe. Ein weiteres Hinausschieben muss zu schweren Substanzschäden³⁹¹ führen mit daraus folgenden unzumutbaren Beeinträchtigungen der Wohnqualität. **Notwendig** sind bestehende oder unmittelbar drohende bauliche oder sonstige Mängel, die die Substanz oder Bewohnbarkeit der Immobilie unzumutbar beeinträchtigen.³⁹² Die Notwendigkeit kann sich ergeben, wenn ohne bauliche Änderung die Nutzung durch eine behördliche Nutzungsuntersagung unmöglich würde. Ein Absinken der Wohnqualität auf einen einfachen Wohnungsstandard ist hinzunehmen. **Sind z.B. Einrichtungsgegenstände eines Bades einfach und primitiv, jedoch ansonsten nach außen hin unbeschädigt und bedürfen nur einer Reparatur, so sind**

³⁷⁸ LSG Bayern, Beschluss vom 03.05.2018, L 11 AS 255/18 NZB

³⁷⁹ LSG Bayern, Beschluss vom 03.05.2018, L 11 AS 257/18 NZB

³⁸⁰ LSG NRW, Urteil vom 02.06.2016, L 7 AS 1837/12, Rz. 45

³⁸¹ BSG, Urteil vom 24.02.2011, B 14 AS 61/10 R

³⁸² LSG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 14.04.2016, L 29 AS 1614/12

³⁸³ BSG, Urteil vom 29.11.2012, B 14 AS 36/12 R

³⁸⁴ BSG, Urteil vom 07.07.2011, B 14 AS 51/10 R

³⁸⁵ LSG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 20.07.2017, L 23 SO 247/15

³⁸⁶ BSG, Urteil vom 03.03.2009, B 4 AS 38/08 R

³⁸⁷ BSG, Urteil vom 18.09.2014, B 14 AS 48/13 R

³⁸⁸ BSG, Urteil vom 18.09.2014, B 14 AS 48/13 R, Rz. 18

³⁸⁹ LSG Sachsen-Anhalt, Beschluss vom 22.10.2015, L 4 AS 431/15 B ER

³⁹⁰ LSG Bayern, Beschluss vom 03.05.2018, L 11 AS 253/18 NZB

³⁹¹ LSG Bayern, Urteil vom 26.09.2016, L 8 SO 295/14, Rz. 96

³⁹² LSG Sachsen-Anhalt, Urteil vom 24.09.2014, L 4 AS 637/12 (Verneinung eines anererkennungsfähigen Bedarfs bei einer Reparatur eines Maschendrahtzauns)

lediglich auch nur die Kosten dieser Reparatur anerkenneungsfähig.³⁹³ Ein unabweisbar notwendiger Bedarf ist durch geeigneten Nachweis wie Kostenvoranschlag/Reparaturauftrag zu belegen. Auf kostengünstigere Alternativen ist zu verweisen.

Bei der **Erdgasnetzumstellung von L-Gas auf H-Gas** können aus technischen Gründen bei einem geringen Anteil betroffener Fälle (2,5 %) die gasbetriebenen Geräte nicht umgerüstet werden, so dass Neuanschaffungen die Folge sind. In diesen Fällen können sowohl Bedarfe bei der Anschaffung eines neuen Gasherdes als auch einer neuer Heizungsanlage entstehen. Während unter Anrechnung entsprechender KfW-Zuschüsse, Kostenerstattungen durch die Netzbetreiber (§ 19a Abs. 3 EnWG i.H.v. 100 €) und anderer Finanzhilfen die verbleibenden Kosten bei einer Neuanschaffung eines Gasherdes nach § 24 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 SGB II bzw. § 31 Abs. 1 Nr. 1 SGB XII anerkenneungsfähig sind, ist dies bei einer Neuanschaffung einer Heizungsanlage nach § 22 Abs. 2 SGB II bzw. § 35 Abs. 1 Satz 1 SGB XII i.V.m. § 7 Abs. 2 VO zu § 82 SGB XII der Fall.³⁹⁴

Die Berücksichtigungsfähigkeit von Bedarfen für Erhaltungsaufwand beschränkt sich **nicht nur** auf die Anerkennung von **Materialkosten**. Insbesondere erwerbsfähige, nachweislich nicht erheblich behinderte Personen sind jedoch regelmäßig in der Lage, kleine Reparaturen am Eigenheim selbst auszuführen.³⁹⁵ Mögliche optische Nachteile, die bei einer unfachmännischen Eigenleistung entstehen können, hat der Hilfebedürftige hinzunehmen, da nur der existenziell einfache Wohnbedarf zu sichern ist.³⁹⁶

Eine mit der Instandhaltung und Reparatur verbundene Wertsteigerung der Immobilie ist nur eine Folge der notwendigen Erhaltung und schließt deren Berücksichtigungsfähigkeit daher nicht aus.³⁹⁷ Die **Wertsteigerung** ist mithin danach unterscheiden, ob sie der Erhaltung oder Wiederherstellung der Wohnung in ihrer bisherigen Substanz oder aber der Schaffung eines neuen, verbesserten Zustandes dient.³⁹⁸ Insbesondere ist eine Wertsteigerung unschädlich, wenn die Maßnahme erforderlich ist, um die Einhaltung öffentlich-rechtlicher Vorschriften sicher zu stellen.³⁹⁹ Nicht der Wertsteigerung dienen notwendige Maßnahmen nach dem Stand der Technik in der preisgünstigsten Variante (keine kostengünstige Alternative der Wiederherstellung vorhanden). So ist beispielhaft die Anerkennung der Kosten für einen Einbau einer Gasbrennwerttherme nicht möglich, wenn durch den Einbau einer kostengünstigeren Niedertemperaturtherme der Instandhaltungs- und Reparaturbedarf gedeckt werden kann.⁴⁰⁰ Die erstmalige Ausstattung der Unterkunft mit **Rauchwarnmeldern** ist eine wertsteigernde Modernisierungsmaßnahme und somit nicht übernahmefähig. Ist das Eigentum in einem derart schlechten Zustand, dass künftig mit der Notwendigkeit erheblicher Reparaturkosten zu rechnen ist, scheidet eine Anerkennung dieser Kosten aus.⁴⁰¹

Eine zuschussweise Übernahme ist begrenzt auf die maßgebende noch nicht ausgeschöpfte **12monatige Bruttokaltmietobergrenze**.

Beispiel:

Im Vergleichsraum ist für einen 3-Personen-Haushalt eine monatliche Bruttokaltmiete von 650,00 Euro angemessen; dies entspricht im Jahr 7.800,00 Euro. Für das Eigentum fallen in einem Jahr KdU in Höhe von 6.000,00 Euro an. Für Erhaltungsaufwand verbleibt ein Differenzbetrag in Höhe 1.800,00 Euro, der zuschussweise bewilligt werden kann.

Ausgangspunkt für den Berechnungszeitraum ist der Fälligkeitsmonat des Erhaltungsaufwandes. Können für den Berechnungszeitraum laufende KdU nicht der Höhe nach bestimmt werden, sind diese fiktiv anhand des Vorjahres anzusetzen. Jeder übernahmefähige Erhaltungsaufwand löst einen neuen 12monatszeitraum aus. Die Kostenübernahme erfolgt im Fälligkeitsmonat in einer Summe. Aufwendungen über der 12monatigen Bruttokaltmiete können als **Darlehen** übernommen werden.⁴⁰² Die Darlehensvergabe steht im pflichtgemäßen Ermessen und ist dinglich zu sichern. Fallen innerhalb des 12monatszeitraumes **weitere** unabweisbare **Erhaltungsaufwendungen** an, sind bereits gewährte Zuschüsse zu berücksichtigen, in dem sie entsprechend der Bewilligung auf die jeweiligen 12 Kalendermonate gleichmäßig verteilt werden.

Da nur Erhaltungsaufwendungen und Instandhaltungsmaßnahmen berücksichtigungsfähig sind, können Kosten der erstmaligen Herstellung z.B. eines (bau)rechtmäßigen Zustandes nicht anerkannt werden.⁴⁰³

³⁹³ LSG Bayern, Urteil vom 16.03.2017, L 11 AS 24/16

³⁹⁴ Rundschreiben des Deutschen Landkreistages Nr. 210/2017 vom 07.04.2017

³⁹⁵ LSG Sachsen-Anhalt, Urteil vom 03.12.2015, L 4 AS 466/12, Rz. 46

³⁹⁶ LSG Sachsen-Anhalt, Urteil vom 03.12.2015, L 4 AS 466/12, Rz. 47

³⁹⁷ BSG, Urteil vom 18.09.2014, B 14 AS 48/13 R, Rz. 18

³⁹⁸ LSG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 20.07.2017, L 23 SO 247/15

³⁹⁹ LSG Sachsen-Anhalt, Beschluss vom 22.05.2014, L 2 AS 172/14 B ER (hier: Neubau einer Sammelgrube für Abwasser und Fäkalien)

⁴⁰⁰ LSG Hamburg, Urteil vom 15.02.2018, L 4 SO 42/17

⁴⁰¹ LSG NRW, Beschluss vom 30.08.2007, L 9 B 136/07 AS ER

⁴⁰² LSG Sachsen-Anhalt, Beschluss vom 22.05.2014, L 2 AS 172/14 B ER

⁴⁰³ LSG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 20.07.2017, L 23 SO 247/15

Die Kosten für eine Tischkreissäge oder eine Reparatur eines Rasenmähers sind ebenfalls nicht übernahmefähig.⁴⁰⁴

8.3. Tilgungsleistungen

Tilgung (Grundsschulden, Hypotheken zum Erwerb bzw. Bau einer Immobilie) aber auch Zahlungen auf den Kaufpreis (zinslose oder zinsgestundete Darlehen) werden nicht übernommen.⁴⁰⁵ Allein ein geringer Kaufpreis und entsprechend niedrige Tilgungsraten rechtfertigen ebenfalls nicht die Anerkennung der Tilgungsleistungen durch den Sozialleistungsträger, auch wenn diese noch innerhalb der Mietobergrenzen liegen sollten.⁴⁰⁶ **Ausnahme**swise können jedoch die Gesamtaufwendungen für KdU einschließlich Tilgung bis zur Bruttokaltmietobergrenze berücksichtigt werden, wenn es um die Erhaltung von Wohneigentum geht, dessen Finanzierung im Zeitpunkt des Bezuges von Sozialleistungen bereits weitgehend (kleines Restdarlehen) abgeschlossen ist.⁴⁰⁷ Die Annahme, dass eine Finanzierung weitgehend abgeschlossen ist, bedarf einer Abwägung der Umstände des Einzelfalls unter Einbeziehung einer Prognose über eine mögliche Gefährdung des Wohneigentums, wobei innerhalb dieser Prognose u.a. auf das Verhältnis der Resttilgungsschuld (ohne Zinsen) zum Kaufpreis abzustellen ist.⁴⁰⁸

