



Landkreis
Greiz

- Unterkunftsrichtlinie -

**Verwaltungsvorschrift des Landratsamtes Greiz
zur Gewährung von
Leistungen für Unterkunft und Heizung
gemäß §§ 22 SGB II und 35, 35a, 36, 42a SGB XII**

- Rechtsstand: 01.07.2025

Vorbemerkung

Die Bedarfe für Unterkunft und Heizung sind Teil des Existenzminimums. Die Höhe der angemessenen Bedarfe muss den verfassungsrechtlichen Ansprüchen an Transparenz und Nachvollziehbarkeit entsprechen (Urteil BVerfG v. 09.02.2010; 1 BvL 1/09, 3/09, 4/09).

Die „Angemessenheit“ der Unterkunftskosten (= Bruttokaltmiete) ist ein gerichtlich in vollem Umfang überprüfbarer unbestimmter Rechtsbegriff.

Die Ermittlung der regional angemessenen Unterkunftskosten muss auf der Grundlage eines überprüfbaren, schlüssigen Konzepts zur Datenerhebung und -auswertung erfolgen. Dieses muss eine hinreichende Gewähr bieten, dass es die aktuellen Verhältnisse des gesamten örtlichen einfachen Wohnungsmarktes im unteren Mietpreisniveau realistisch wiedergegeben werden.

Ein schlüssiges Konzept liegt nach Auffassung des Bundessozialgerichtes (Urteil v. 20.08.2009 B 14 AS 65/08 R, B 14 AS 41/08 R) vor, wenn der Grundsicherungsträger planmäßig, d.h. im Sinne einer systematischen Ermittlung und Bewertung sämtlicher Anwendungsfälle im Vergleichsraum und nicht nur im Einzelfall vorgegangen ist und die Voraussetzungen die durch die Rechtsprechung des BSG formuliert wurden, erfüllt sind.

Um den Anforderungen des Gesetzgebers und der Sozialgerichtsbarkeit gerecht zu werden, wurde das für den Landkreis (LK) vorliegende schlüssige Konzept aktualisiert.

Einbezogen wurden insgesamt 3.859 Datensätze; davon 2.322 aus dem Bereich SGB II, 520 aus dem Bereich SGB XII und 1.017 Angebotsmieten aus dem Jahr 03/2023 bis 02/2025.

Der zu berücksichtigende Ausstattungswert liegt bei 317 Punkten.

Die Ergebnisse dieses Konzeptes mit Stand 06/2025 sind die Grundlagen für die in dieser Richtlinie festgelegten angemessenen Bruttokaltmieten.

Die Richtlinie wird intern angewandt und dient ausschließlich der Sicherung einer rechtskonformen Leistungsgewährung.

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis.....	2
1. Allgemeines.....	3
2. Aufwendungen für Unterkunft.....	4
2.1. Aufwendungen für Unterkunft bei Mietwohnung.....	4
2.2. Ausgeschlossene Kosten bei Mietwohnungen.....	5
2.3. Aufwendungen für Unterkunft bei Eigentumswohnungen/ Eigenheimen.....	6
2.3.1. Unterkunfts-kosten.....	6
2.3.2. nicht zu gewährende Unterkunfts-kosten.....	7
2.4. kalte Betriebskosten.....	7
2.5. Angemessenheit der Unterkunfts-kosten (Kaltmiete + kalte Betriebskosten).....	8
2.5.1.1. Sonderfall temporäre Bedarfsgemeinschaft.....	9
2.5.1.2. Sonderfall Haushaltsgemeinschaft.....	10
2.5.1.3 Sonderfall: Haushaltsgemeinschaft mit Verwandten.....	11
2.5.1.4. Sonderfall Wohngemeinschaft.....	12
2.6. Warmwasser.....	14
2.7. Nachzahlung und Guthaben aus der Nebenkostenabrechnung.....	14
2.7.1. Nachzahlung Nebenkosten.....	14
2.7.2. Guthaben und Rückzahlungen.....	15
3. Leistungen für Heizung.....	16
3.1. Nichtprüfungsgrenze für Zusicherung.....	16
3.2. Heizkosten Eigenheim.....	19
3.3. Heizkostenvorauszahlung.....	19
3.4. Nachzahlung von Heizkostenvorauszahlung.....	20
3.5. Karenzzeit und Kostensenkungsverfahren.....	20
3.5.1 Karenzzeit.....	20
3.5.2 Kostensenkungsverfahren und Übernahme der unangemessener Unterkunfts-kosten.....	21
4. Erforderlichkeit eines Umzuges und Wohnungswechsel.....	27
4.1. Erforderlichkeit eines Umzuges.....	27
4.2. Leistungen nach nicht erforderlichen Umzug.....	28
4.3. Umzug eines Hilfeberechtigten unter 25 Jahren.....	28
4.4. Leistungen anlässlich eines Wohnungswechsels.....	29
4.4.1. Wohnungsbeschaffungskosten.....	29
4.4.2. Umzugskosten.....	29
5. Renovierungskosten.....	30
6. Direktzahlung an Vermieter.....	31
7. Übernahme von Schulden.....	32
8. Änderung/ Ergänzungen/ Gültigkeit/ Anlagen.....	32

1. Allgemeines

(1) Für Unterkunft und Heizung sowie weitere damit unmittelbar in Zusammenhang stehende Kosten (laufend und einmalig) sind bei der Grundsicherung für Arbeitssuchende (Arbeitslosengeld II) und bei der Hilfe zum Lebensunterhalt, der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung Leistungen zu erbringen.

(2) Diese Verwaltungsvorschrift soll sicherstellen, dass bei der Anwendung der einschlägigen Bestimmungen des SGB II und SGB XII eine einheitliche Rechtsanwendung durch die Verwaltung erfolgt, insbesondere Ermessen gleichmäßig ausgeübt wird und Beurteilungsspielräume entsprechend dem Zweck der Rechtsvorschrift ausgefüllt werden.

Rechtsgrundlagen sind:

- § 22 SGB II
- § 35 SGB XII
- § 35a SGB XII
- § 36 SGB XII
- § 42a SGB XII
- (Fortschreibung/Aktualisierung) schlüssiges Konzept

(3) Bei der Unterkunftsrichtlinie handelt es sich um eine interne Richtlinie zur Ermessensausübung.

(4) Gemäß § 22 Abs. 1 S. 1 SGB II/ §§ 35 Abs. 1 S. 1; 42a Abs. 1 SGB XII werden Leistungen in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit sie angemessen sind.

Die Leistungserbringung erfolgt im Monat der Fälligkeit.

(5) Bei der Auslegung des unbestimmten Rechtsbegriffs der Angemessenheit ist eine Prüfung für jeden Einzelfall vorzunehmen.

Die individuellen Lebensumstände der Leistungsberechtigten sind in die Entscheidung einzubeziehen.

2. Aufwendungen für Unterkunft

Der Begriff der Unterkunft umfasst in erster Linie Mietwohnungen, selbst genutzte Eigenheime und sonstige Unterkünfte wie Notunterkünfte.

Es kommt nicht darauf an, ob der Leistungsberechtigte in der Unterkunft dauerhaft oder rechtmäßig verbleiben kann. Unterkünfte können daher auch Gartenlauben, Wohnmobile o.ä. sein.

Je nach Form der Unterbringung gelten im Rahmen des Vierten Kapitels des SGB XII (§ 42a Abs. 2 SGB XII) unterschiedliche Nichtprüfungsgrenzen. Siehe Hinweise für Sonderfälle (S. 10 - 13).

2.1. Aufwendungen für Unterkunft bei Mietwohnung

Nachfolgende Aufwendungen gehören zu den Kosten der Unterkunft (Wohnungskosten):

- Mietkosten
- Nutzungsentgelte bei Genossenschaftswohnungen (siehe auch Pkt. 4.4.1)
- Instandhaltungs-/ Schönheitsreparaturen (siehe Pkt. 5)
- Nebenkosten (kalte Betriebskosten siehe Pkt. 2.4.)
- Miete für Garagen und Stellplätze:
können nur, wenn der Verzicht auf ein Kraftfahrzeug oder eine Garage nicht zumutbar ist, unter Anlehnung strenger Maßstäbe ausnahmsweise berücksichtigt werden. Die Übernahme der Garage- und Stellplatzmiete kommt nur in Betracht, wenn die Anmietung der Garage oder des Stellplatzes zwingend im Zusammenhang mit der Anmietung der Wohnung steht. In der Regel ist aber eine Weitervermietung zumutbar.
- Haftpflichtversicherung, die mietvertraglich vorgeschrieben wird und durch die Schäden an der Mietsache versichert werden, für deren Ersatz der Leistungsberechtigte gegenüber dem Vermieter verpflichtet ist (BSG v. 30.06.2021 – B 4 AS 76/20 R).