Tilgungsaufwendungen sind nicht in voller Höhe anzuerkennen, wenn sie vom Immobiliennutzer dem Kreditgeber gegenüber als **Gesamtschuldner** nach § 421 BGB geschuldet werden und der andere Schuldner die Wohnimmobilie nicht selbst nutzt; es kann nur Tilgung anerkannt werden, die im Innenverhältnis auf den die Immobilie nutzenden Miteigentümer entfällt.⁴⁰⁹

Eine Übernahme von Tilgungsleistungen ist nur bei Erfüllung der nachstehenden Punkte möglich:

1. Vermögensschutzrechtliche Angemessenheit des Eigentums liegt vor
2. Die Anschaffung des Wohneigentums erfolgte vor Eintritt der Hilfebedürftigkeit (SGB II, SGB XII aber auch die nicht mehr bestehende Arbeitslosenhilfe)⁴¹⁰
3. Wohneigentum ist weitgehend abbezahlt, Resttilgungsschuld liegt bei ca. 10%
4. Unvermeidbarkeit der Tilgungsleistungen liegt nachweislich vor (Verweis auf Tilgungsaussetzungen, -herabsetzungen oder -streckungen)
5. Tilgung kann über Schonvermögen, nicht benötigte Einkommensfreibeträge oder Einnahmen aus Untervermietung nicht getragen werden
6. Untervermietung ist nicht zumutbar oder nicht möglich
7. Konkrete Gefährdung aufgrund des Verlustes des Eigenheims liegt vor

Wird das o.g. Verhältnis der Resttilgungsschuld zum Kaufpreis überschritten, so soll bei der Anerkennung der Tilgung zusätzlich auch berücksichtigt werden, ob aufgrund einer **Rentennähe** (oder alternativ auch aufgrund z.B. eines anderen Einkommensbezuges) ein weiterer Leistungsbezug dauerhaft ausscheidet, weil der Eigentümer unter Berücksichtigung dieser zukünftig eintretenden wirtschaftlichen Verhältnisse seinen Gesamtbedarf (Alg II oder Sozialhilfe einschließlich Tilgung) dauerhaft tragen kann, so dass letztlich während des aktuellen Leistungsbezuges nur ein geringer Teil der Resttilgungsschuld übernommen werden würde.⁴¹¹ Dieser geringe Teil darf ca. 3 % betragen.

Beispiel:

Das Verhältnis der Resttilgungsschuld (27.814 €) zum Kaufpreis (148.740 €) beträgt 18,7 %. Der Leistungsbezieher steht kurz vor einem auskömmlichen Altersrentenbezug. Während des Leistungsbezuges würden bis zum Rentenbezug Tilgungsleistungen in einer Gesamtsumme von 4.016 € (dies entspricht zum Kaufpreis einem Anteil von 2,7 %) anerkannt werden. Bei Vorliegen aller anderen Voraussetzungen werden diese Tilgungsleistungen als KdU anerkannt.

Kann Tilgung wegen unangemessener KdU nicht als Zuschuss gewährt werden, kommt eine darlehensweise Übernahme nur dann in Betracht, wenn der Hilfebedürftige mit den Tilgungsraten schuldrechtlich in Verzug geraten ist und ein konkreter Verlust der Unterkunft droht.

⁴⁰⁴ LSG Bayern, Beschluss vom 03.05.2018, L 11 AS 254/18 NZB

⁴⁰⁵ BSG, Urteil vom 07.11.2006, B 7b AS 8/06 R

⁴⁰⁶ LSG Sachsen, Urteil vom 04.05.2017, L 3 AS 99/12

⁴⁰⁷ BSG, Urteile vom 18.06.2008 (B 14/11b AS 67/06 R) vom 07.07.2011 (B 14 AS 79/10 R) und vom 22.08.2013 (B 14 AS 78/12 R)

⁴⁰⁸ BSG, Urteil vom 03.12.2015, B 4 AS 49/14 R

⁴⁰⁹ BSG, Urteil vom 22.08.2012, B 14 AS 1/12 R

⁴¹⁰ BSG, Urteil vom 16.02.2012, B 4 AS 14/11 R, Rz. 25

⁴¹¹ LSG Hessen, Urteil vom 29.10.2014, L 6 AS 422/12 (Rz. 46 bis 48), bestätigt durch BSG, Urteil vom 03.12.2015, B 4 AS 49/14 R

8.4. Bewilligungsverfahren von Unterkunftsauflwendungen bei Wohneigentum

Für die Unterkunfts-kostenbewilligung ist ein **Jahresbudget** ohne Heizkosten zu bilden. Das Jahresbudget ist die maßgebende Bruttokaltmietobergrenze eines Kalenderjahres. **Abweichend** hiervon beginnt in einem Kalenderjahr ein **unterjähriges Budget** mit der Umsetzung einer leistungsrechtlichen Kostensenkung oder mit Eintritt des Leistungsbezuges.

Für das Bewilligungsverfahren gilt nacheinander folgendes:

1. Alle tatsächlich laufenden Aufwendungen sind in den jeweiligen Budgets in den entsprechenden Fälligkeitsmonaten anzusetzen.
2. In den Fälligkeitsmonaten sind zunächst nur die tatsächlich laufenden KdU anerkennungsfähig, die die entsprechende monatliche Bruttokaltmiete nicht überschreiten.
3. Wird das Budget nicht voll ausgeschöpft, so werden mit dem nicht ausgeschöpften Budgetteil ab Beginnmonat des Budgets die unangemessenen laufenden Aufwendungen berücksichtigt.
4. Verbleibt nach Abzug der unangemessenen KdU ein **Restbudget**, kann dieses sowohl für weitere laufende KdU aufgebraucht werden, die erst verspätet angezeigt werden, als auch für einmalige KdU (z.B. Instandhaltung), wobei die laufenden Aufwendungen vorrangig zu bedienen sind.

Über das o.g. Verfahren ist der Hilfebedürftige mit dem Vordruck der Anlage C zu **belehren**. Unter Umständen muss über ein unterjähriges Budget sowie auch über ein Jahresbudget belehrt werden. Sind KdU für ein Eigentum unangemessen, ist die Einleitung einer Kostensenkungsaufforderung zu prüfen.

9. Übernahme von Schulden

Die Schuldenübernahme muss gesondert beantragt werden;⁴¹² für die Hilfe zum Lebensunterhalt gilt der Kenntnisgrundsatz gem. § 18 SGB XII. Für **Nichthilfebedürftige gem. § 9 SGB II kommt eine Schuldenübernahme** nach § 36 SGB XII über § 21 Satz 2 SGB XII **in Betracht**.

Eine Übernahme von Schulden ist gem. § 22 Abs. 8 SGB II bzw. § 36 Abs. 1 SGB XII nur bei einer konkret genutzten Unterkunft möglich,⁴¹³ wenn die KdU angemessen sind⁴¹⁴ und auch nur dann, wenn die Unterkunft hierdurch auf Dauer gesichert wird.

Im **SGB II-Bereich** muss ein Bezug von laufenden KdU dem Grunde nach möglich sein (ausreichend ist insoweit das Bestehen eines Anspruchs),⁴¹⁵ in der **Sozialhilfe** jedoch nicht.

Schulden können (**volles Ermessen**) übernommen werden, sofern dies zur Sicherung der Unterkunft oder der Behebung einer vergleichbaren Notlage gerechtfertigt ist; sie sollen (**gebundenes Ermessen**) übernommen werden, wenn dies gerechtfertigt und notwendig ist und sonst Wohnungslosigkeit einzutreten droht.

Notwendigkeit liegt vor, wenn die Unterkunft nicht anderweitig erhalten werden kann. Alle geeigneten und zumutbaren Selbsthilfemöglichkeiten sind auszuschöpfen; z.B. der Einsatz von Vermögen oder der Abschluss einer möglichen Ratenzahlungsvereinbarung mit dem Vermieter in angemessener Höhe.

Bei der **Gerechtfertigkeitsprüfung** sind die Ursachen der Schulden (z.B. missbräuchliches Verhalten), Rückstandshöhe, persönliche Besonderheiten der im Haushalt lebenden Menschen, ein erkennbarer Selbsthilfewillen und das in der Vergangenheit gezeigte Verhalten zu berücksichtigen. Wirtschaftlich unvernünftiges Handeln, das die drohende Wohnungslosigkeit verursachte, tritt beim gebundenen Ermessen i.d.R. zurück; ebenso eine Gegenüberstellung der Schuldenhöhe zu den laufenden KdU oder der im Falle eines Umzugs anfallenden Aufwendungen. Eine Rechtfertigung zur Mietschuldenübernahme kann fehlen, wenn **erneut** Rückstände durch wiederholtes unwirtschaftliches Verhalten entstanden sind, wenn ein fehlender Selbsthilfewillen (etwa bei Nichtannahme von Hilfsangeboten der Schuldnerberatung) erkennbar ist oder wenn trotz ausreichenden Einkommens Mietrückstände **gezielt** herbeigeführt wurden.

Schulden können auch übernommen werden, wenn die Unterkunft nach Antragstellung mit Hilfe eines **Privatdarlehens** gesichert wurde und wenn die Darlehensgewährung entweder nicht rechtzeitig erfolgt wäre oder rechtswidrig abgelehnt wurde.⁴¹⁶

⁴¹² BSG, Urteil vom 18.11.2014, B 4 AS 3/14 R

⁴¹³ BSG, Urteil vom 12.12.2013, B 8 SO 24/12 R, Rz. 21

⁴¹⁴ BSG, Urteil vom 17.06.2010, B 14 AS 58/09 R

⁴¹⁵ LSG NRW, Beschluss vom 23.04.2014, L 7 AS 371/14 B ER oder LSG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 05.02.2009, L 26 B 2388/08 AS ER

⁴¹⁶ BSG, Urteil vom 17.06.2010, B 14 AS 58/09 R

Beruhem Nebenkosten- bzw. Energiekostennachforderungen auf der Nichtzahlung der als Vorauszahlung geforderten Abschläge, handelt es sich stets um Schulden.⁴¹⁷

Kosten eines Mietrechtsprozesses können übernommen werden, wenn die fristlose Kündigung der Wohnung nicht mehr abgewendet werden kann und der Vermieter die Aufrechterhaltung des Mietverhältnisses unwiderruflich an die Mitübernahme der Verfahrenskosten anknüpft.⁴¹⁸ Dies gilt auch für die Kosten der **Wiedereröffnung der Energiezufuhr**. Ansonsten sind die Kosten des Zahlungs- und Räumungsklageverfahrens nicht anerkennungsfähig,⁴¹⁹ da ein Mietverhältnis durch den Vermieter regelmäßig nicht deswegen gekündigt werden darf, weil der Mieter die durch den Räumungsprozess angefallene Verfahrenskosten nicht bezahlt hat.⁴²⁰

Übernahmefähig sind Schulden im Falle eines selbstgenutzten, vermögensschutzrechtlich geschützten und angemessenen **Wohneigentums** nur dann, wenn ein konkreter Verlust des Eigentums droht, diese Kosten zur Erhaltung des Wohneigentums unvermeidbar sind und wenn der Hilfesuchende die Mittel nicht selbst beschaffen kann oder entsprechende Forderungen nicht erlassen werden können.

Im **SGB II-Bereich** sollen Schulden als **Darlehen** erbracht werden. Nur in atypischen Ausnahmefällen kann eine Schuldenübernahme als Zuschuss erfolgen.⁴²¹ In der **Sozialhilfe** ist die Schuldenübernahme nach pflichtgemäßer Ermessensausübung sowohl als **Darlehen als auch als Zuschuss** möglich. Sind Schulden unverschuldet entstanden, liegt es nahe, sie als Zuschuss zu übernehmen, es sei denn, die Notlage ist nur vorübergehend. Die Hilfe ist i.d.R. als Darlehen zu gewähren, wenn die Voraussetzungen zur Aufrechnung nach § 26 SGB XII gegeben sind. Eine Beihilfe kann nicht rückwirkend in ein Darlehen umgewandelt werden, die Umwandlung eines Darlehens in eine Beihilfe ist dagegen möglich.

9.1. Mietschulden

Eine sozialrechtliche Schuldenübernahme der Kosten, die der Mieter durch vertragswidriges Verhalten dem Vermieter gegenüber ersatzpflichtig schuldet (z.B. **Beschädigung der Mietsache**), ist unzulässig.

Mitgliedschaften in Wohnungsgenossenschaften können während einer **Privatinsolvenz** z.B. durch den Insolvenzverwalter gekündigt werden (§ 67c GenG).⁴²² Eine Gewährung der **Genossenschaftsanteile** kann in diesen Fällen mit einer entsprechenden Abtretung darlehensweise erfolgen (siehe Punkt 6.2).

Schulden sollen i.d.R. übernommen werden, wenn hierdurch bei **drohender Wohnungslosigkeit** eine Zwangsäumung vermieden werden kann. Die Wohnungslosigkeit muss wegen dieser Schulden konkret und zeitnah drohen, ein allgemeiner Hinweis auf das Kündigungsrecht reicht nicht aus. Ein Verweis auf Obdachlosenunterkünfte ist unzulässig.⁴²³ Keine drohende Wohnungslosigkeit liegt i.d.R. vor, wenn eine neue Wohnung konkret angemietet werden kann; insbesondere in Fällen zweckentfremdeter KdU.⁴²⁴

Eine **fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzuges** kann der Vermieter aussprechen, wenn der Mieter zwei aufeinanderfolgende Mieten (es wird auf die vertraglich vereinbarte Gesamtmiete und nicht auf eine evtl. geminderte Miete abgestellt)⁴²⁵ nicht gezahlt hat oder wenn er über Monate hinweg nur einen geringen Teil der Miete zahlte und sich deswegen ein Rückstand von mehr als 2 Monatsmieten inkl. Nebenkosten angesammelt hat (§ 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 BGB) oder wenn der Mieter mit der Kautions i.H.d. 2fachen Nettokaltmiete in Verzug ist (§ 569 Abs. 2a BGB). Die Kündigungen sind heilbar, wenn **sämtliche**⁴²⁶ Schulden ausgeglichen werden (**Schonfristzahlung**) oder eine öffentliche Stelle sich hierfür bereit erklärt (§ 569 Abs. 3 Nr. 2 S. 1 BGB); dies ist aber nur bis zum Ablauf von 2 Monaten nach Zustellung der Räumungsklage möglich. Voraussetzung für die Erklärung einer öffentlichen Stelle ist eine klare und eindeutige Erklärung innerhalb der Schonfrist, sowohl die laufenden Zahlungen auch die zum Zeitpunkt der Abgabe offenen Rückstände zu übernehmen.⁴²⁷ Eine Heilung ist unmöglich (gilt nicht für Kündigungen wegen nicht erbrachter Kautionsen), wenn der Kündigung vor nicht länger als 2 Jahren bereits eine fristlose Kündigung vorausgegangen ist (§ 569 Abs. 3 Nr. 2 S. 2 BGB). Die 2-Monatsfrist kann durch ein **schriftliches Vorverfahren** (§ 276 ZPO) verkürzt werden; hierdurch wird dem Mieter mit Zustellung der Klageschrift für seine schriftliche Verteidigungsbereitschaft eine **zweöchige Notfrist** eingeräumt. Reagiert der Mieter innerhalb der Notfrist nicht, ergeht ohne Verhandlung ein Versäumnisurteil gegen diesen,

⁴¹⁷ BSG, Urteil vom 22.03.2010, B 4 AS 62/09 R, Rz. 17 bzw. BSG, Urteil vom 24.11.2011, B 14 AS 121/10 R, Rz. 15

⁴¹⁸ BSG, Urteil vom 17.06.2010, B 14 AS 58/09 R

⁴¹⁹ LSG Hamburg, Urteil vom 27.09.2018, L 4 AS 258/17

⁴²⁰ BGH, Urteil vom 14.07.2010, VIII ZR 267/09

⁴²¹ BSG, Urteil vom 18.11.2014, B 4 AS 3/14 R

⁴²² BGH, Urteil vom 19.03.2009, IX ZR 58/08

⁴²³ BSG, Urteil vom 17.06.2010, B 14 AS 58/09 R, Rz. 28

⁴²⁴ BSG, Urteil vom 17.06.2010, B 14 AS 58/09 R

⁴²⁵ BGH, Urteil vom 27.09.2017, VIII ZR 193/16

⁴²⁶ BGH, Urteil vom 24.08.2016, VIII ZR 261/15

⁴²⁷ LG Berlin, Beschluss vom 10.01.2017, 67 S 408/16

welches vorläufig vollstreckbar ist. Für die schriftliche Klageerwiderung wird eine 2. Frist von weiteren 2 Wochen angeordnet. Mieter und Träger haben die Fristen durch erforderliche Maßnahmen einzuhalten.

Ist eine **Heilung der Räumungsklage unmöglich**, ist eine Schuldenübernahme nur zulässig, wenn der Vermieter schriftlich **und verbindlich** bestätigt, dass dieser bei Ausgleich der Rückstände auf eine Räumungsvollstreckung verzichtet, die fristlose Kündigung zurücknimmt und das Mietverhältnis fortsetzt.⁴²⁸ Dies gilt auch für Räumungsklagen infolge einstweiliger Verfügungen gem. § 940a Abs. 3 ZPO, wenn im Hauptsacheverfahren nach § 283a ZPO einer Sicherheitsanordnung nicht Folge geleistet wurde.

Die hilfsweise oder vorsorgliche **Kombination** einer **fristlosen Kündigung** mit einer **ordentlichen Kündigung** ist zulässig.⁴²⁹ Eine Schuldenübernahme kommt in diesen Fällen nur in Betracht, wenn der Vermieter schriftlich erklärt, dass er bei Zahlung der Mietschulden die ordentliche Kündigung zurücknimmt.

Für Wohnraummietverhältnisse existiert keine Zeitspanne, innerhalb derer eine fristlose Kündigung z.B. aufgrund **älterer Mietrückstände** ausgesprochen werden muss.⁴³⁰

9.2. Energieschulden

Wer als Haushaltskunde Strom oder Gas bezieht, ist entweder Kunde in der **Grundversorgung** oder Kunde außerhalb der Grundversorgung, d.h. **Sonderkunde**. Vor allem beim Preis sind die Unterschiede meist erheblich, weshalb Hilfebedürftige ihre monatlichen Vorauszahlungen mindern können, wenn sie aus einem Grundversorgungsvertrag in einen Sondervertrag wechseln. Der Verweis auf den **Abschluss eines Sondervertrages ist zumutbar**, auch wenn dieser teilweise ungünstigere Auswirkungen auf die sich daraus ableitenden Rechte und Pflichten als Energieverbraucher hat.

Exkurs zur Grundversorgung:

Jeder Haushaltskunde hat einen Anspruch auf Grundversorgung. Der Verbraucher bezieht dabei ohne einen besonderen Tarif vereinbart zu haben Strom oder Gas vom örtlichen Grundversorger (i.d.R. die örtlichen Stadtwerke). Da auch der Grundversorger in der Tarifgestaltung frei ist, kann auch er innerhalb der Grundversorgung zu Hoch- und Niedertarifen beliefern.⁴³¹ Der **Vorteil** für die Verbraucher liegt u.a. darin, dass der Grundversorger gesetzlich zur Belieferung verpflichtet ist und der Vertrag jederzeit mit einer Frist von 2 Wochen gekündigt werden kann. Der **Nachteil** liegt jedoch im Gegensatz zum Sondervertrag in der Regel in höheren Preisen und in Preisänderungen, die die Grundversorger auf der Basis des § 5 StromGVV bzw. § 5 GasGVV vornehmen können.