Bei der Prüfung, ob Wohnungskosten vorliegen, ist grundsätzlich ein tatsächlich abgeschlossener Mietvertrag entscheidend (§§ 535 ff BGB; Formfreiheit). Ein bestehendes Mietverhältnis muss nachgewiesen werden. Es ist allein entscheidend, ob der Leistungsberechtigte Unterkunftskosten auf Grund einer zivilrechtlich wirksamen Vereinbarung tragen muss. Dabei reicht es allerdings nicht aus, dass ein Papier vorgelegt

wird, das wie ein Mietvertrag aussieht, sondern es kommt darauf an, dass der Vertrag auch so praktiziert wird.¹

2.2. Ausgeschlossene Kosten bei Mietwohnungen

Nachfolgende Aufwendungen gehören nicht zu den Kosten der Unterkunft:

- Verköstigung
- Wohnraumbeleuchtung
- Bedienung
- Wäsche
- Möblierung (Überlassung von Herden, Kühlschränken, Waschmaschinen, Möbeln)
 - Ausnahme (BSG Rechtsprechung): Ein mietvertraglich vereinbartes Nutzungsentgelt für die Kucheneinrichtung gehört in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen zu den Leistungen für die KdU, soweit sie angemessen sind und die Wohnung nur mit dem Küchenmöbelzuschlag anmietbar war.²
- Kabelaeranschluss
 - Ausnahme (BSG Rechtsprechung): analog Möblierung
- Schadensersatzansprüche des Vermieters wegen Beschädigung der Mietsache
- Mietkauf (dem Mieter wird vom Vermieter auf Basis eines Mietvertrags das Recht eingeräumt, die gemietete Sache innerhalb einer festgelegten Frist käuflich zu erwerben)
 - Grundsatz: Leistungen für Unterkunft dürfen nicht zur Vermögensbildung im Sinne von § 12 SGB II / § 90 SGB XII beitragen
 - Ausnahme vom Ausschluss: monatlichen Tilgungsraten zur Zahlung eines zinslos gestundeten Kaufpreises für ein -vor dem Bezug von steuerfinanzierten Sozialleistungen ohne Eigenkapital erworbenes und bereits weitestgehend finanziertes- selbst genutztes Hausgrundstück sind in voller Höhe als Unterkunftskosten gemäß § 22 Abs. 1 S. 1 SGB II zu berücksichtigen.³

¹ BSG v. 03.03.2009 – B 14 AS 37/08 R- und v. 07.05.2009 – B 7 AS 31/07 R

² BSG v. 07.05.2009 – B 14 AS 14/08 R

³ BSG v. 07.07.2011 – B 14 AS 79/10 R und v. 03.12.2015 – B 4 AS 49/14 R; Sächs. LSG v. 05.05.2011 - L 2 AS 803/09

2.3. Aufwendungen für Unterkunft bei Eigentumswohnungen/ Eigenheimen

Die Prüfung der Angemessenheit ist für Mieter und Wohneigentümer nach einheitlichen Kriterien durchzuführen.⁴ Es ist zu beachten, dass die gewährten Leistungen nicht zur Vermögensbildung beitragen dürfen. Tilgungsleistungen sind unter folgenden Voraussetzungen unter Anwendung der BSG Rechtsprechung im SGB II/XII zu übernehmen:⁵

- wenn es sich um angemessenes Wohneigentum (§ 12 Abs. 1 S. 2 Nr. 5 SGB II / § 90 Abs. 2 Nr. 8 SGB XII) handelt, bei dem die Finanzierung weitestgehend abgeschlossen ist
- wenn alle Möglichkeiten zur Aussetzung oder Verminderung von Tilgungsleistungen ausgeschöpft sind (Unvermeidbarkeit zur Erhaltung des Wohneigentums) und
- maximal in Höhe der Differenz zwischen angemessenen Kosten einer Mietwohnung und der Summe der nachfolgend zu gewährenden Kosten des Wohneigentums

2.3.1. Unterkunftskosten

Berücksichtigungsfähig als Unterkunftskosten sind die Aufwendungen für selbst genutztes Wohneigentum. Dazu zählen u.a.:

- Schuldzinsen eines Finanzierungskredites in angemessenem Umfang,
- Erbpachtzinsen,
- Hausgeld bei Eigentumswohnungen,⁶
- Steuern vom Grundbesitz,
- Versicherungsbeiträge,
- sonstige öffentliche Abgaben

z. Bsp. Abfall- und Kehrgebühren, Gebühren für die Straßenreinigung, für Wasserversorgung und Abwasser-/ Fäkalentsorgung sowie dem Grunde nach einmalige und wiederkehrende Beiträge nach §§ 7, ThürKAG (Kosten im Rahmen des Anschluss- und Benutzungszwangs)⁷. Bei einmaligen Beiträgen ist auf die vorrangige Inanspruchnahme der Stundungsmöglichkeit nach § 7b ThürKAG zu verweisen. Regelmäßig werden Beiträge nur gegen eine ratenweise Tilgung gestundet. Diese Raten sind daher als sonstige öffentliche Abgaben zu übernehmen. Sofern der Beitrag zusammen mit den sonstigen Aufwendungen im Monat der Fälligkeit die

⁴ BSG v. 19.09.2008 – B 14 AS 54/07 R

⁵ BSG v. 18.06.2008 – B 14/11b AS 67/06 R und v. 07.07.2011 – B 14 AS 79/10 R; BSG v. 16.02.2012 – B 4 AS 14/11 R und v. 04.06.2014 - B 14 AS 42/13 R; BSG v. 03.12.2015 – B 4 AS 49/14 R

⁶ LSG Thüringen v. 31.01.2006 – L 7 AS 770/05 ER

⁷ BSG v. 24.02.2011 – B 14 AS 61/10 R für Kanalanschlusskosten; LSG Sachsen-Anhalt v. 03.03.2011 – L 5 AS 181/07 für Straßenausbaubeiträge

Angemessenheitsgrenze nicht überschreitet, ist von einem Verweis auf die vorrangige Vereinbarung einer Stundung und Tilgungstreckung über Ratenvereinbarung abzusehen.

- nach § 22 Abs. 2 SGB II und § 35a SGB XII: unabweisbare Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur, soweit diese keine wertsteigernden Erneuerungsmaßnahmen sind, das Objekt selbstbewohnt ist, und nach § 12 Abs. 1 S. 2 Nr. 5 SGB II / § 90 Abs. 2 Nr. 8 SGB XII geschütztes Vermögen darstellt und wenn unter Berücksichtigung der im laufenden sowie den darauffolgenden elf Kalendermonaten die anfallenden Aufwendungen insgesamt angemessen sind,
- Übersteigen unabweisbare Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur den Bedarf für die Unterkunft, kann der kommunale Träger zur Deckung dieses Teils der Aufwendungen ein Darlehen erbringen, das dinglich zu sichern ist.

2.3.2. nicht zu gewährende Unterkunftskosten

- Leibrentenleistungen für den Erhalt der Unterkunft,
- Beiträge zur Lebensversicherung für die Finanzierung eines Immobilienerwerbs,
- Tilgungsbeiträge die zum Erwerb oder Bau einer nicht angemessenen Immobilie beitragen.

2.4. kalte Betriebskosten

Entsprechend § 556 Abs. 1 BGB i.V.m. § 2 Betriebskostenverordnung umfassen die kalten Betriebskosten insbesondere folgende Aufwendungen:

- Grundsteuer, öffentliche Lasten,
- Wasserver- und Entsorgung
- Betrieb des Personen- oder Lastenaufzuges,
- Straßenreinigung, Müllbeseitigung,
- Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung,
- Gartenpflege (gilt nicht für Wohneigentum),
- allgemeine Beleuchtung, Außenbeleuchtung,
- Schornsteinreinigung,
- Sach- und Haftpflichtversicherung,
- Hauswart,
- Gemeinschaftsantennen- oder Kabelanlage (nur Investitionskosten) und
- sonstige Betriebskosten (konkret im Mietvertrag auszuweisen).

Bei Wohneigentum sind neben den o.g. Kosten außerdem anzuerkennen:

- Kosten der Öltankreinigung,
- Wartungskosten für die Heizung und
- Kosten der Kläranlagenwartung bei Kleinkläranlagen.

Die kalten Betriebskosten sind in angemessener Höhe zu übernehmen, falls sie nicht im Regelbedarf enthalten sind. Pauschalierungen sind unzulässig (bezieht sich nicht auf die monatliche Vorauszahlung).

Kosten der Heizung und Warmwasserbereitung gehören nicht zu den kalten Betriebskosten.

2.5. Angemessenheit der Unterkunftskosten (Kaltmiete + kalte Betriebskosten)

Die Beurteilung der Angemessenheit der Aufwendungen für die Unterkunft muss mit Blick auf die allgemeinen Grundsätze des Leistungsrechts unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Einzelfalles erfolgen.⁸

Dabei kommt es auf die Person des Bedürftigen, die Art seines Bedarfs und die örtlichen Verhältnisse an. Der bisherige Lebensstandard ist unerheblich. Bei einem Bedarf von mehreren Personen ist auch deren Zahl und Alter zu berücksichtigen. Ferner beurteilt sich die Angemessenheit der Kosten der Unterkunft nach der Wohnfläche/ Zahl der vorhandenen Räume, dem örtlichen Mietniveau und den Möglichkeiten des örtlichen Wohnungsmarktes.

Die Angemessenheit ist nach der Rechtsprechung des BSG für Mieter und Inhaber von Wohneigentum nach einheitlichen Grundsätzen zu bewerten. Es gelten insbesondere die gleichen Wohnflächengrenzen.

Die vermögensrechtlichen Vorschriften der § 12 Abs. 1 S. 2 Nr. 5 SGB II und § 90 Abs. 2 Nr. 8 SGB XII haben keinen Einfluss auf die berücksichtigungsfähigen Unterkunftskosten (beachte Pkt. 2.3.1).

Die Beurteilung der Angemessenheit der Unterkunftskosten erfolgt nach **dem Bruttokaltmietenkonzept**. Die Prüfung der Angemessenheit der Unterkunftskosten im Landkreis Greiz wurde nach den Prinzipien eines „schlüssigen Konzeptes“ durchgeführt und fortgeschrieben. Die rechtlichen Vorgaben durch die BSG- Rechtsprechung wurden dabei berücksichtigt.

⁸ BSG v. 15.04.2008 – B 14/7b AS 58/06

2.5.1. Wohnfläche

Als Wohnflächenhöchstgrenzen gelten in der Regel die Werte gem. § 10 WoFG:

Anzahl der Personen in der BG	Max. angemessene Wohnungsfläche in m ²
1	45
2	60
3	75
4	90
Jede weitere Person	15

Zur Wohnfläche zählen auch alle Nebenräume (z.B. Küche, Flur, Bad, WC).

Bei Menschen mit Behinderung, die im Besitz eines Schwerbehindertenausweises mit dem Vermerk „aG“ (außergewöhnliche Gehbehinderung) sind, kann behinderungsbedingt insbesondere ein Mehrbedarf von bis zu 15 m² gerechtfertigt sein.

Darüber hinaus erscheint es zumutbar, dass Kinder bis zur Vollendung des ersten Lebensjahres (Säuglinge) mit den Eltern oder einem Elternteil einen Schlafraum teilen.⁹

Die Wohnflächenobergrenzen stellen Höchstgrenzen dar, d.h. begründen keinen Mindestanspruch des Antragstellers. Eine tatsächlich kleinere Wohnung begründet keinen Anspruch auf Umzug in eine noch angemessene größere Wohnung. Findet dennoch ein Umzug statt, werden gem. § 22 Abs. 1 S. 6 SGB II auch danach nur die Kosten der vorherigen Wohnung übernommen.