Exkurs zu Sondervertragskunden:

Der Verbraucher hat mit seinem Grundversorger einen besonderen Tarif vereinbart oder er ist zu einem anderen Energieversorger gewechselt. Es gelten die vom Energieversorger im Vertrag festgelegten Bedingungen (AGB), wobei auch Regelungen der StromGVV bzw. GasGVV in den Vertrag mit einbezogen werden können. Der **Vorteil** für die Verbraucher liegt im Gegensatz zur Grundversorgung in der Regel in niedrigeren Preisen sowie u.a. auch darin, dass Energieanbieter Preisänderungen nur aufgrund einer wirksamen Preisänderungsklausel vornehmen können, die zusätzlich ein Sonderkündigungsrecht einräumen. Der **Nachteil** liegt dagegen in längeren Grundlaufzeiten, teilweise von einem Jahr, und in der automatischen Verlängerung des Vertrages bis zu 1 Jahr, wenn nicht rechtzeitig gekündigt wird. In den AGB's können sich zudem weitere für den Verbraucher ungünstige Bedingungen befinden.

Allgemeiner Hinweis:

Stromsperren finden hauptsächlich in Grundversorgungstarifen statt. Dort ist die Kündigung der Versorgung nur unter engen Voraussetzungen möglich, weshalb die (Androhung einer) Sperre als Mittel zur Beibringung ausstehender Forderungen gewählt wird. Bei Sonderverträgen ist eine Kündigung der Versorgung hingegen leichter möglich, weshalb dort Kündigungen bei Zahlungsrückständen häufiger verwendet wird.

Ein allgemeiner Hinweis des Versorgers, wonach ihn die Nichtzahlung der Vorauszahlungen zur Energiesperre berechtige, reicht für die Anerkennung einer Notlage nicht aus; hier bedarf es einer vorherigen Abmahnung und konkreten (zeitnaher Termin) Ankündigung einer Energiesperre.

Die Energieversorgungsunterbrechung mit Strom und Gas darf in **Grundversorgungstarifen** nicht vorgenommen werden, wenn im Sinne des § 19 Abs. 2 Satz 2 StromGVV die Folgen der **Unterbrechung außer Verhältnis zur Schwere der Zuwiderhandlung** stehen oder der Kunde darlegt, dass **hinreichende Aussicht** besteht, dass er seinen **Verpflichtungen nachkommt**. So ist der Versorger zur Versorgungsunterbrechung nicht berechtigt, wenn der Kunde z.B. alles in seinen Kräften stehende

⁴²⁸ LSG NRW, Beschluss vom 14.05.2018, L 2 AS 557/18 B ER, L 2 AS 558/18 B ER

⁴²⁹ BGH, Urteil vom 19.09.2018, VIII ZR 231/17

⁴³⁰ BGH, Versäumnisurteil vom 13.07.2016, VIII ZR 296/15

⁴³¹ OLG Hamm, Urteil vom 24.01.2014, 19 U 77/13, Rz. 42, 43

unternimmt, um die Rückstände zurückzuzahlen. Unverhältnismäßig ist eine Sperre auch, wenn damit schwerwiegende Folgen, insbesondere für die existentielle Versorgung von Kleinstkindern, Kranken, behinderten oder alten Menschen verbunden sind. Mit „Verpflichtungen“ sind alle offenen Zahlungsverbindlichkeiten, die den Grund für die Unterbrechung der Stromversorgung darstellen, gemeint, so dass der Verbraucher für eine Wiedereröffnung der Energiezufuhr darlegen muss, dass hinreichende Aussicht besteht, dass er die Rückstände zahlen wird.⁴³²

Eine zumutbare **Selbsthilfemöglichkeit** ist der Abschluss einer den wirtschaftlichen Verhältnissen des Hilfebedürftigen entsprechenden **Ratenzahlungsvereinbarung** mit dem Energieversorger.⁴³³

Ein möglicher **Energieanbieterwechsel** ist grundsätzlich zumutbar,⁴³⁴ zumal viele Stromanbieter auf eine Bonitätsprüfung von Neukunden verzichten.⁴³⁵ Der Netzbetreiber kann gem. § 24 NAV i.V.m. § 14 Abs. 4 StromNZV die Wiederherstellung der Stromzufuhr nicht vom Ausgleich der Energieschulden gegenüber dem alten Stromanbieter abhängig machen (auch § 2 Abs. 5 StromGVV).⁴³⁶ Ein Anbieterwechsel wird in der Regel jedoch nicht zumutbar sein, insbesondere wenn nur Anbieter in Frage kommen, die hohe Vorauszahlungen verlangen.⁴³⁷ Auf diese Selbsthilfemöglichkeit soll nur dann verwiesen werden, wenn durch den Träger sichergestellt wird, dass nach einem Wechsel die monatlichen Vorauszahlungen aus dem laufenden Leistungsanspruch an den Energieversorger überwiesen werden.

Die Beantragung einer **einstweiligen Verfügung** gegen eine angekündigte oder schon erfolgte Stromsperre ist grds. zumutbar.⁴³⁸ Der Träger hat im Rahmen seiner prozeduralen Förderungspflicht den Hilfebedürftigen bei der Einlegung des Rechtsmittels beratend zu unterstützen. Als Antragsvordruck ist Anlage L zu nutzen. In Fällen geringer Erfolgsaussichten (**Gefahr für Leib- und Leben liegt nicht vor**) oder in komplizierten Konstellationen, in denen mit einem hohen Prozess- und Kostenaufwand zu rechnen ist, ist ein Verweis zu unterlassen.

10. Darlehen

Während im SGB II bei Schulden gem. § 22 Abs. 8 SGB II auf Vermögen nach § 12 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 SGB II verwiesen wird, erfolgt bei anderen Darlehen ein Verweis auf Vermögen nach § 12 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1, 1a und 4 SGB II. In der Sozialhilfe kann wegen der allg. Regelung in § 2 Abs. 1 SGB XII ein Verweis auf Vermögen gem. § 90 Abs. 2 Nr. 9 SGB XII erfolgen.⁴³⁹

Wird eine **Mietkaution** als Geldleistung erbracht, müssen Darlehensnehmer ihren Rückzahlungsanspruch (inkl. Zinsen) an den Träger abtreten (§ 398 BGB). Da eine Mietkaution i.d.R. als **Bürgschaft** übernommen wird, kann keine Aufrechnung mit dem Regelbedarf erfolgen, da eine Zahlung an den Vermieter nicht stattfindet. Bei **Inanspruchnahme der Bürgschaft** kann wegen der zu erfüllenden Leistungspflicht durch den Träger nicht auf vorgenannte Vermögenswerte verwiesen werden. Nimmt der Vermieter die Bürgschaft in Anspruch, soll im SGB II-Bereich eine Aufrechnung i.S.d. § 42a SGB II (gilt nur für Darlehen ab dem 01.04.2011)⁴⁴⁰ vorgenommen werden. **Generell erfolgt die Feststellung des Rückzahlungsanspruches gem. § 52 SGB X (siehe Punkt 6.1.1).**

Im Bereich des SGB II werden alle als Geldleistung erbrachten Darlehen gem. § 42a Abs. 2 SGB II ab dem auf die Auszahlung folgenden Monat per Bescheid durch monatliche Aufrechnung i.H.v. 10% der Regelbedarfe der Darlehensnehmer aufgerechnet. Dies gilt auch nach einer den Darlehensbetrag nicht vollständig deckenden Rückzahlung des Vermieters (bei Kautionen) oder der Genossenschaft (bei Kautionen und Genossenschaftsanteilen). § 43 Abs. 2 Satz 2 SGB II findet Berücksichtigung. **Die Darlehensaufrechnung ist in entsprechender Anwendung des § 43 Abs. 4 SGB II auf 3 Jahre begrenzt.**⁴⁴¹ Bei Kautionen wird der Restbetrag bei Rückzahlung durch den Vermieter i.H.d. noch nicht getilgten Darlehensbetrages sofort fällig (§ 42a Abs. 3 Satz 1 SGB II). Nach Beendigung des Leistungsbezuges ist der noch nicht getilgte Darlehensbetrag aller Darlehen auch sofort fällig (§ 42a Abs. 4 Satz 1 SGB II). In beiden Fällen soll über den noch nicht getilgten Darlehensbetrag eine Rückzahlungsvereinbarung unter Beachtung der wirtschaftlichen Verhältnisse der Darlehensnehmer getroffen bzw. ein Bescheid erlassen werden, wenn der Betroffene keine Vereinbarung abschließen will; während des Leistungsbezuges erschöpfen sich etwaige Rückzahlungen auf die Aufrechnung i.S.d. § 42a Abs. 2 SGB II.

⁴³² OLG Hamm, Urteil vom 24.01.2014, 19 U 77/13, Rz. 73

⁴³³ LSG NRW, Beschluss vom 25.06.2013, L 7 AS 765/13 B ER und L 7 AS 1117/13 B, Rz. 33

⁴³⁴ Beschlüsse des LSG NRW (L 12 AS 1442/12 B ER vom 08.10.2012 sowie L 19 AS 2334/12 B vom 19.07.2013 sowie L 2 AS 1522/15 B ER vom 01.10.2015)

⁴³⁵ LSG NRW, Beschluss vom 16.06.2014, L 2 AS 932/14 B ER

⁴³⁶ SG Aachen, Beschluss vom 22.10.2014, S 14 AS 1004/14 ER sowie Bundesnetzagentur, Beschluss vom 30.06.2009, BK6-08-065

⁴³⁷ LSG NRW, Beschluss vom 18.08.2014, L 7 AS 1289/14 B ER und L 7 AS 1290/14 B

⁴³⁸ LSG NRW, Beschluss vom 16.06.2014, L 2 AS 932/14 B ER

⁴³⁹ siehe Nguyen in jurisPK-SGB XII zu § 36, Rz. 7 und 51, 2. Auflage 2014

⁴⁴⁰ BSG, Urteil vom 25.06.2015, B 14 AS 28/14 R

⁴⁴¹ BSG, Urteil vom 28.11.2018, B 14 AS 31/17 R

Im Bereich des SGB XII sind Aufrechnungen nach § 51 SGB I nicht möglich, auch nicht durch einen erwirkten Verzicht.⁴⁴² Eine freiwillige Tilgung des Schuldners ist möglich. Im Darlehensbescheid ist aufzunehmen, dass nach Beendigung des Leistungsbezuges der noch nicht getilgte Darlehensbetrag sofort fällig wird. Die auf 30% des Regelbedarfes begrenzte Leistungseinschränkung gem. § 26 Abs. 3 SGB XII bei vom Sozialhilfeträger bereits gewährten Leistungen ist in Form einer einseitigen verwaltungsrechtlichen Willenserklärung abzuwickeln. Greift § 26 Abs. 3 SGB XII nicht, so ist eine freiwillige inhaltsgleiche Vereinbarung mit dem Hilfebedürftigen abzuschließen. Die Gestaltung der Darlehensbedingungen muss ermessensfehlerfrei Fähigkeiten und Möglichkeiten zur Rückzahlung berücksichtigen. Scheidet die Gewährung eines Darlehens wegen einer fehlenden Rechtsgrundlage in Form eines Bescheides aus, ist ein Darlehensvertrag zu nutzen. In diesem sind als Bedingungen die sofortige Aufrechnung des Darlehens bis zu 30% der Regelbedarfe der Darlehensnehmer aufzunehmen sowie die sofortige Fälligkeit des Darlehensbetrages nach Beendigung des Leistungsbezuges.