2.5.1.1. Sonderfall temporäre Bedarfsgemeinschaft

Hält sich bei einem Hilfebedürftigen zur Wahrnehmung des Umgangsrechts zeitweilig das getrennt lebende Kind (z.B. an jedem zweiten Wochenende oder teilweise in Ferien) auf, handelt es sich um eine temporäre Bedarfsgemeinschaft i.S. des SGB II.¹⁰ Es genügt ein dauerhafter Zustand in der Form, dass Kinder mit einer gewissen Regelmäßigkeit länger als einen Tag bei einem Elternteil wohnen, also nicht nur sporadische Besuche vorliegen.¹¹ Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nach § 22 Abs.1 S.1 SGB II (§ 35 SGB XII) müssen in einem Umfang gewährt werden, der eine Wahrnehmung des Umgangsrechts mit einem Kind unter Berücksichtigung des Kindeswohles nicht vereiteln darf.¹² Eine temporäre

⁹ SG Dresden S 10 AS 1957/07

¹⁰ BSG v. 7.11.2006 - B 7b AS 14/06 R

¹¹ BSG v. 2.7.2009 - B 14 AS 75/08 R

¹² LSG Essen v. 17.6.2008 - L 20 B 225/07 AS

Bedarfsgemeinschaft besteht in der Regel für jeden Tag, an dem der Hilfebedürftige sich länger als zwölf Stunden in dieser Bedarfsgemeinschaft aufhält.¹³

Darüber hinaus erscheint es zumutbar, dass Kinder bis zur Vollendung des ersten Lebensjahres (Säuglinge) mit den Eltern oder einem Elternteil einen Schlafrum teilen.¹⁴

2.5.1.2. Sonderfall Haushaltsgemeinschaft

Haushaltsgemeinschaften (im Sinne der Ermittlung angemessener Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nach dieser Verwaltungsvorschrift) bestehen aus einem oder mehreren Leistungsberechtigten nach den SGB II und/oder nach dem 3. und/oder 4. Kapitel SGB XII sowie Nichtleistungsberechtigten.

Sie sind durch eine typisch einheitliche Lebenssituation der Haushaltsmitglieder geprägt, welche eine Aufteilung der Kosten nach der Intensität der Nutzung der Wohnung durch die einzelnen Haushaltsmitglieder nicht zulässt.

Kennzeichnend für eine Haushaltsgemeinschaft ist immer das gemeinsame „Wirtschaften aus einem Topf“.

Zwischen Eltern und Kindern ist natürlicherweise eine Haushaltsgemeinschaft gegeben. Diese bleibt auch über die Zeit des Erwachsenwerdens erhalten. Eine Auflösung der Haushaltsgemeinschaft ist nur dann anzuerkennen, wenn eine deutliche Veränderung der innerfamiliären Lebensgewohnheiten gegeben ist.

Bei Haushaltsgemeinschaften, in denen ein oder mehrere Leistungsberechtigte mit Nichtleistungsberechtigten zusammenwohnen, werden die Kosten der Unterkunft und Heizung grundsätzlich kopfteilig als Bedarf anerkannt, soweit sie angemessen sind.¹⁵ Ausnahmen vom Kopfteilprinzip bestehen z.B. bei dauerhafter Unterbringung des Ehepartners im Pflegeheim.¹⁶ Keine Anwendung findet diese Regelung für das Leistungsrecht SGB XII soweit der Leistungsberechtigte mit nichthilfebedürftigen Verwandten in einer Haushaltsgemeinschaft zusammenlebt und ihm tatsächlich keine Unterkunftskosten entstehen (vgl. BSG, Urteil vom 14.04.2011- B8 SO 18/09 R).

¹³ BSG v. 02.07.2009 - B 14 AS 75/08 R

¹⁴ SG Dresden S 10 AS 1957/07

¹⁵ BSG v. 23.11.2006 – B 11b AS 1/06 und v. 31.10.2007 – B 14/11b AS 61/06 R

¹⁶ BSG v. 16.04.2013 – B 14 AS 71/12 R

2.5.1.3 Sonderfall: Haushaltsgemeinschaft mit Verwandten

Leben Hilfebedürftige in Haushaltsgemeinschaft mit Verwandten oder Verschwägerten, so wird vermutet, dass sie von ihnen Leistungen erhalten, soweit dies nach deren Einkommen und Vermögen erwartet werden kann (§ 9 Abs. 5 SGB II / § 39 SGB XII). Dies gilt nicht für die in § 39 S. 3 Nr. 1 und 2 genannten Personengruppen (Schwangere/ Personen mit Kind bis 6. LJ, Behinderte, Pflegebedürftige) und für Leistungsberechtigte nach dem 4. Kapitel SGB XII (Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung).

Diese Vermutung der Unentgeltlichkeit gilt es im Rahmen der Hilfebedürftigkeitsprüfung zu klären; durch den Leistungsberechtigten kann diese widerlegt werden. Ist die Widerlegung dem Leistungsberechtigten nicht möglich, sind Aufwendungen für die Unterkunft nicht entstanden und der Leistungsanspruch entfällt.

Für nach dem 4. Kapitel SGB XII Leistungsberechtigte, welche selbst nicht zur Zahlung von Aufwendungen für Unterkunft und Heizung verpflichtet sind, erhalten mit Wirkung vom 01.07.2017 einen individuell ermittelten Pauschalbetrag auf Grundlage des § 42a Abs. 3 SGB XII bedarfserhöhend anerkannt. Die Aufzählung der Angehörigen in § 42a Abs. 3 S. 1 SGB XII ist abschließend und nicht analogiefähig. Nicht erfasst sind Fallkonstellationen, in denen Großeltern oder ein Großelternanteil gemeinsam mit einem volljährigen Enkelkind in einer Wohnung leben oder auch Pflegeeltern gemeinsam mit volljährigen Pflegekindern.

In Abhängigkeit von der Anzahl der Haushaltsmitglieder bemisst sich der Pauschalbetrag (vgl. nachfolgende Tabelle)

Vergleichsraum (Anlage I)		2-PHH (Differenz zu 1 Person)	3-PHH (Differenz zu 2 Personen)	4-PHH (Differenz zu 3 Personen)	5-PHH (Differenz zu 4 Personen)
Region A	Bruttokaltmiete	73,00 €	77,00 €	106,00 €	85,00 €
	Prozent Heizkosten	17,92%	20,28%	12,15%	14,68%
Region B 1	Bruttokaltmiete	74,00 €	82,00 €	92,00 €	92,00 €
	Prozent Heizkosten	18,23%	18,83%	21,62%	13,92%
Region B 2	Bruttokaltmiete	74,00 €	82,00 €	92,00 €	92,00 €
	Prozent Heizkosten	18,23%	18,83%	21,62%	13,92%
Region C	Bruttokaltmiete	79,00 €	82,00 €	69,00 €	97,00 €
	Prozent Heizkosten	18,61%	17,43%	16,48%	15,67%
Region D	Bruttokaltmiete	60,00 €	90,00 €	105,00 €	92,00 €
	Prozent Heizkosten	19,17%	15,69%	16,44%	14,55%
Region E	Bruttokaltmiete	70,00 €	78,00 €	118,00 €	99,00 €
	Prozent Heizkosten	14,25%	17,13%	21,88%	14,79%

2.5.1.4. Sonderfall Wohngemeinschaft

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

Charakteristisch für eine Wohngemeinschaft ist überdies, dass grundsätzlich getrennte Wirtschaften. Je nach Einzelfall ist ein gemeinsames Wirtschaften auch zu verneinen, wenn nur ein Teil des Lebensunterhaltes gemeinsam gedeckt wird, da auch hier in der Regel getrennte Kassen und getrennte Haushaltsführung bestehen.¹⁷

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

Die gemeinsame Nutzung von Räumen rechtfertigt keinen Abschlag von der als angemessen geltenden qm-Zahl. Sie ist vielmehr, sofern nicht besondere vertragliche Abreden bestehen, durch Aufteilung der tatsächlichen Wohnkosten zu berücksichtigen.¹⁸

Bei Bestimmung der angemessenen Aufwendungen für Unterkunft ist wie bei BG nach der Produkttheorie zu verfahren.

Ausschließlich für das Leistungsrecht des SGB XII gilt die nachfolgende Übersicht zu den Nichtprüfungsgrenzen für Wohngemeinschaften ohne Einzelmietverträge.

Nichtprüfungsgrenze für Aufwendungen an Unterkunft und Heizung in Wohngemeinschaften ohne Einzelvertrag

BKM=Bruttokaltmiete
* B = Region1 und B2

Größe WG	BKM	2 Personen	BKM	3 Personen	BKM	4 Personen	BKM	5 Personen	BKM	6 Personen
	2025	Wert*	2025		2025		2025		2025	
Region A	358,00 €	179,00 €	434,00 €	144,67 €	541,00 €	135,25 €	626,00 €	125,20 €	711,00 €	118,50 €
Region B*	395,00 €	197,50 €	477,00 €	159,00 €	569,00 €	142,25 €	661,00 €	132,20 €	753,00 €	125,50 €
Region C	372,00 €	186,00 €	454,00 €	151,33 €	523,00 €	130,75 €	620,00 €	124,00 €	717,00 €	119,50 €
Region D	365,00 €	182,50 €	455,00 €	151,67 €	559,00 €	139,75 €	651,00 €	130,20 €	743,00 €	123,83 €
Region E	381,00 €	190,50 €	458,00 €	152,67 €	577,00 €	144,25 €	676,00 €	135,20 €	775,00 €	129,17 €

¹⁷ LSG Schleswig-Holstein v. 23.01.2008 - L 9 SO 3/07

¹⁸ BSG v. 18.06.2008 - B 14/11b AS 61/06 R

*Zeichen: 220-6024-018/14

2.5.1.5. Sonderfall: Auswärtige Unterbringung von minderjährigen Auszubildenden mit Ausschluss Leistungen SGB II und gelegentlichen Aufenthalt bei den Eltern

Ein minderjähriger Schüler in auswärtiger Ausbildung unterliegt dem Leistungsausschluss § 7 Abs. 5 SGB II aufgrund Internatsunterbringung. Ungeachtet dessen, haben die Eltern ihrer Fürsorgepflicht (§ 1626 BGB) gegenüber dem Minderjährigen nachzukommen. Die Eltern-Kind-Beziehung ist nach Art. 6 GG geschützt.

Für den Aufenthalt des minderjährigen Kindes an den Wochenenden oder in den Ferien im Haushalt der Eltern muss angemessener Wohnraum zur Verfügung stehen.¹⁹ Die Kosten der Unterkunft des Kindes sind ggfs. nicht gedeckt.

Nach der BSG-Rechtsprechung v. 19.10.2016 B 14 AS 40/15 R kann der ungedeckte Bedarf bei Vorliegen einer besonderen Härte als Darlehen nach § 27 Abs. 3 SGB II erbracht werden. Bei der Ermessensentscheidung über das Darlehen ist die beschränkte Haftung von Minderjährigen beachtlich (§ 1629a BGB).

2.5.2. Höhe der angemessenen Bruttokaltmieten

Im Rahmen der Erstellung des schlüssigen Konzeptes wurde der Landkreis Greiz in 6 Vergleichsräume unterteilt (Anlage I):

- Region A: Langenwetzendorf, Harth-Pöllnitz, Stadt Auma-Weidatal, Stadt Berga,
- Region B1: Kraftsdorf, Stadt Bad Köstritz, Münchenbernsdorf
- Region B2: Stadt Ronneburg, Ländereck, Am Brahmatal
- Region C: Stadt Weida, Wünschendorf
- Region D: Stadt Greiz
- Region E: Stadt Zeulenroda – Triebes

Für die Vergleichsräume wurden nachfolgend angemessene Bruttokaltmieten nach Region und Anzahl Personen ermittelt:

Anzahl Personen in der Wohnungsgröße	1 Person bis 45	2 Personen bis 60 m²	3 Personen bis 75 m²	4 Personen bis 90 m²	jede weitere Person 15 m²
Region A	284,00 €	358,00 €	434,00 €	541,00 €	85,00 €
Region B1 / B2	320,00 €	395,00 €	477,00 €	569,00 €	92,00 €
Region C	294,00 €	372,00 €	454,00 €	523,00 €	97,00 €
Region D	305,00 €	365,00 €	455,00 €	559,00 €	92,00 €
Region E	311,00 €	381,00 €	458,00 €	577,00 €	100,00 €

¹⁹ LSG NRW v. 17.06.2008 – L 20 B 225/07 AS ER

2.6. Warmwasser

Leistungen für die zentrale Warmwasserversorgung werden als Leistungen für Unterkunft und Heizung erbracht (insoweit sie nach § 22 SGB II / § 35 Abs. 5 SGB XII angemessen sind).

Nach § 21 Abs. 7 SGB II / § 30 Abs. 7 SGB XII wird für dezentral in der Unterkunft erzeugtes Warmwasser ein Mehrbedarf für jede im Haushalt lebende leistungsberechtigte Person in Höhe von:

1. 2,3 % des für sie geltenden Regelbedarfs nach § 20 Abs. 2 S. 1 oder S. 2 Nr. 2, Abs. 3 oder 4 SGB II / § 30 Abs. 7 S. 2 Nr.1 SGB XII,
2. 1,4 % des für sie geltenden Regelbedarfs nach § 20 Abs. 2 S. 2 Nr. 1 oder § 23 Nr. 1 SGB II / § 30 Abs. 7 S. 2 Nr. 2 SGB XII bei Leistungsberechtigten im 15. Lebensjahr,
3. 1,2 % des Regelbedarfs nach § 23 Nr.1 SGB II / § 30 Abs. 7 S. 2 Nr. 3 SGB XII bei Leistungsberechtigten vom Beginn des siebten bis zur Vollendung des 14. Lebensjahres oder
4. 0,8 % des Regelbedarfs nach § 23 Nr.1 SGB II / § 30 Abs. 7 S. 2 Nr. 4 SGB XII bei Leistungsberechtigten bis zur Vollendung des sechsten Lebensjahres

anerkannt, soweit nicht im Einzelfall ein abweichender Bedarf besteht oder ein Teil des angemessenen Warmwasserbedarfs nach § 22 Abs. 1 SGB II / § 35 Abs. 5 SGB XII anerkannt wird. Über die Pauschalbeträge hinausgehende Ausgaben werden übernommen, wenn diese Ausgaben in tatsächlicher Höhe nachgewiesen sind, z.B. durch separate Messeinrichtungen.

2.7. Nachzahlung und Guthaben aus der Nebenkostenabrechnung

2.7.1. Nachzahlung Nebenkosten

Bei Vorlage der Abrechnung ist grundsätzlich zu prüfen, ob die Vorauszahlungen für das Jahr vollständig geleistet wurden. Sind Schuldbeträge in den Nebenkosten enthalten, sind diese von der Nachzahlung abzusetzen.

Nachzahlungen sind nur in angemessener Höhe zu übernehmen, wenn zum Zeitpunkt der Rechnungsstellung (Fälligkeit) ein Leistungsanspruch nach dem SGB II / SGB XII besteht.

Ausnahme - Nebenkostennachzahlung für nicht mehr bewohnten Wohnraum:

Wenn ein Mieter durchgehend seit dem Zeitraum, für den die Nebenkostenforderung erhoben wird, bis zu deren Geltendmachung und Fälligkeit im Leistungsbezug stand und eine

Zusicherung für den Umzug vorlag, werden die Nachzahlungen für die nicht mehr bewohnte Wohnung in angemessener Höhe übernommen (BSG v. 30.03.2017 – B 14 AS 13/16 R).

Sind die Betriebskosten unangemessen hoch, kann der Leistungsträger diesbezüglich das Kostensenkungsverfahren einleiten. Erfolgte durch den Leistungsträger keine Belehrung zu den unangemessenen Kosten, sind die tatsächlich angefallenen Kosten zu übernehmen.

Die Betriebskostenabrechnung ist vom Vermieter binnen eines Jahres nach Ablauf der Abrechnungsperiode zu erstellen und dem Mieter bekannt zu geben (kein Schriftformerfordernis). Erfolgt die Abrechnung erst nach der 12-Monatsfrist, hat der Vermieter in der Regel keinen Anspruch auf die Erstattung von Nachforderungen (§ 556 Abs. 3 BGB).

2.7.2. Guthaben und Rückzahlungen

Gemäß § 22 Abs. 3 SGB II mindern Rückzahlungen und Guthaben, die dem Bedarf der Unterkunft und Heizung zuzuordnen sind, die Aufwendungen die nach dem Monat der Rückzahlung / Gutschrift entstehen. Mit der Rechtsänderung SGB II zum 01.08.2016 wurde klargestellt, dass Rückzahlungen, die sich auf nicht anerkannte Aufwendungen für Unterkunft und Heizung beziehen, außer Betracht bleiben. Sog. „zwangsangesparte“ Guthaben aus dem gesamten vorhergehenden Abrechnungszeitraum sind, wenn in diesen abgesenkten Leistungen gewährt wurden, erst abzuziehen, bevor das Guthaben die tatsächlichen Aufwendungen mindert.

Liegt eine Abtretungserklärung vor, kann der Vermieter das Guthaben / die Rückzahlung direkt mit dem Grundsicherungsträger abrechnen.

Es ist immer zu ermitteln, wann die Gutschrift tatsächlich erfolgt ist. Dies ist aktenkundig zu vermerken. Guthaben aus Vorauszahlungen im Leistungsrecht des SGB II sind Einkommen, welches nur die Aufwendungen der Kosten für Unterkunft mindert (§ 22 Abs. 3 SGB II).

Anderes gilt für den Bezug von Leistungen nach dem SGB XII. Hiernach gehören Betriebskostenguthaben, soweit sie dem Konto des Leistungsberechtigten gutgeschrieben werden, zu den einmaligen Einnahmen im Sinne des § 82 Abs. 7 SGB XII. Daraus folgt, dass die Betriebskostennachzahlung vollumfänglich im Monat des Zuflusses auf die gewährte Leistung angerechnet wird. Übersteigt die anzurechnende Leistung diesen Betrag, wird der übersteigende Anteil dem Vermögen des Leistungsberechtigten zugeschlagen.

Die Regelung des § 82 Abs. 7 S. 1 SGB XII ist auch anzuwenden, wenn der Vermieter die Betriebskostennachzahlung mit den laufenden Mietzahlungen aufrechnet.

3. Leistungen für Heizung

Die Prüfung, ob Aufwendungen für die Heizung als angemessen zu übernehmen sind, erfolgt grundsätzlich getrennt von der Prüfung der Angemessenheit der Unterkunftskosten.

Die Kosten für Heizung werden in tatsächlich fälliger Höhe erbracht, soweit sie angemessen sind. Pauschalierungen sind nicht möglich (bezieht sich nicht auf eine monatliche Vorauszahlung), so dass bei der Prüfung der Angemessenheit die Umstände des Einzelfalls berücksichtigt werden müssen.²⁰ In den Kosten für Heizung sind die Kosten für Erzeugung von Warmwasser bei zentraler Warmwasserversorgung enthalten. Die Aufwendungen eines Eigentümers zum Betrieb der Heizungsanlage gehören zum Bedarf Heizung nach § 22 Abs. 1 SGB II. Soweit eine Schätzung der Kosten erfolgen muss, können i.d.R. 5% der Brennstoffkosten angesetzt werden (BSG v. 03.12.2015 B 4 AS 47/14 R).

3.1. Nichtprüfungsgrenze für Zusicherung

Zur Vereinfachung des Verwaltungshandelns werden für Zusicherungen der Kostenübernahme für die Anschaffung speicherbarer Brennstoffe Nichtprüfungsgrenzen für Heizverbräuche festgelegt. Werden diese nicht überschritten, wird von der Angemessenheit des Verbrauchs ausgegangen. Bewilligungen und Zusicherungen, die vor Erlass dieser Verwaltungsvorschrift erteilt wurden, haben Bestandsschutz.