Durch Bescheid bewilligte Darlehen infolge einer Ermessensreduzierung auf Null (Soll-Vorschriften) sind in beiden Rechtskreisen zinsfrei zu stellen, da es hierfür an einer Rechtsgrundlage fehlt.⁴⁴³

10.1. Sicherung eines Darlehens bei Wohneigentum

Werden für Wohneigentum KdU als Darlehen gewährt (z.B. Erhaltungsaufwand), ist das Darlehen zu Gunsten des Trägers dinglich zu sichern. Dies gilt nicht für Energieschulden, da diese nicht im Zusammenhang mit einem Wohneigentum stehen.

Die **dingliche Sicherung** erfolgt in Form einer nicht verbrieften Grundschuld (**Buchgrundschuld**). Die Bewilligung der Grundbucheintragung ist in öffentlicher Urkunde (Behördenurkunde) oder öffentlich beglaubigter Urkunde (Privaturkunde, z.B. durch einen Notar) dem Grundbuchamt vorzulegen. Ohne eine beglaubigte Eintragungsbewilligung kann das Grundbuchamt keine Eintragung einer Grundschuld vornehmen. Dem Hilfeempfänger ist daher aufzugeben, einen Notar seines Vertrauens mit der Eintragung der grundbuchlichen Sicherung zu befragen. Die Tätigkeit des Grundbuchamtes bzw. des Notars ist gem. § 64 Abs. 2 Satz 3 Nr. 2 SGB X **kostenfrei**. Von einer dinglichen Sicherung kann abgesehen werden, wenn der hierfür anfallende Aufwand im Verhältnis zu dem zu sichernden Darlehensbetrag unverhältnismäßig wäre oder die Rückzahlung auch sonst, etwa durch Bürgschaften Dritter, hinreichend gesichert ist.

11. Sonderregelung für Leistungsberechtigte nach Kapitel 4 SGB XII

Die Anerkennung von Bedarfen für Unterkunft und Heizung (inkl. zentraler Warmwasseraufbereitung) erfolgt grundsätzlich auch für den Personenkreis des 4. Kapitels SGB XII gem. §§ 35, 35a und 36 SGB XII sowie nach § 42 Nr. 4 b SGB XII, dies jedoch nur soweit § 42a Abs. 2 bis 5 SGB XII nichts Abweichendes regeln. § 42a SGB XII unterscheidet insbesondere nach Unterkunftsform und Haushaltszusammensetzung und bezieht sich ausschließlich auf die Anerkennung laufender KdU, auch wenn sie einmalig anfallen sollten. Für die weiteren KdU (insbesondere Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkautionen, Umzugskosten sowie Miet- und Energieschuldenübernahme) gilt § 42a SGB XII dagegen nicht.

Eine **Legaldefinition der Wohnung** enthält § 42a Abs. 2 Satz 2 SGB XII. Danach ist eine Wohnung die Zusammenfassung mehrerer Räume, die von anderen Wohnungen oder Wohnräumen baulich getrennt sind und die in ihrer Gesamtheit alle für die Führung eines Haushalts notwendigen Einrichtungen, Ausstattungen und Räumlichkeiten umfassen. Die Definition orientiert sich an § 8 Abs. 1 Satz 2 des Regelbedarfs-Ermittlungsgesetzes (RBEG) in der bis 31.12.2019 geltenden Fassung bzw. an § 8 Abs. 1 Satz 3 RBEG in der ab 01.01.2020 geltenden Fassung. Eine Wohnung im Sinne der Vorschrift stellt auch eine selbstgenutzte Wohnimmobilie (Eigenheim) dar. Für Grundsicherungsbezieher in einer Wohnung im Sinne des § 42a Abs. 2 Satz 2 SGB XII gilt, solange kein 1-Personenhaushalt vorliegt, entweder Absatz 3 oder Absatz 4 des § 42a SGB XII.

Für Fälle außerhalb von stationären Einrichtungen, die in einer sog. **sonstigen Unterkunft** leben, gilt § 42a Abs. 5 SGB XII in der bis 31.12.2019 geltenden Fassung bzw. gem. § 42a Abs. 7 SGB XII in der ab 01.01.2020 geltenden Fassung. Eine sonstige Unterkunft liegt vor, wenn sie weder unter den Begriff einer Wohnung fällt noch die Voraussetzungen einer besonderen Wohnform erfüllt sowie keine stationäre Einrichtung ist. Sonstige Unterkünfte sind mithin besondere Unterbringungsformen, die in der Regel nicht einer länger- oder gar dauerhaften Unterbringung dienen, sondern stattdessen der Überbrückung von

⁴⁴² BSG, Urteil vom 22.03.2012, B 4 AS 26/10 R

⁴⁴³ BSG, Urteil vom 27.05.2014, B 8 SO 1/13 R in entsprechender Anwendung

Zeiträumen, für die Leistungsberechtigte über keine Wohnung verfügen. Beispielhaft sind dies Pensionszimmer, Ferienwohnungen, Wohnwagen, Obdachlosenunterkünfte oder auch Hausboote.

Eine **besondere Wohnform** liegt gem. § 42a Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und Satz 3 SGB XII in der ab 01.01.2020 geltenden Fassung vor, wenn der Grundsicherungsbezieher nicht in einer Wohnung lebt, weil ihm allein oder zu zweit ein persönlicher Wohnraum zur alleinigen Nutzung und zusätzliche Räumlichkeiten zur gemeinschaftlichen Nutzung, also auch mit anderen Personen, zu Wohnzwecken überlassen werden. Für Fälle besonderer Wohnformen gelten die Absätze 5 und 6 des § 42a SGB XII in der ab 01.01.2020 geltenden Fassung. Aktuell erfolgt die Gewährung von KdU für Personen, die derzeit in stationären Einrichtungen der Eingliederungshilfe wohnen, bis 31.12.2019 über Leistungen der Eingliederungshilfe durch den überörtlichen Sozialhilfeträger. Diese stationären Einrichtungen wandeln sich im Zuge der Umsetzung des Bundesteilhabegesetzes ab dem 01.01.2020 zu besonderen Wohnformen und gelten ab diesem Zeitpunkt für die Kapitel 3 und 4 SGB XII nicht mehr als stationäre Einrichtungen, so dass ab dann KdU durch den örtlichen Träger der Sozialhilfe zu decken sind. Die nachfolgenden Regelungen zu besonderen Wohnformen gelten daher erst für Leistungsbewilligungen ab 01.01.2020 und ermöglichen, sich mit diesem Regelungsinhalt bereits jetzt schon vertraut machen zu können.

11.1. Mehrpersonenhaushalt oder Wohngemeinschaft

Wohnt der Grundsicherungsempfänger in einer Wohnung, differenziert § 42a SGB XII danach, ob dieser in einem Mehrpersonenhaushalt mit nahen Angehörigen lebt (Abs. 3) oder in einer Wohngemeinschaft mit anderen als den nahen angehörigen Personen (Abs. 4). Darüber hinaus ist entscheidend, ob der Grundsicherungsempfänger in einem Mehrpersonenhaushalt vertraglich zur Tragung von Unterkunftskosten verpflichtet ist. Weiterhin muss berücksichtigt werden, ob die nahen Angehörigen in einem Mehrpersonenhaushalt hilfebedürftig sind oder nicht.

Schematisch lässt sich dies wie folgt darstellen:

Mehrpersonenhaushalt

Zusammenleben mit nicht hilfebedürftigen nahen Angehörigen, Grundsicherungsbezieher muss keine KdU zahlen

Wohngemeinschaft

Zusammenleben mit nahen Angehörigen, Grundsicherungsbezieher muss KdU zahlen

Zusammenleben mit hilfebedürftigen nahen Angehörigen

Zusammenleben mit weiteren Angehörigen oder anderen Personen

Besteht ein Mehrpersonenhaushalt ausschließlich nur mit dem nicht dauernd getrennt lebenden Ehegatten oder Lebenspartner, so bemisst sich die KdU-Bemessung nicht nach § 42a SGB XII.

11.1.1. Unterkunftskosten bei Zusammenleben mit nahen Angehörigen nach Abs. 3

Für Grundsicherungsbezieher, die nicht vertraglich zur Tragung von KdU verpflichtet sind, weil die Unterkunft kostenfrei zur Verfügung gestellt wird, und zusammen mit bestimmten Angehörigen

- (mindestens einem Elternteil - keine Stiefeltern - ,
- einem volljährigen Geschwisterkind oder
- einem volljährigen Kind)

leben, erfolgt die KdU-Bedarfsbemessung pauschal nach § 42a Abs. 3 SGB XII im Rahmen der sog. Differenzmethode, wenn die vorgenannten Angehörigen Mieter oder Eigentümer der gesamten Wohnung bzw. der selbstgenutzten Immobilie sind.

Sind dagegen **wirksame vertragliche Vereinbarungen vorhanden** oder besteht der Mehrpersonenhaushalt ausschließlich mit **anderen Angehörigen** (z.B. Großeltern, Enkeln, Cousins), bemisst sich die **Bedarfsbemessung nach § 42a Abs. 4 SGB XII**.

Die Höhe der KdU-Pauschale ergibt sich aus der Differenz der angemessenen Bruttokaltmietobergrenze (BKM) unter Beachtung der tatsächlichen Anzahl der Haushaltsmitglieder und der BKM für selbige Wohnung mit einer um 1 verringerten Personenzahl (**Differenzmethode**).