Für die Bemessung der Nichtprüfungsgrenze wird weiterhin der Bundesheizspiegel in der Fassung aus dem Jahr 2022 herangezogen. In der linken Spalte der Tabelle des Heizspiegels wird unter „Wohnfläche des Gebäudes in m²“ auf die Gebäudegröße 100 – 250 m² abgestellt. Die Nichtprüfungsgrenzen werden der Spalte „Verbrauch in Kilowattstunden“ in der Unterteilung „mittel“ zu den jeweiligen Heizmedien entnommen.

Der so ermittelte Verbrauchswert in Kilowattstunden je m² und Jahr wird mit der für die Bedarfsgemeinschaft angemessenen Quadratmeterzahl multipliziert.

Flüssiggas: 1 kWh \triangleq 0,1515 l Flüssiggas

Einschließlich Warmwasseraufbereitung

Mittlerer Heizwert/m²: 171 kWh, daraus ergibt sich die Menge/m²: 171 * 0,1515 = 25,91 l/m²

Personen/BG	Nichtprüfungsgrenze der Verbrauchsmenge für ein Jahr: 25,91 l/m ² * Wohnfläche m ² :
1 P-BG, 45 m ²	1.165,95 l
2 P-BG, 60 m ²	1.554,60 l

²⁰ BSG v. 02.07.2009 – B 14 AS 33/08 R

3 P-BG, 75 m ²	1.943,25 l
4 P-BG, 90 m ²	2.331,90 l
Jede weitere P + 15 m ²	+ 388,65 l

Dezentrale Warmwasseraufbereitung

Mittlerer Heizwert/m²: 115 kWh, daraus ergibt sich die Menge/m²: $115 * 0,1515 = 17,42 \text{ l/m}^2$

Personen/BG	Nichtprüfungsgrenze der Verbrauchmenge für ein Jahr: 17,42 l/m ² * Wohnfläche m ² :
1 P-BG, 45 m ²	783,90 l
2 P-BG, 60 m ²	1.045,20 l
3 P-BG, 75 m ²	1.306,50 l
4 P-BG, 90 m ²	1.567,80 l
Jede weitere P + 15 m ²	+ 261,30 l

Heizöl: 1 kWh \triangleq 0,1 l Heizöl

Einschließlich Warmwasseraufbereitung

Mittlerer Heizwert/m²: 171 kWh, daraus ergibt sich die Menge/m²: $171 * 0,1 = 17,1 \text{ l/m}^2$

Personen/BG	Nichtprüfungsgrenze der Verbrauchmenge für ein Jahr: 17,1 l/m ² * Wohnfläche m ² :
1 P-BG, 45 m ²	769,50 l
2 P-BG, 60 m ²	1.026,00 l
3 P-BG, 75 m ²	1.282,50 l
4 P-BG, 90 m ²	1.539,00 l
Jede weitere P + 15 m ²	+ 256,50 l

Dezentrale Warmwasseraufbereitung

Mittlerer Heizwert/m²: 147 kWh, daraus ergibt sich die Menge/m²: $147 * 0,1 = 14,7 \text{ l/m}^2$

Personen/BG	Nichtprüfungsgrenze der Verbrauchmenge für ein Jahr: 14,7 l/m ² * Wohnfläche m ² :
1 P-BG, 45 m ²	661,50 l
2 P-BG, 60 m ²	882,00 l
3 P-BG, 75 m ²	1.102,50 l
4 P-BG, 90 m ²	1.323,00 l
Jede weitere P + 15 m ²	+ 220,50 l

Holzpellets: 1 kWh \triangleq 0,2 kg Holzpellets

Einschließlich Warmwasseraufbereitung

Mittlerer Heizwert/m²: 139 kWh, daraus ergibt sich die Menge/m²: $139 * 0,2 = 27,8 \text{ kg/m}^2$

Personen/BG	Nichtprüfungsgrenze der Verbrauchmenge für ein Jahr: 27,8 kg/m ² * Wohnfläche m ² :
1 P-BG, 45 m ²	1.251 kg
2 P-BG, 60 m ²	1.668 kg
3 P-BG, 75 m ²	2.085 kg
4 P-BG, 90 m ²	2.502 kg
Jede weitere P + 15 m ²	+ 417 kg

Dezentrale Warmwasseraufbereitung

Mittlerer Heizwert/m²: 115 kWh, daraus ergibt sich die Menge/m²: $115 * 0,2 = 23 \text{ kg/m}^2$

Personen/BG	Nichtprüfungsgrenze der Verbrauchsmenge für ein Jahr: 23 kg/m ² * Wohnfläche m ² :
1 P-BG, 45 m ²	1035 kg
2 P-BG, 60 m ²	1380 kg
3 P-BG, 75 m ²	1725 kg
4 P-BG, 90 m ²	2070 kg
Jede weitere P + 15 m ²	+ 345 kg

Kohle: 1 kWh \triangleq 0,125 kg Kohle

Einschließlich Warmwasseraufbereitung

Mittlerer Heizwert/m²: 171 kWh, daraus ergibt sich die Menge/m²: $171 * 0,125 = 21,38 \text{ kg/m}^2$

Personen/BG	Nichtprüfungsgrenze der Verbrauchsmenge für ein Jahr: 21,38 kg/m ² * Wohnfläche m ² :
1 P-BG, 45 m ²	962,10 kg
2 P-BG, 60 m ²	1.282,80 kg
3 P-BG, 75 m ²	1.603,50 kg
4 P-BG, 90 m ²	1.924,20 kg
Jede weitere P + 15 m ²	+ 320,70 kg

Dezentrale Warmwasseraufbereitung

Mittlerer Heizwert/m²: 147 kWh, daraus ergibt sich die Menge/m²: $147 * 0,125 = 18,38 \text{ kg/m}^2$

Personen/BG	Nichtprüfungsgrenze der Verbrauchsmenge für ein Jahr: 18,38 kg/m ² * m ² :
1 P-BG, 45 m ²	827,10 kg
2 P-BG, 60 m ²	1.102,80 kg
3 P-BG, 75 m ²	1.378,50 kg
4 P-BG, 90 m ²	1.654,20 kg
Jede weitere P + 15 m ²	+ 275,70 kg

In laufenden Fällen, bei denen eine durchgehende Leistungsbedürftigkeit zu prognostizieren ist, soll die einmalige Leistung für Heizkosten in einer Summe unabhängig von der Heizperiode im Bedarfsfall überwiesen werden. Die Einmalleistungen dienen der Bedarfsdeckung eines Zeitraumes von zwölf Monaten.

Wird die Nichtprüfungsgrenze überschritten, ist die Übernahmefähigkeit der Heizkosten nach Maßgabe der zulässigen Höchstwerte des Bundesheizspiegels und unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalls zu prüfen.

Sofern eine Nachbewilligung von Kosten für Brennstoffe erforderlich wird, sind eventuell anfallende Mindermengenzuschläge zu übernehmen.

3.2. Heizkosten Eigenheim

Für Heizkosten gelten die Nichtprüfungsgrenzen in Punkt 3.1.

Heizkosten werden nur bis zur Höhe übernommen, wie sie bei der Beheizung einer der Wohnfläche nach angemessenen Wohnung anfallen würden.

Da die Quadratmeterzahl zwischen dem nach § 12 Abs. 1 S. 2 Nr. 5 SGB II vermögensrechtlich geschützten Eigenheim und einer nach § 22 Abs. 1 SGB II angemessenen Unterkunft auseinanderfallen können, entstehen im Einzelfall Finanzierungslücken. Diese Fehlbeträge sind aber nicht generell durch eine Aufstockung der Heizkosten vom Leistungsträger auszugleichen. Denn dies würde wiederum zu einer unzulässigen Besserstellung von Wohnungseigentümern gegenüber Mietern führen. Aus der Entscheidung der Leistungsträger über die Angemessenheit eines Hauses / Hausgrundstückes i.S.d. §§ 12 Abs. 1 S. 2 Nr. 5 SGB II / 90 Abs. 2 Nr. 8 SGB XII kann nicht geschlussfolgert werden, dass somit auch die tatsächlich anfallenden Heizkosten von diesem zu übernehmen sind. Bei der Angemessenheitsprüfung im Rahmen des § 22 SGB II sind daher die für Mietwohnungen geltenden Wohnflächengrenzen maßgebend. Entscheidend sind die Umstände des Einzelfalles.²¹

3.3. Heizkostenvorauszahlung

Bei der Beurteilung der Angemessenheit von Mietangeboten sind Heizkostenvorauszahlungen nicht zu beanstanden, wenn sie den höchsten mittleren Wert der im jeweils geltenden Bundesheizspiegel aufgeführten Medien nicht übersteigen. Abzustellen ist auf die Gebäudegröße 100 – 250 m² in der linken Spalte der Tabelle unter „Wohnfläche des Gebäudes in m²“ und auf die Unterteilung „mittel“ der Spalte „Verbrauch in Kilowattstunden“ (im Bundesheizspiegel 2022 liegt der Wert bei 171 kWh). Für den „Verbrauch in Kilowattstunden“ je m² ist der Bundesheizspiegel 2022, für die „Kosten in Euro“ je m² ist der Bundesheizspiegel 2024 maßgeblich.

Nicht zu beanstanden sind Mietangebote, die Heizkosten bis 1,50 €/m² ausweisen.

Der höchste mittlere Verbrauchswert und die Quadratmeterkosten geben lediglich eine Orientierung, um Fälle mit deutlich überhöhten Heizkosten zu erkennen. Die abschließende Beurteilung der Angemessenheit der Heizkosten erfolgt im Einzelfall unter Berücksichtigung aller kostenrelevanten Faktoren des Mietangebotes (Gesamtangemessenheit).

²¹ BSG v. 19.09.2008 – B 14 AS 54/07 R

3.4. Nachzahlung von Heizkostenvorauszahlung

Nachzahlungsbeträge, die sich bei der Heizkostenabrechnung ergeben, sind unter Berücksichtigung der Angemessenheit zu übernehmen.

Bei Vorlage der Abrechnung ist grundsätzlich zu prüfen, ob die Vorauszahlungen für das Jahr vollständig geleistet wurden. Sind Schuldbeträge in der Heizkostenabrechnung enthalten, sind diese von der Nachzahlung abzusetzen.

Im Übrigen wird auf die Regelungen unter Pkt. 2.7 der Richtlinie verwiesen.

3.5. Karenzzeit und Kostensenkungsverfahren

3.5.1 Karenzzeit

Für die Kosten der Unterkunft gilt eine Karenzzeit von einem Jahr. Ein Kostensenkungsverfahren kann erst nach Ablauf der Karenzzeit erfolgen.

Innerhalb der Karenzzeit wird der Bedarf für die Unterkunft in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt. Für die Heizkosten gibt es grundsätzlich keine Karenzzeit. Ihre Angemessenheit richtet sich nach der Quadratmeterzahl für die angemessene Wohnung. Hinsichtlich der Darlehensrate für Eigenheimbesitzer wird auch während der Karenzzeit nur der Zinsanteil berücksichtigt.

Die Karenzzeit beginnt mit dem Beginn des Monats, für den erstmalig Leistungen nach dem SGB II/ SGB XII bezogen werden. Bei der Festlegung der Karenzzeit werden nur Zeiten des Leistungsbezuges ab dem 01.01.2023 berücksichtigt. Bei Unterbrechung des Leistungsbezugs in der Karenzzeit für mindestens einen Monat verlängert sich die Karenzzeit um volle Monate ohne Leistungsbezug. Es beginnt eine neue Karenzzeit, wenn zuvor mindestens drei Jahre keine Leistungen nach dem SGB II oder dem SGB XII bezogen worden sind.

Nach Umzügen während der Karenzzeit werden höhere als die angemessenen Aufwendungen nur dann anerkannt, wenn der Leistungsträger die Anerkennung vorab zugesichert hat.

3.5.2 Kostensenkungsverfahren und Übernahme der unangemessener Unterkunfts-kosten

Kostensenkungsverfahren bzw. temporäre Übernahme unangemessener Unterkunfts-kosten werden relevant, wenn

1. die tatsächlichen Unterkunfts-kosten die Richtwerte überschreiten,
2. keine Gründe für ein Abweichen vom Richtwert vorliegen,
3. angemessener Wohnraum verfügbar ist und
4. ein Umzug nicht unwirtschaftlich ist.

Bei Überschreitung der Angemessenheitsgrenzen ist eine Prüfung im Einzelfall vorzunehmen. Entscheidung ist aktenkundig zu begründen.

Soweit die tatsächlichen Kosten der Unterkunft und Heizung zunächst nicht angemessen erscheinen, sollte ein Kostensenkungsverfahren eingeleitet werden. Es dient vor allem der Prüfung, ob Kriterien vorliegen, die die Übernahme der tatsächlichen Kosten rechtfertigen, beispielsweise, weil Besonderheiten des Einzelfalls vorliegen.

Dem Kostensenkungsverfahren geht die Prüfung der Angemessenheit der Bruttokaltmiete und der Heizkosten voraus. Im Kostensenkungsverfahren können Leistungsberechtigte Gründe vortragen, wonach in ihrem Fall Besonderheiten vorliegen. Erst nach abgeschlossener Prüfung der Angemessenheit und mit der abschließenden Feststellung, dass keine Besonderheiten des Einzelfalls vorliegen und somit die Kosten unangemessen sind, beginnt die Sechs-Monats-Frist aus § 22 Abs.1 S. 7 SGB II / § 35 Abs. 3 S. 2 SGB XII zu laufen.

Prüfschritte:

1.) Feststellung der Überschreitung des Richtwertes

Es ist als erstes festzustellen, dass die tatsächliche Bruttokaltmiete den festgelegten Richtwert aus der Unterkunftsrichtlinie übersteigt bzw. die Heizkosten den individuell angemessenen Wert übersteigen.

Zur Beurteilung der Angemessenheit der Aufwendung für Unterkunft und Heizung ist die Bildung einer Gesamtangemessenheitsgrenze angezeigt (§ 22 Abs. 10 SGB II/ § 35 Abs. 7 SGB XII). Diese umfasst eine Gesamtbetrachtung von Kaltmiete, Betriebskosten und Heizkosten (Bruttowarmkosten). Ein Wohnungswechsel ist demnach nur dann wirtschaftlich, wenn in einer alternativ zu beziehenden Wohnung insgesamt signifikant niedrigere Wohnkosten als bisher anfallen.

Sind bereits Tatsachen bekannt, die eine Überschreitung des Richtwertes rechtfertigen (z.B. behindertengerechter Wohnraum), erfolgt eine Mitteilung an den Leistungsberechtigten, dass der Richtwert überschritten wird, aber aufgrund der Besonderheit des Einzelfalls von einer Kostensenkung (befristet) abgesehen wird.

Werden die zuvor angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung infolge des Todes eines Mitglieds der Bedarfs- oder Haushaltsgemeinschaft unangemessen, erfolgt für die Dauer von zwölf Monaten ab dem Sterbemonat nachfolgenden Monat keine Senkung der Aufwendungen, wenn die Wohnung weiterhin bewohnt wird.

Eine Überschreitung der Richtwerte um bis zu 10% kann im Einzelfall akzeptiert werden, da hier allgemein von einer Unwirtschaftlichkeit eines Umzuges ausgegangen werden kann.

Der Leistungsberechtigte ist darüber zu informieren, dass bei dauerhaftem Leistungsbezug ggf. nach einem Zeitraum von 3 Jahren eine Kostensenkung mittels Umzug verlangt wird, da insoweit nicht mehr von der Unwirtschaftlichkeit seines Umzuges ausgegangen werden kann.

2.) Anhörung des Leistungsberechtigten nach § 24 SGB X

Liegt die tatsächliche Bruttokaltmiete und / oder Heizkosten über den o.g. Richtwert(en), erfolgt die Versendung der Anhörung und die Auswertung des Rücklaufes der Anhörung.

Im Rahmen der Anhörung (§ 24 SGB X) sollen Leistungsberechtigte auf das Vorliegen von Besonderheiten ihres Einzelfalles hinweisen können, die dem Träger bis dahin nicht bekannt waren.

Soweit Tatsachen nach Aktenlage bereits bekannt sind, die Besonderheiten eines Einzelfalles darstellen, sind diese bereits im Vorfeld zu berücksichtigen, so dass es ggfs. erst gar nicht zur Einleitung eines Kostensenkungsverfahrens kommt.

Es können interne fachkompetente Stellen (z. B. Gesundheitsamt, soziale Dienste, AD, Bauamt) beteiligt werden.

Wenn Besonderheiten des Einzelfalles vorliegen, wird der Richtwert entsprechend des Einzelfalles korrigiert, so dass die Kosten der Unterkunft und Heizung individuell konkret angemessen sind. Die Entscheidung ist nachvollziehbar zu dokumentieren.

3.) Prüfung der Zumutbarkeit der Kostensenkung

Die Prüfung der Zumutbarkeit ist Bestandteil des Kostensenkungsverfahrens. Ist ein Wohnungswechsel nicht zumutbar und scheidet eine anderweitige Kostensenkung aus, sind weiterhin die tatsächlichen Kosten zu übernehmen.

3.1.) Soziales Umfeld

Ein Wohnortwechsel wäre unzumutbar, wenn damit die Aufgabe des sozialen Umfelds verbunden ist (BSG v. 7. November 2006, B 7b AS 18/06 R, NDV-RD 2007, 34; BSG v. 17.12.2009 – B 4 AS 27/09 R -; BSG v. 19.02.2009 – B 4 AS 30/08 R -, NDV-RD 2009, 94 ff.).

Es kommt auf die gesamten das Leben prägenden Umstände an. Beispielsweise macht allein die Notwendigkeit eines Schulwechsels der Kinder einen Wohnungswechsel nicht grundsätzlich unzumutbar. Das soziale Umfeld kann durch verschiedene Aspekte geprägt sein. Das soziale Umfeld ist insbesondere für Menschen von großer Bedeutung, die pflegebedürftige Menschen betreuen oder selbst pflegebedürftig oder behindert sind oder an einer schweren Krankheit leiden und daher auf ein nachbarschaftliches und medizinisches Netzwerk angewiesen sind.

Ein Wohnungswechsel kann unzumutbar sein, wenn damit die Aufgabe des sozialen Umfeldes mit besonderen Folgen verbunden ist.

Das Aufrechterhalten des sozialen Umfeldes bedeutet nicht, dass keinerlei Veränderungen der Wohnraumsituation stattfinden dürfen.

Weitgehende Einschränkungen der Obliegenheit zur Senkung unangemessener Unterkunftskosten im Sinne subjektiver Unzumutbarkeit bedürfen einer besonderen Begründung. Hier kommen insbesondere grundsicherungsrelevante Sachverhalte und Härtefälle in Betracht.

Gründe wie Krankheit, Behinderung und Pflegebedürftigkeit oder lange Wohndauer des Leistungsberechtigten allein reichen nicht aus, um eine Überschreitung der Richtwerte für eine angemessene Unterkunft anzuerkennen. Es muss sich um Krankheiten oder Behinderungen handeln, die die Mobilität erheblich beeinträchtigen oder die Leistungsberechtigten müssen auf bestimmte soziale Bezüge und Kontakte sowie ortsnahe Versorgung durch Nachbarschaftshilfe oder Angehörige in ihrem Wohnumfeld angewiesen sein:

- * wenn Alleinerziehende bei der Betreuung der Kinder auf eine besondere Infrastruktur angewiesen sind.
- * wenn auf das soziale und schulische Umfeld minderjähriger schulpflichtiger Kinder besondere Rücksicht genommen werden muss.
- * sofern aufgrund Alters oder Krankheit ein Umzug aus ärztlicher Sicht derzeit nicht zugemutet werden kann und die Unzumutbarkeit des Umzugs nach der Bestätigung des Facharztes oder Amtsarztes unter Angabe der Gründe nachvollziehbar ist. Die Zumutbarkeit ist in zeitlichen Abständen neu zu überprüfen.

Die Unzumutbarkeit des Wohnungswechsels soll regelmäßig überprüft werden. Als Nachweis für die Unzumutbarkeit kann ein fachärztliches Attest genügen, um für Leistungsberechtigte mehrfache Vorstellungen beim Amtsarzt zu vermeiden.

Liegen die oben genannten Voraussetzungen vor, werden die tatsächlichen Kosten der Unterkunft als Bedarf für die Dauer der Leistungsgewährung oder befristet (je nach Einzelfall) anerkannt.