Beispiel: Elternhaushalt mit 1 Kind

Lebt die leistungsberechtigte Person mit ihren beiden Eltern zusammen, wird erst ermittelt, welche KdU-Aufwendungen eines 3-Personen-Haushalts angemessen sind, und von dem sich ergebenden Betrag werden in einem 2. Schritt die angemessenen Aufwendungen für einen 2-Personen-Haushalt abgezogen.

Beispiel: Elternhaushalt mit 2 Kindern

Lebt die leistungsberechtigte Person mit ihren beiden Eltern und einem Geschwisterkind zusammen, wird erst ermittelt, welche KdU-Aufwendungen eines 4-Personen-Haushalts angemessen sind, und von dem sich ergebenden Betrag werden in einem 2. Schritt die angemessenen Aufwendungen für einen 3-Personen-Haushalt abgezogen. Sollte das Geschwisterkind ebenfalls Leistungen nach dem 4. Kapitel SGB XII beziehen, so erfolgt die Berechnung der Pauschale für das Geschwisterkind nach demselben Muster; dieser Differenzbetrag wird mithin bei beiden Personen als Bedarf anerkannt.

Die Differenzwerte können der Anlage R (Tabelle 4) entnommen werden. Aufforderungen zur Kostensenkung sind unzulässig.

Die pauschale Leistungsbemessung bei Nichtvorliegen einer wirksamen vertraglichen Vereinbarung nach § 42a Abs. 3 SGB XII erfolgt nicht, wenn der Leistungsberechtigte z.B. im Elternhaus in einer eigenen – abgeschlossenen – Wohnung lebt. Pauschalen nach § 42a Abs. 3 SGB XII scheiden auch dann aus, wenn entgegen § 42a Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 SGB XII alleiniger Mieter oder Eigentümer eine andere haushaltsangehörige Person ist (z.B. der Partner eines Elternteils bzw. des Kindes oder Geschwisterkindes).

Leistungsberechtigte müssen keinen Nachweis erbringen, dass sie mit den ihnen zustehenden Unterkunftsufwendungen tatsächlich belastet werden. Für den Anspruch nach § 42a Abs. 3 SGB XII ist es zudem unerheblich, ob die tatsächlichen Gesamt-KdU unter Berücksichtigung aller Haushaltsmitglieder unangemessen sind oder unterhalb der Angemessenheitsgrenze liegen. **Nebenkostenabrechnungen über kalte Betriebskosten haben keine Auswirkungen auf die Höhe des KdU-Differenzbetrages** im Fälligkeitsmonat.

Legen die mit der leistungsberechtigten Person zusammenlebenden nahen Angehörigen dar, dass sie ihren eigenen Lebensunterhalt einschließlich der ungedeckten angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nicht decken können, werden diese Bedarfe gem. § 42a Abs. 3 Satz 5 SGB XII für den Leistungsberechtigten abweichend nach § 42a Abs. 4 Satz 1 SGB XII bemessen (**Hilfebedürftigkeit naher Angehöriger**). In diesen Fällen wird aus der leistungsrechtlichen Sicht des Grundsicherungsbeziehers der familiäre Haushalt wie eine Wohngemeinschaft behandelt. Da § 42a Abs. 3 Satz 5 SGB XII lediglich auf Satz 1 des § 42a Abs. 4 SGB XII verweist, darf in diesen Fällen eine Bedarfsbemessung auch nur nach der Vorschrift des Satzes 1 (Normalfall) erfolgen und nicht nach Satz 2 (Ausnahmefall); siehe hierzu Punkt 11.1.2. Bei der Darlegung der Hilfebedürftigkeit ist nicht von den ungedeckten tatsächlichen Unterkunftsufwendungen auszugehen, sondern von den **ungedeckten angemessenen Bedarfen**. Beim Personenkreis derer, die selbst noch nicht hilfebedürftig sind, es aber im Sinne des § 42a Abs. 3 Satz 5 SGB XII würden, müsse zwecks Darlegung der eintretenden Hilfebedürftigkeit eine **Proberechnung** unter Vorlage der entsprechenden Nachweise zum vorhandenen Einkommen und Vermögen vorgenommen werden.

11.1.2. Unterkunftsufwendungen in Wohngemeinschaften nach Abs. 4

Für Grundsicherungsbezieher, die in Wohngemeinschaften wohnen und zwischen den WG-Bewohnern (die Personen können miteinander auch verwandt oder verschwägert sein) eine wirksame vertragliche Vereinbarung zur Tragung der Mietkosten besteht sowie in Fällen des § 42a Abs. 3 Satz 5 SGB XII, erfolgt die KdU-Bedarfsermittlung gem. § 42a Abs. 4 Satz 1 SGB XII grundsätzlich nach der Kopfteilmethode begrenzt durch die kopfteiligen angemessenen Kosten für einen Mehrpersonenhaushalt mit der entsprechenden Bewohnerzahl. Eine (**faktische**) **Einigung** über eine Beteiligung an den Unterkunftsufwendungen im Sinne des Punktes 2.2.1 **reicht nicht aus**. Die Kopfteilmethode gilt sowohl bei der Verteilung der tatsächlichen Aufwendungen als auch bei der Anerkennung der angemessenen Bedarfe. Während im SGB II oder im 3. Kapitel SGB XII in Wohngemeinschaften für jede alleinstehende Person die angemessenen Aufwendungen eines 1-Personen-Haushalts als Bedarf berücksichtigt werden, erfolgt dies dagegen im 4. Kapitel SGB XII kopfteilig.

Beispiel (Normalfall):

Drei befreundete Personen wohnen zusammen in Neuss. Person X erhält Leistungen nach dem 3. Kapitel SGB XII, Person Y bezieht Leistungen nach dem 4. Kapitel SGB XII und Person Z steht im Leistungsbezug nach dem SGB II. Die tatsächliche BKM beträgt 750 €; allen Bewohnern entsteht kopfteilig ein tatsächlicher KdU-Aufwand in Höhe von 250 €. Sowohl für X als auch für Z gilt jeweils

eine Mietobergrenze in Höhe von 418,50 € (Richtwert für einen 1-Personen-Haushalt), so dass deren KdU angemessen sind. Für Y gilt dagegen eine Mietobergrenze in Höhe von 208 € (Kopfteil des Richtwerts für einen 3-Personen-Haushalt in Höhe von 624 €), weshalb seine KdU um 42 € unangemessen ausfallen.

Eine **Ausnahme** besteht nach § 42a Abs. 4 Satz 2 SGB XII, wenn der Grundsicherungsbezieher aufgrund einer mietvertraglichen Vereinbarung für konkret bestimmte Anteile des Mietzinses zur Zahlung verpflichtet ist. Anerkannt wird in diesen Fällen der vertraglich vereinbarte Mietzins, der Höhe nach begrenzt auf die angemessenen Aufwendungen für 1-Personen-Haushalte, soweit er zur gesamten Wohnungsmiete in einem angemessenen Verhältnis steht. Was ein angemessenes Verhältnis zur Gesamtmiete ist, orientiert sich insbesondere an dem Anteil der vom Grundsicherungsbezieher zur alleinigen Nutzung angemieteten Wohnfläche zur Gesamtwohnfläche, aber auch an quantitativen Merkmalen (z.B. Ausstattungsmerkmale und Lage der Räume).

Beispiel (Ausnahmefall)

Zwei befreundete Personen wohnen in Grevenbroich zusammen. Person X erhält Leistungen nach dem 3. Kapitel SGB XII, Person Y bezieht Leistungen nach dem 4. Kapitel SGB XII. Beide haben mit dem Vermieter jeweils separate Mietverträge (ein Mietvertrag gleichen Inhalts ist ebenfalls möglich) abgeschlossen. Da Person Y ein großes Zimmer nutzt, trägt diese in der Folge auch 60 % der Gesamtmiete, während die Person X die restlichen 40 % der Gesamtmiete an den Vermieter zu entrichten hat, weil sie ein kleineres Zimmer nutzt. Die tatsächliche Gesamtmiete beträgt 800 €, wovon Person Y 480 € an den Vermieter entrichten muss und Person X 320 €. Unter Berücksichtigung der Gemeinschaftswohnflächen (Bad, Küche etc.) kann das 40/60 Verhältnis als angemessen betrachtet werden. Der Richtwert in Grevenbroich für einen 1-Personen-Haushalt beträgt 410 €. Demnach sind die tatsächlichen Aufwendungen für X in Höhe von 320 € angemessen und für Y in Höhe von 480 € um 70 € unangemessen.

Im Falle unangemessener KdU nach § 42a Abs. 4 Satz 1 oder 2 SGB XII gilt die Regelung des § 35 Abs. 2 Satz 2 SGB XII entsprechend (siehe § 42a Abs. 4 Satz 3 SGB XII). Danach sind die tatsächlichen Aufwendungen nur so lange als Bedarf anzuerkennen, wie es der leistungsberechtigten Person nicht möglich oder zuzumuten ist, die Aufwendungen zu senken, längstens jedoch für sechs Monate. Die hierzu bestehenden Regelungen dieser Richtlinien, insbesondere Punkt 4 ff., sind entsprechend anzuwenden.

Vorab ist jedoch im Falle unangemessener KdU die Regelung des § 42a Abs. 6 Satz 1 SGB XII in der ab 01.01.2020 geltenden Fassung zu berücksichtigen. Sind danach Anhaltspunkte bekannt, dass ein anderer Leistungsträger die unangemessenen Aufwendungen ganz oder teilweise zu übernehmen verpflichtet ist, ist auf eine sachdienliche Antragstellung bei diesem Träger hinzuwirken. Dies betrifft vor allem Fälle, in denen die unangemessenen KdU daraus resultieren, dass in der Wohnung ein zusätzlicher Raum für eine Assistentkraft zur Verfügung stehen muss. Die hierauf entfallenden Kosten sind dann über den Träger der Eingliederungshilfe nach § 78 Abs. 3 SGB IX zu übernehmen.

11.2. Unterkunfts-kosten in besonderen Wohnformen (ab 2020)

Für leistungsberechtigte Personen, die in besonderen Wohnformen nach § 42a Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 SGB XII in der ab 01.01.2020 geltenden Fassung leben, werden die tatsächlichen angemessenen Unterkunfts-kosten als Bedarf berücksichtigt. Die KdU-Bedarfe müssen aufgrund einer wirksamen Vereinbarung fällig werden.

Dies erfolgt in Fällen der besonderen Wohnformen mit Wohn- und Betreuungsverträgen, die ihre Grundlage im Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz (WBVG) haben. KdU-Bedarfe werden nur berücksichtigt für:

1. persönliche Räumlichkeiten
 - in voller Höhe, wenn diese vom Grundsicherungsbezieher allein bewohnt werden
 - in hälftiger Höhe, wenn diese von 2 Personen bewohnt werden
2. persönlich genutzte Räumlichkeiten
 - diese werden entweder vollständig oder teilweise möbliert zur Nutzung überlassen
3. Gemeinschaftsräume
 - berücksichtigt wird der Anteil, der sich aus der Anzahl der vorgesehenen Nutzer bei gleicher Aufteilung ergibt

Mietobergrenze (Warmmiete)

Die Unterkunftsbedarfe einschließlich der Heizkosten gelten als angemessen, wenn sie die durchschnittliche Warmmiete eines 1-Personen-Haushalts im Rhein-Kreis Neuss nicht überschreiten. Die aktuell gültigen Werte für die Warmmiete können der Rundverfügung 25/2017 vom 26.07.2017 entnommen werden. Eine evtl. Unangemessenheit einzelner Faktoren ist innerhalb der Warmmiete unerheblich, auch sind Kostensenkungsverfahren nicht möglich, so dass eine separate Angemessenheitsprüfung der Unterkunftsbedarfe oder der Heizkosten unterbleibt.

Pauschale Erhöhung um 25 %

Überschreiten die insgesamt tatsächlichen Bedarfe die vorgenannte Warmmietobergrenze, sind⁴⁴⁴ gem. § 42a Abs. 5 Satz 4 SGB XII in der ab 01.01.2020 geltenden Fassung unter bestimmten Voraussetzungen um bis zu 25 % höhere als die angemessenen Aufwendungen anzuerkennen. Der 25%ige Zuschlag wird gewährt, wenn der Grundsicherungsbezieher zur Zahlung der nachfolgend aufgeführten und zwingend im Vertrag gesondert ausgewiesenen zusätzlichen Kosten verpflichtet ist:

A	Zuschläge für persönlich genutzte Räumlichkeiten (s.o.)	
B	im Verhältnis zu vergleichbaren Wohnformen angemessene Wohn- und Wohnnebenkosten	Die zusätzlichen Aufwendungen B, C und D sind nach der Anzahl der in einer baulichen Einheit lebenden Personen zu gleichen Teilen aufzuteilen
C	Aufwendungen für Haushaltsstrom, Instandhaltung von persönlichen Räumlichkeiten und Gemeinschaftsräumen sowie für Ausstattung mit Haushaltsgroßgeräten	
D	Gebühren für Telekommunikation sowie Gebühren für den Zugang zu Rundfunk, Fernsehen und Internet	

Für die Anerkennung des 25%igen Zuschlages ist es ausreichend, wenn nur 1 (!) Kostenelement der unter A bis D genannten Aufwendungen zusätzlich anfällt. Eine weitere Anerkennung von Unterkunftsbedarfen ist unzulässig (**Kappungsgrenze**). Eine sich daran anschließende Angemessenheitsprüfung findet folglich nicht statt.

Aufwendungen oberhalb der Kappungsgrenze

§ 42a Abs. 6 Satz 2 SGB XII in der ab 01.01.2020 geltenden Fassung regelt den Umgang mit weiteren tatsächlich anfallenden Unterkunftsbedarfen, also den Bedarfen von mehr als 125 % der durchschnittlichen Warmmiete eines 1-Personen-Haushalts. Danach gehören jene tatsächlichen Aufwendungen, die die Warmmietobergrenze um mehr als 25 % übersteigen, zum Leistungsspektrum nach Teil 2 des SGB IX.

Hierdurch entsteht eine **Zusammenarbeitspflicht**⁴⁴⁵ mit dem Träger der Eingliederungshilfe, da beide Träger die notwendigen Informationen zur Berechnung der jeweiligen Leistung vor der Entscheidung über die Festsetzung auszutauschen haben. Damit sind dem Träger der Eingliederungshilfe mindestens auch die Informationen zur Berechnung der Unterkunftsbedarfe vor der Entscheidung über die Festsetzung dieser (damit nicht erst zeitgleich mit dem Bewilligungsbescheid über die Leistungen der Sozialhilfe, sondern schon vor einer entsprechenden Bescheidung) mitzuteilen (**Meldepflicht**).

Keine abweichende Regelsatzbemessung

Ergänzend wird auf die Regelung des § 27a Abs. 4 Satz 4 SGB XII in der ab 01.01.2020 geltenden Fassung hingewiesen. Hiernach erfolgt bei Grundsicherungsbeziehern, die in besonderen Wohnformen wohnen und denen die Regelbedarfsstufe 2 zuerkannt wird, **keine Absenkung des Regelsatzes** wegen anderweitiger Bedarfsdeckung bezogen auf die im Vertrag gesondert ausgewiesenen zusätzlichen Kosten A, C und D (siehe oben).⁴⁴⁶

⁴⁴⁴ Wortlaut in § 42a Abs. 5 Satz 4 SGB XII: „kann“. Laut Auffassung des BMAS handelt es sich jedoch um eine „Muss-Regelung“. Siehe Empfehlungen der vom BMAS eingerichteten Arbeitsgruppe „Personenzentrierung“ vom 28.06.2018, Punkt 3.1 auf Seite 8. Infolge der Bundesauftragsverwaltung wird dieser Empfehlung gefolgt.

⁴⁴⁵ § 5 Abs. 3 AG-SGB IX NRW i. V. m. § 2a Abs. 2a AG-SGB XII NRW in der ab 01.01.2020 geltenden Fassung

⁴⁴⁶ Wortlaut in § 27a Abs. 4 Satz 4 SGB XII: „Nummer 3“. Laut Auffassung des BMAS stellt dies ein gesetzgeberisches Versehen dar, da ein Ausschluss einer abweichenden Regelsatzfestsetzung auch für die Nummern 1 und 4 beabsichtigt war. Siehe Empfehlungen der vom BMAS eingerichteten Arbeitsgruppe „Personenzentrierung“ vom 28.06.2018, Punkt 3.1 auf Seite 9. Infolge der Bundesauftragsverwaltung wird dieser Empfehlung gefolgt.

11.3. Unterkunfts-kosten in sonstigen Unterkünften

Für sonstige Unterkünfte erfolgt die KdU-Bemessung nach § 42a Abs. 5 SGB XII in der bis 31.12.2019 geltenden Fassung bzw. gem. § 42a Abs. 7 SGB XII in der ab 01.01.2020 geltenden Fassung.

Für die Bedarfsbestimmung muss unterschieden werden, ob der Grundsicherungsbezieher alleine in einer sonstigen Unterkunft untergebracht ist oder mit mehreren Personen. Für die Bedarfsermittlung ist daher ausschlaggebend, ob die konkrete Unterbringung für eine Person allein oder für mehrere Personen gemeinsam zur Verfügung steht.

Unterbringung einer einzelnen Person

Unterkunfts- und Heizkosten werden höchstens in Höhe der durchschnittlichen Warmmiete eines 1-Personen-Haushalts anerkannt. Dies entspricht der Regelung für die pauschalierten Bedarfe für Unterkunft und Heizung in stationären Einrichtungen nach § 42 Nr. 4 Buchstabe b SGB XII. Die aktuell gültigen Werte für die Warmmiete können der Rundverfügung 25/2017 vom 26.07.2017 entnommen werden.

Unterbringung mehrerer Personen

Unterkunfts-kosten werden entsprechend den Vorgaben im Sinne des § 42a Abs. 4 Satz 1 SGB XII anerkannt (Anwendung der Kopfteilmethode begrenzt durch die kopfteiligen angemessenen Kosten für einen Mehrpersonenhaushalt mit der entsprechenden Bewohnerzahl).

Nach § 42a Abs. 5 Satz 3 SGB XII in der bis 31.12.2019 geltenden Fassung bzw. gem. § 42a Abs. 7 Satz 3 SGB XII in der ab 01.01.2020 geltenden Fassung können für beide oben genannte Fallkonstellationen ausnahmsweise höhere Aufwendungen anerkannt werden. Dies ist in folgenden Fällen möglich:

- 1) Der Grundsicherungsbezieher kann voraussichtlich innerhalb von 6 Monaten in einer anderen, dafür aber angemessenen Wohnung, untergebracht werden
- 2) Dem Grundsicherungsbezieher ist voraussichtlich hinsichtlich Ausstattung und Größe sowie der Höhe der Aufwendungen keine angemessene Unterbringung in einer Wohnung oder sonstigen Unterkunft möglich
- 3) Bei der sonstigen Unterkunft handelt es sich um eine sog. Inklusivmiete (auch Komplettmiete genannt), so dass in der Gesamtmiete neben den Unterkunfts-kosten auch zusätzliche haushaltsbezogene Aufwendungen beinhaltet sind, die ansonsten über die Regelbedarfe abzudecken wären. Dies sind insbesondere Mietzuschläge für Haushaltsenergie aber auch Gebühren für Informationszugänge (Telefon und Internet). Derartige Fälle können z.B. bei Pensionszimmern auftreten, die in der Regel nicht über Verbrauchszähler für einzelne Zimmer verfügen.

In den Fällen 1 und 2 erfolgt eine höhere Anerkennung der Unterkunfts-kosten in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen. Ist eine über 6 Monate hinausgehende Unterbringung in einer angemessenen Wohnung absehbar, besteht grundsätzlich eine Kostensenkungsobliegenheit des Grundsicherungsbeziehers. Höhere Bedarfe können in diesem Fall über die Schonfrist von 6 Monaten hinaus nur anerkannt werden, wenn keine nach Ausstattung, Größe und Kosten angemessene sonstige Unterkunft verfügbar ist, eine Kostensenkung mithin unmöglich oder bezogen auf Größe und Ausstattung etwaiger Alternativunterkünfte unzumutbar ist.

Liegen die vorgenannten Voraussetzungen 1 bis 3 nicht vor, sind von vornherein statt der unangemessenen tatsächlichen Kosten nur die angemessenen Kosten anzuerkennen. Ein Kostensenkungsverfahren ist nicht erforderlich.