3.2) Alternativen zum Wohnungswechsel

Können die Kosten nicht auf andere Weise gesenkt werden, kommt ein Umzug als letzte Möglichkeit in Betracht. Zunächst sollte versucht werden, die Wohnung zu erhalten.

Leistungsberechtigte können nur zur Kostensenkung, nicht aber zu einem Umzug aufgefordert werden. Letzteres ist vom Wortlaut des Gesetzes nicht gedeckt. Es sind hier alle im Gesetz genannten Möglichkeiten seitens des Leistungsträgers zur Kostensenkung zu nennen.

Weitere Möglichkeiten zur Kostensenkung:

- Es kann mit dem Vermieter über eine Mietsenkung verhandelt werden.
- Eine zum Umzug alternative Kostensenkungsmethode ist die Untervermietung. Sie kann erfolgen, wenn Leistungsberechtigte und die (Haupt-)Vermieter damit einverstanden sind und geeignete Räume zur Verfügung stehen.

4.) Wirtschaftlichkeitsprüfung

Es ist eine Wirtschaftlichkeitsprüfung durchzuführen. Die Wirtschaftlichkeitsprüfung ist eine individuelle Prüfung, bei welcher die voraussichtlichen Kosten des Wohnungswechsels festgestellt und der Überschreitung der individuell festgestellten Angemessenheit (mögliche Einsparung) gegenübergestellt werden.

Die Prüfung entspricht dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit. Soweit die Kosten für einen Wohnungswechsel höher sind als die Differenz zwischen den tatsächlichen Kosten der bisherigen Wohnung und der individuell festgestellten Angemessenheit für einen angemessenen Zeitraum, sollte, wegen der Unwirtschaftlichkeit der Maßnahme, nicht zur Kostensenkung aufgefordert werden.

Dabei ist zu beachten, dass alle Entscheidungen Einzelfallentscheidungen sind und deshalb entsprechend zu dokumentieren sind. Grundsätzlich sind Umzüge in Eigenregie (Selbsthilfe) durchzuführen.

In die Wirtschaftlichkeitsprüfung soll im Einzelfall, neben den mit dem Umzug verbundenen Ausgaben, weitere Kosten einbezogen werden, wobei die nachstehende Aufzählung nicht abschließend ist:

- Mietkaution,
- Wohnungsbeschaffungskosten,
- erforderliche Neuanschaffungen, die im Rahmen der Erstausrüstung nach § 24 Abs. 3 Nr. 1 SGB II / § 31 Abs. 1 Nr. 1 SGB XII übernommen werden (z. B. Einrichtungsgegenstände für die Küche),

- unvermeidbare doppelte Mieten (z. B. wegen Einhaltung der Kündigungsfrist der alten Wohnung).

Bei festgestellter Unwirtschaftlichkeit ist keine Kostensenkungsaufforderung zu veranlassen!

5.) Aufforderung zur Senkung der Kosten mit Belehrung

Liegen keine Besonderheiten des Einzelfalls vor, nach denen über dem Richtwert liegende Unterkunftskosten angemessen sind und ist ein Wohnungswechsel grundsätzlich zumutbar und wirtschaftlich, werden Leistungsberechtigte aufgefordert, ihre Kosten zu senken.

Erst jetzt beginnt die Frist aus § 22 Abs.1 S. 7 SGB II / § 35 Abs. 3 S. 2 SGB XII (bis zu sechs Monaten) zu laufen, da erst zu diesem Zeitpunkt die Prüfung im Kostensenkungsverfahren abgeschlossen ist.

Erläuterung: Bei dieser Aufforderung und der Mitteilung der maßgebenden, individuellen Angemessenheit handelt es sich lediglich um ein Informationsschreiben und nicht um einen Verwaltungsakt. Darin soll dargestellt werden, welche Möglichkeiten zur Kostensenkung bestehen (z.B. Gespräch mit dem Vermieter, Untervermietung).

Aufgrund des Bedarfsdeckungsprinzips ist die Übernahme des Differenzbetrages aus der Regelleistung grundsätzlich nicht möglich.

Die Aufforderung zur Kostensenkung muss eine Belehrung darüber enthalten, dass die tatsächlichen Kosten zunächst bis zu sechs Monate übernommen werden können.

6.) Nachweis- und Mitwirkungspflichten des Leistungsberechtigten durch Dokumentation

Die Leistungsberechtigten müssen nachweisen und systematisch dokumentieren, dass sie sich ausreichend bemühen, die Kosten zu senken.

Dazu gehören beispielsweise: Recherchen im Internet, Anschreiben an Wohnungsbaugesellschaften sowie Vorsprachen, Wohnungsannoncen, schriftliche Bewerbungen und Ablehnungen, Telefonnotizen. Die Übernahme der tatsächlichen Kosten als angemessene Kosten wegen fehlender Unterkunftsalternative setzt ausreichende Bemühungen voraus.

Beachte: BSG v. 12.06.2013; B 14 AS 60-12 R

Können Leistungsberechtigte verfügbaren Wohnraum trotz nachweislicher Bemühungen nicht anmieten, sind die tatsächlichen Aufwendungen als konkret angemessen zu berücksichtigen und mindestens so lange zu übernehmen, bis eine konkrete Alternative besteht.

Sollte der Leistungsberechtigte sich auf die Nichtverfügbarkeit von Wohnungen (mangelnder Wohnraum) berufen, sind von diesem Nachweise zu verlangen. Gleichzeitig hat zu diesem Zeitpunkt seitens des Leistungsträgers die erste Recherche des Wohnungsmarktes zur Überprüfung der tatsächlichen Verfügbarkeit zu erfolgen.

Gibt es keine relevanten Mietangebote, sind die tatsächlichen Unterkunfts-kosten zu übernehmen. Der Fall ist in angemessenen Zeiträumen (bei Wiederholungsantrag oder spätestens nach 6 Monaten) erneut zu überprüfen.

7.) Übernahme der angemessenen Kosten nach Ablauf der 6-Monats-Frist

Hat der Leistungsberechtigte seine Bemühungen nicht oder nicht ausreichend nachgewiesen, sind nur die angemessenen Kosten der Unterkunft ab Beendigung der Kostensenkungsfrist (in der Regel ab dem 7. Monat bzw. nach Vorlage der nächsten Betriebs- und Heizkostenabrechnung) als Bedarf zu berücksichtigen.

Hat der Leistungsberechtigte seine Bemühungen nachgewiesen und konnte er die Kosten nicht senken bzw. keine Unterkunftsalternative finden, dann dürfen dennoch nur die angemessenen Kosten der Unterkunft als Bedarf berücksichtigt werden, soweit die Prüfung der tatsächlichen Verfügbarkeit von angemessenen Wohnungen durch den Leistungsträger erfolgte und angemessener Wohnraum tatsächlich verfügbar ist.

Hat die Prüfung der tatsächlichen Verfügbarkeit zu keinem anderen Ergebnis geführt, dann sind die tatsächlichen Aufwendungen für die Unterkunft zu berücksichtigen und zwar solange, bis eine konkrete Alternative besteht – Mitteilung siehe Pkt. 5. ist zu erstellen -. Die Aufforderung zur Kostensenkung ist in regelmäßigen Abständen, z.B. alle 6 Monate zu erneuern.

Bei einer durch einen Leistungsträger der Grundsicherung wirksam festgestellten Unangemessenheit von Unterkunfts-kosten führt auch ein Wechsel der Leistungen, von SGB II in das SGB XII oder umgekehrt, nicht zu einer erneuten Einräumung der 6 monatigen (Schon-)Frist.²²

²² SG Aachen vom 27.01.2015 –S 20 SO 148/14-; LSG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 03.06.2010- L 19 AS 377/10 B ER

4. Erforderlichkeit eines Umzuges und Wohnungswechsel

Grundsätzlich ist dem Leistungsberechtigten entsprechend § 22 Abs. 1 SGB II / § 35 Abs. 1 SGB XII eine freie Wohnortwahl zu ermöglichen.²³

Vor Abschluss eines neuen Mietvertrages soll (Obliegenheit) der Leistungsberechtigte die Zusicherung des örtlich zuständigen kommunalen Trägers zu den Aufwendungen für die neue Unterkunft einholen.

Die Zusicherung ist keine Voraussetzung der weiteren Leistungsgewährung für Unterkunft und Heizung. Sie hat vielmehr Aufklärungsfunktion.

Wenn die Zusicherung nach § 22 Abs. 4 SGB II (= VA i.S.d. § 34 SGB X) erteilt wird, dann hat dies für eine konkrete Unterkunft in konkreter Höhe zu erfolgen.

Die Gewährung von Kosten im Zusammenhang mit einem Wohnungswechsel liegt im Ermessen des zuständigen Leistungsträgers und verlangt die Erteilung einer vorherigen Zusicherung / Zustimmung.

Das Zusicherungs- / Zustimmungsermessen ist gemäß § 22 Abs. 6 S. 2 SGB II/ § 35a Abs. 2 S. 3 SGB XII eingeschränkt, wenn:

- der Umzug durch den Leistungsträger veranlasst ist oder
- der Umzug erforderlich ist.

4.1. Erforderlichkeit eines Umzuges

Ein Umzug ist erforderlich:

- wenn die Aufwendungen für die bisherige Wohnung unangemessen sind und der Leistungsträger einen Umzug fordert,
- bei Veränderung des Wohnbedarfs durch veränderte Familienverhältnisse,
- im Einzelfall nach einem Frauenhausaufenthalt,
- nach dem Aufenthalt in einer vollstationären Einrichtung im Sinne des Leistungsrechts SGB XII,
- wenn eine Räumung droht bzw. ein rechtskräftiges Räumungsurteil vorliegt oder
- wenn die derzeitige Wohnung gesundheitsgefährdende oder bauordnungsrechtliche Mängel (u.a. Feuchtigkeit oder starker Schimmelbefall) aufweist (bzw. die Wohnung nachweislich nicht den gesundheitlichen Anforderungen genügt²⁴ und nachweislich keine Aussicht auf eine Beseitigung der Mängel durch den Vermieter innerhalb einer angemessenen Frist besteht).