Werden die im Falle 3 genannten haushaltsbezogenen Aufwendungen nach § 42a Abs. 5 SGB XII in der bis 31.12.2019 geltenden Fassung bzw. gem. § 42a Abs. 7 SGB XII in der ab 01.01.2020 geltenden Fassung anerkannt, ist eine **Absenkung des Regelsatzes** gem. § 27a Abs. 4 SGB XII zu prüfen.

11.4. Übergangsregelung nach § 133b SGB XII ab 01.07.2017

§ 42a SGB XII wurde zum 01.07.2017 eingeführt. Um im Zuge der Einführung der neuen Vorschrift Leistungsverlechterungen in den Fällen des § 42a Abs. 3 und 4 SGB XII zu vermeiden, wurde parallel die Bestandsschutzregelung des § 133b SGB XII für die Personen eingeführt, bei denen vor dem 01.07.2017 gem. § 35 SGB XII höhere Bedarfe für Unterkunft und Heizung anerkannt worden sind (**Besitzstandswahrung**).

Die Übergangsregelung findet Anwendung, wenn vor dem 01.07.2017 KdU zuerkannt worden sind, die entweder ihrem Kopfteil an angemessenen KdU entsprachen (Zusammenleben mit nahen Verwandten)

oder ihrer Höhe nach die durchschnittliche Warmmiete eines 1-Personen-Haushaltes (Wohngemeinschaft) nicht überstiegen.

Die Übergangsvorschrift gilt grundsätzlich ohne zeitliche Begrenzung. § 133b SGB XII enthält zudem weder eine Stichtagsregelung noch eine Nahtlosigkeitsregelung, so dass auch Fälle erfasst werden, in denen irgendwann vor dem 01.07.2017 KdU zuerkannt worden sind.

Solange diese Personen in **derselben Wohnung** in einem **Mehrpersonenhaushalt** leben, solange wird durch § 133b SGB XII die Leistungsbemessung nach § 42a Abs. 3 oder Abs. 4 SGB XII durch die in diesen Fällen vorrangigere Leistungsbemessung nach § 35 SGB XII verdrängt, sofern § 42a Abs. 3 oder Abs. 4 SGB XII zu einer **Leistungsabsenkung** führen würde. Leistungsrechtliche, den Bedarf erhöhende Änderungen im Unterkunfts- und Heizkostenbereich haben auf die Anwendung der Bestandsschutzregelung des § 133b SGB XII keine Auswirkung; so werden Mieterhöhungen nicht berücksichtigt. Entfällt dagegen die Verpflichtung zur Tragung von Unterkunfts- und Heizkosten, so entfällt auch die Anwendung der Übergangsregelung nach § 133b SGB XII. Personelle Veränderungen sind unschädlich, solange die Wohnung weiterhin von mehreren Personen bewohnt wird.

Bewohnt der Grundsicherungsbezieher die Wohnung nach dem 01.07.2017 **vorübergehend allein**, endet die Übergangsregelung des § 133b SGB XII und lebt nicht wieder auf, wenn sich in dieser Wohnung wieder ein Mehrpersonenhaushalt bildet.

11.5. Übergangsregelung nach § 139 SGB XII ab 01.01.2020

Durch § 139 SGB XII in der ab 01.01.2020 geltenden Fassung wird eine Übergangsregelung geschaffen, die bei Inkrafttreten der Änderungen des § 42a SGB XII ab 01.01.2020 gewährleistet, dass sich für Menschen mit Behinderungen im Vergleich zum Rechtsstand am 31.12.2019 keine Veränderungen bei der Höhe der anzuerkennenden KdU-Bedarfe ergeben. Hierbei wird nach 2 Fallgruppen unterschieden.

Fallgruppe nach Absatz 1 (ehemals ambulante Wohnform)

Personen, die am 31.12.2019 nach dem 3. oder 4. Kapitel SGB XII und zugleich nach dem 6. Kapitel SGB XII leistungsberechtigt sind und KdU-Bedarfe für eine ambulante Wohnform nach § 35 SGB XII anerkannt werden (und nicht für eine stationäre Einrichtung), werden ab 01.01.2020 KdU-Bedarfe im Sinne von § 42a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 und Satz 2 SGB XII berücksichtigt (weiterhin wie für eine Wohnung), sofern diese Personen auch am 01.01.2020 nach dem 3. oder 4. Kapitel SGB XII leistungsberechtigt sind, zugleich Eingliederungshilfe nach Teil 2 des SGB IX beziehen und die Unterkunft die Voraussetzungen des § 42a Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und Satz 3 SGB XII (besondere Wohnform) erfüllt (siehe hierzu Punkt 11.2).

		Anspruch aufgrund Übergangsregelung ab 2020
Voraussetzungen am 31.12.2019	Voraussetzungen am 01.01.2020	KdU-Bedarfe werden nach § 42a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 und Satz 2 SGB XII berücksichtigt und somit wie für eine Wohnung anerkannt
Leistungsberechtigung nach Kapitel 6 sowie 3 oder 4	Leistungsberechtigung nach Kapitel 3 oder 4 sowie Bezug von Eingliederungshilfe nach §§ 90 bis 150 SGB IX	
KdU-Anerkennung nach § 35 SGB XII	Unterkunft ist eine besondere Wohnform	

Die Übergangsregelung des Absatzes 1 stellt sicher, dass sich für diejenigen ab dem 01.01.2020 keine Veränderungen ergeben werden, wer bis 31.12.2019 in einer ambulant betreuten Wohnform lebt, weil für diese Leistungsberechtigten auch ab dem 01.01.2020 für die Bestimmung der Höhe der anzuerkennenden KdU-Bedarfe davon ausgegangen wird, dass es sich dabei um eine Wohnung nach § 42b Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 und Satz 2 SGB XII handelt.

Fallgruppe nach Absatz 2 (ehemals stationäre Einrichtung)

Personen, die am 31.12.2019 nach dem 3. oder 4. Kapitel SGB XII und zugleich nach dem 6. Kapitel SGB XII leistungsberechtigt sind und denen KdU-Bedarfe nach § 27b Abs. 1 Satz 2 i.V.m. § 42 Nr. 4 Buchstabe b SGB XII in der bis 31.12.2019 geltenden Fassung anerkannt werden, werden ab 01.01.2020 KdU-Bedarfe nach § 42a Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und Satz 3 SGB XII (besondere Wohnform) berücksichtigt (siehe Punkt 11.2), sofern diese Personen auch am 01.01.2020 nach dem 3. oder 4. Kapitel SGB XII leistungsberechtigt sind und zugleich Eingliederungshilfe nach Teil 2 des SGB IX beziehen.

		Anspruch aufgrund Übergangsregelung ab 2020
Voraussetzungen am 31.12.2019	Voraussetzungen am 01.01.2020	KdU-Bedarfe werden nach § 42a Abs. 2 Satz 1 Nummer 2 und Satz 3 SGB XII (besondere Wohnform) berücksichtigt (siehe Punkt 11.2)
Leistungsberechtigung nach Kapitel 6 sowie 3 oder 4 KdU-Anerkennung für stationäre Einrichtung	Leistungsberechtigung nach Kapitel 3 oder 4 sowie Bezug von Eingliederungshilfe nach §§ 90 bis 150 SGB IX	

Die Übergangsregelung des Absatzes 2 stellt sicher, dass die bis 31.12.2019 bestehenden stationären Einrichtungen der Eingliederungshilfe ab 01.01.2020 als besondere Wohnformen (siehe Punkt 11.2) gelten.

§ 139 Abs. 2 SGB XII in der ab 01.01.2020 geltenden Fassung regelt darüber hinaus, dass eine besondere Wohnform zu einer Wohnung nach § 42a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 und Satz 2 SGB XII werden kann, wenn dies infolge einer Veränderung des Leistungsangebotes aufgrund baulicher und sonstiger Veränderungen geschieht. In diesen Fällen sind dann die Unterkunftsbedarfe nach den Bestimmungen für eine Wohnung nach § 42b Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 und Satz 2 SGB XII anzuerkennen. Hierdurch wird eine **Umwandlung einer besonderen Wohnform zu einer Wohnung** erleichtert.

11.6. Unterkunfts-kosten in stationären Einrichtungen

Für Leistungsberechtigte nach dem 3. und dem 4. Kapitel SGB XII erfolgt gem. § 27b Abs. 1 Satz 2 SGB XII i.V.m. § 42 Nr. 4 Buchstabe b SGB XII die Berücksichtigung der KdU in stationären Einrichtungen in Höhe der durchschnittlichen angemessenen tatsächlichen Aufwendungen für die Warmmiete eines 1-Personen-Haushaltes. Die aktuell gültigen Werte für die Warmmiete können der Rundverfügung 25/2017 vom 26.07.2017 entnommen werden.

Trotz der Umsetzung des Bundesteilhabegesetzes und der Umwidmung von stationären Einrichtungen der Eingliederungshilfe zu besonderen Wohnformen wird es auch ab 01.01.2020 weiterhin stationäre Unterbringungsformen geben (siehe alleine stationäre Pflegeeinrichtungen im Sinne von § 71 Abs. 2 SGB XI in der ab 01.01.2020 geltenden Fassung) und eine damit verbundene Anerkennung von KdU-Bedarfen.

Auch ab 01.01.2020 erfolgt für Leistungsberechtigte

- in stationären Einrichtungen nach § 27b Abs. 1 Nr. 2 SGB XII in der ab 01.01.2020 geltenden Fassung (siehe auch § 8 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 RBEG) sowie
- für Leistungsberechtigte in besonderen Ausbildungsstätten für Menschen mit Behinderungen nach § 27c Nr. 2 SGB XII in der ab 01.01.2020 geltenden Fassung

nach § 42 Nr. 4 Buchstabe b SGB XII in der ab 01.01.2020 geltenden Fassung die Berücksichtigung der KdU wie bis 31.12.2019 in Höhe der durchschnittlichen angemessenen tatsächlichen Aufwendungen für die Warmmiete eines 1-Personen-Haushaltes.

Die vorgenannte Regelung zur Höhe der Unterkunfts- und Heizkosten gilt auch weiterhin sowohl für **Grundsicherungsbezieher als auch für Leistungsempfänger der Hilfe zum Lebensunterhalt** (zum 3. Kapitel SGB XII siehe § 27b Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 SGB XII in der ab 01.01.2020 geltenden Fassung sowie § 27c Abs. 2 SGB XII in der ab 01.01.2020 geltenden Fassung).