²³ BSG v. 07.11.2006 – B 7b AS 10/06

²⁴ SG Berlin v. 04.11.2005 – S 37 AS 10013/05 ER

Die Feststellungsbefugnis obliegt den Mitarbeitern des Jobcenters und des Sozialamtes in Verbindung mit dem zur Feststellung des Mangels erforderlichen Fachamtes des Landratsamtes Greiz.

- Ggf. bei Eingliederung in Arbeit oder Ausbildung,
- bei Auszug junger Erwachsener aufgrund schwerer familiärer Konflikte oder
- sonstigen schwerwiegenden Gründen.

4.2. Leistungen nach nicht erforderlichen Umzug

Wenn der Umzug nicht erforderlich war, werden gemäß § 22 Abs. 1 S. 6 SGB II die Leistungen weiterhin nur in Höhe der bis dahin zu tragenden Aufwendungen erbracht. Diese Regelung gilt nur für Umzüge innerhalb des Vergleichsraumes.

Gemäß § 35a Abs. 2 S. 2 SGB XII sind Aufwendungen bis in angemessener Höhe zu übernehmen.

4.3. Umzug eines Hilfeberechtigten unter 25 Jahren

Entsprechend § 22 Abs. 5 SGB II ist für Leistungsberechtigte, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, die Zusicherung Anspruchsvoraussetzung für zu übernehmende Unterkunft- und Heizkosten. Die Zusicherung muss vor Abschluss des neuen Vertrages eingeholt werden.

Gemäß § 22 Abs. 5 Nr. 1-3 SGB II hat der Leistungsberechtigte einen Rechtsanspruch auf Erteilung der Zusicherung, wenn:

- Nr. 1: der Betroffene aus schwerwiegenden sozialen Gründen nicht auf die Wohnung der Eltern oder eines Elternteils verwiesen werden kann (z.B. aufgrund von Gewalt in der Familie)
- Nr. 2: der Bezug der Unterkunft zur Eingliederung in den Arbeitsmarkt erforderlich ist
- Nr. 3: ein sonstiger, ähnlich schwerwiegender Grund vorliegt

4.4. Leistungen anlässlich eines Wohnungswechsels

4.4.1. Wohnungsbeschaffungskosten

Die Zusicherung / Zustimmung erfolgt durch den Leistungsträger. Wohnungsbeschaffungskosten umfassen alle Leistungen, die mit einem Unterkunftswechsel verbunden sind. Unter Berücksichtigung der Grundsätze der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit werden nur unabweisbare und notwendige Kosten übernommen.

Hierzu gehören u.a.:

- Maklerkosten,
 - Kosten für einen Makler sind nur in Ausnahmefällen, wenn die Anmietung zwingend erforderlich ist und ohne Inanspruchnahme eines Maklers auf dem Wohnungsmarkt keine angemessene Wohnung in angemessener Zeit anmietbar ist, zu übernehmen.
- Internetrecherchen,
- Telefonate,
- Beschaffung von Zeitungen,
- Wohnungsanzeigen,
- Wohnungsbesichtigungsfahrten,
- doppelte Mietbelastungen oder
- Mietkaution, Genossenschaftsanteile werden in der Regel als Darlehen erbracht.

4.4.2. Umzugskosten

Die Zusicherung / Zustimmung erfolgt durch den Leistungsträger. Umzugskosten umfassen alle im Zusammenhang mit dem Umzug anfallenden notwendigen Kosten.

Der Umzug soll vorrangig durch den Leistungsberechtigten in Eigenleistung oder durch Organisation von Selbsthilfe (auch Hilfe von Verwandten, Bekannten oder Freunden) erfolgen. In diesem Fall sind die für die Selbsthilfe erforderlichen Kosten zu übernehmen (z. B. Mietwagen).

Ist es dem Leistungsempfänger nicht möglich den Umzug selbst durchzuführen, sind die unabdingbar notwendigen Aufwendungen für ein Umzugsunternehmen als Bedarf anzuerkennen. Der Leistungsempfänger hat hierzu drei Kostenvoranschläge von Mietwagenanbietern bzw. Umzugsunternehmen einzureichen. Der Grundsicherungsträger hat auf kostengünstige, dem Grundsicherungsträger bekannte Angebote hinzuweisen.

Unzumutbar ist eine Eigenleistung / Selbsthilfe insbesondere dann, wenn

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

Als notwendige Umzugskosten können u.a. übernommen werden:

- Transportkosten,
- Versicherungskosten,
- Kosten für Anmietung von Umzugskartons,
- Kosten für Sperrmüllentsorgung,
- Kosten für Ausnahmegenehmigungen (Parken im Halteverbot) und
- die üblichen Kosten für die Versorgung mithelfender Familienangehöriger
- Nachsendeauftrag Post, Umstellungskosten Telefon- und Internetanschluss (max. 70,- € angemessen) im SGB II / SGB XII.²⁵

5. Renovierungskosten

Bei der Bewertung von Renovierungskosten ist zwischen Einzugskosten, Auszugskosten und Schönheitsreparaturen zu differenzieren.

Ist eine Einzugsrenovierung mietvertraglich vereinbart, handelt es sich um Nebenkosten, die vom kommunalen Träger im angemessenen Umfang zu übernehmen sind.

Auszugsrenovierungen sind grundsätzlich nicht zu erbringen, da sie nicht dem Erhalt der Wohnung des Leistungsberechtigten dienen. Nur wenn eine Auszugsrenovierung mietvertraglich wirksam vereinbart wurde, kann eine Übernahme erfolgen.

Renovierungskosten während der laufenden Mietzeit (Schönheitsreparaturen) sind zu übernehmen, wenn sie mietvertraglich wirksam vereinbart wurden. Diese müssen dem Erhaltungsaufwand und der Instandhaltung dienen.

Die Kosten für kleinere Schönheitsreparaturen (u.a. Farbe, Kleister) sind hingegen schon im Regelbedarf enthalten (§ 5 Abs. 1 Regelbedarfsermittlungsgesetz – Abteilung 4: Wohnungsmieten, Energie, Wohnungsinstandhaltung) und sind im Rahmen der Unterkunftskosten nicht zu übernehmen.

Große Reparatur-, Erneuerungs- und Modernisierungsarbeiten, die mit einer Wertverbesserung und Kapitalbindung einhergehen, werden nicht übernommen.

²⁵ BSG v. 10.08.2016 – B 14 AS 58/15 R

Die Schlussrenovierung nach dem Tod stellt eine Nachlassschuld dar (§ 1967 BGB), für die der Erbe haftet. Ein Anspruch des Erben gegen den Leistungsträger besteht nicht.

Kosten für weitergehende Reparaturen wegen Beschädigung der Mietsache gehören nicht zum Unterkunftsbedarf, denn notwendig ist nur der Unterkunftsbedarf, der dem Leistungsempfänger bei ordnungsgemäßer Wohnnutzung entsteht. Soweit sich ein Leistungsempfänger durch vertragswidriges Verhalten dem Vermieter gegenüber ersatzpflichtig macht, liegt die Durchsetzbarkeit derartiger Ersatzansprüche im Risikobereich des Vermieters.

6. Direktzahlung an Vermieter

Leistungen für den Bedarf für Unterkunft und Heizung sind auf Antrag der leistungsberechtigten Person an den Vermieter oder Empfänger zu zahlen (nach § 22 Abs. 7 SGB II / § 35a Abs. 3 SGB XII). Es soll direkt an den Empfänger gezahlt werden, wenn die zweckentsprechende Verwendung durch die leistungsberechtigte Person nicht sichergestellt ist. Das ist insbesondere der Fall, wenn:

1. Mietrückstände bestehen, die zu einer außerordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses nach § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 BGB berechtigen,
2. Energiekostenrückstände bestehen, die zu einer Unterbrechung der Energieversorgung berechtigen,
3. konkrete Anhaltspunkte für ein krankheits- oder suchtbedingtes Unvermögen der leistungsberechtigten Person bestehen, die Mittel zweckentsprechend zu verwenden (Vgl. § 24 Abs. 2 SGB II) oder
4. konkrete Anhaltspunkte dafür bestehen, dass die im Schuldverzeichnis eingetragene leistungsberechtigte Person die Mittel nicht zweckentsprechend verwendet.

Der kommunale Träger hat die leistungsberechtigte Person über eine Zahlung der Leistungen für die Unterkunft und Heizung an den Empfangsberechtigten schriftlich zu unterrichten.

Die Regelung begründet lediglich eine Empfangsberechtigung für die genannten Dritten. Durch die Zahlungsbestimmungen werden keine Rechte und Pflichten von Vermietern oder anderen Empfangsberechtigten gegenüber dem Leistungsträger begründet.

7. Übernahme von Schulden

Zur Vermeidung von Wohnungslosigkeit oder vergleichbaren Notlagen (§ 22 Abs. 8 S. 2 SGB II / § 36 Abs. 1 S. 2 i.V.m. § 21 S. 2 SGB XII) sollen im begründeten Einzelfall Mietschulden oder Energie-/ Wasser-/ Heizkostenrückstände in Form eines Darlehens durch den Leistungsträger übernommen werden.

Liegen die o.g. Sachverhalte vor, besteht im Regelfall der Rechtsanspruch auf Hilfe durch den Leistungsträger.

Die Tatbestandsvoraussetzungen sind:

- es werden anderweitig laufende Leistungen für Unterkunft und Heizung nach dem SGB II / XII erbracht
- die Schuldenübernahme führt zur Vermeidung von Wohnungslosigkeit
- die Schuldübernahme ist gerechtfertigt, das ist i.d.R. der Fall, wenn eine Vermieterkündigung wegen Zahlungsrückständen droht
- es ist kein Schonvermögen (§ 12 Abs. 2 SGB II) vorhanden, sonst ist dieses vorrangig zur Tilgung der Schulden zu verwenden

8. Änderung/ Ergänzungen/ Gültigkeit/ Anlagen

Änderungen / Ergänzungen der Verwaltungsvorschrift bedürfen der Schriftform.

Die Verwaltungsvorschrift tritt mit Wirkung vom 01.07.2025 in Kraft.

Greiz, den 24.06.2025



Dr. Ulli Schäfer

Landrat

Anlagen:

- I - Übersicht Aufteilung LK Greiz in Vergleichsräume
- II - Vergleichsräume mit Angemessenheitswerten