

**Handlungsanweisung
zur Übernahme von Kosten der Unterkunft und Heizung
nach § 22 SGB II und § 35 SGB XII¹**

Inhaltsverzeichnis

Punkt	Gliederung	Seite
1.	Einleitung	3
2.	Unterkunft	3
2.1	Unterkunftskosten	4
2.2	Aufteilung der Kosten der Unterkunft auf mehrere Personen	5
2.3	Vergleichsräume	6
2.4	Kriterien der angemessenen Unterkunftskosten	8
2.5	angemessene Wohnfläche	9
2.5.1	angemessene Wohnfläche bei eigenem und gemietetem Wohnraum außerhalb von Einrichtungen	9 10
2.5.1.1	Mietwohnungen	10
2.5.1.2	Wohneigentum	12
2.5.2	angemessene Wohnfläche in Einrichtungen	12
2.5.3	Sonderregelungen zur Angemessenheitsprüfung der Kosten der Unterkunft bei Flüchtlingen und Asylbewerbern bei Rechtskreiswechsel	12
2.6	Unterkunftskosten bei Mietwohnungen und Wohneigentum	12
2.6.1	Unterkunftskosten bei Mietwohnungen	13
2.6.1.1	Nettokaltmiete	13
2.6.1.2	Betriebskosten	14
2.6.1.3	Bruttokaltmiete	14
2.6.2	Unterkunftsbedarf bei Wohneigentum	15
2.6.2.1	Schuldzinsen und Tilgungsbeiträge	16
2.6.2.2	unabweisbare Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur	16
2.6.3	keine Bedarfe der Unterkunft	17
2.7	Höhe der Bruttokaltmieten in den Vergleichsräumen	18
2.8	angemessene Kosten der Unterkunft und Heizung in besonderen Wohnformen, Pflegeeinrichtungen sowie Obdachlosenunterkünften, Frauenhäusern, Gastfamilien und ähnlichen Einrichtungen	19
3.	Ermittlung angemessener Heizkosten	20
3.1	Umgang mit nicht im Heizspiegel erfassten Heizungsformen	21
3.2	Umgang mit Nichtfeststellbarkeit des individuellen Verbrauchs	22
4.	Gesamtangemessenheitsgrenze	23
5.	Gewährung einer Karenzzeit bei unangemessenen Unterkunftskosten	29
6.	Nachzahlungen und Guthaben und die Warmwasseraufbereitung	329
6.1	Nachzahlungen und Guthaben	31
6.2	Kosten der Warmwasseraufbereitung	31
6.3	Übernahme von Mietschulden oder Schulden bei vergleichbarer Notlage	31
7.	Renovierungskosten	

¹ Diese Handlungsanweisung ist ab dem 1. Januar 2025 gültig.
Stand: Dezember 2024

8.	Umzugskosten/Wohnungswechsel	33
8.1	Voraussetzungen für die Übernahme von Umzugskosten	33
8.2	Durchführung eines Umzugs/Wirtschaftlichkeitsprüfung	35
8.3	Unzumutbarkeit eines Umzugs	36
9.	Inkrafttreten	37

1. Einleitung

Diese Handlungsanweisung regelt die Kosten der Unterkunft und Heizung im Landkreis Elbe-Elster. Sie soll einer einheitlichen und rechtmäßigen Anwendung des Gesetzes dienen.

Grundsätzlich wird im Landkreis Elbe-Elster von einer Gesamtangemessenheitsgrenze gem. § 22 Abs. 10 SGB II und § 35 Abs. 7 SGB XII ausgegangen. Dabei wird die vom BSG entwickelte Produkttheorie angewendet, d. h. die Gesamtangemessenheitsgrenze besteht aus der Summe der „angemessenen Aufwendungen für die Unterkunft“ und den „angemessenen Aufwendungen für die Heizung“.

Nach § 22 SGB II und § 35 SGB XII werden die Bedarfe für Unterkunft und Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit diese angemessen sind. Was unter „angemessen“ zu verstehen ist, ob und welche Wohnungsgröße, Ausstattungsmerkmale und Mietobergrenzen jeweils anzusetzen sind, wurde vom Gesetzgeber nicht bestimmt. Unter Berücksichtigung der regionalen Besonderheiten können die Angemessenheitsrichtwerte deshalb durch ein schlüssiges Konzept bestimmt werden.

Bei der Frage nach den angemessenen Unterkunfts- und Heizkosten ist zu berücksichtigen, dass Wohneigentümer und Mieter grundsätzlich nach einheitlichen Kriterien zu beurteilen sind (vgl. BSG Urteil vom 15.04.2008 – B 14/7b AS 34/06). Als Richtwerte gelten daher sowohl für Mietwohnungen als auch für Wohneigentum dieselben Regelungen zu den Kosten der Unterkunft und Heizung.

Die Angemessenheit der Kosten der Unterkunft im Landkreis Elbe-Elster wurde durch eine eigenständige Datenerhebung in einem Zeitraum vom 1. Januar 2021 bis 1. Januar 2023 bei Vermietern des Landkreis Elbe-Elster (Bestandswohnungen) bzw. über den Mietpreiskompas (Angebotswohnungen) ermittelt. Das bedeutet, dass bei den Wohnungsunternehmen, Hausverwaltungen und privaten Vermietern (die ermittelt werden konnten und bereit waren sich an der Datenerhebung zu beteiligen), die einen signifikanten Mietwohnungsbestand haben, die notwendigen Daten erhoben wurden. Zudem wurden die vom Landkreis Elbe-Elster in tatsächlicher Höhe übernommenen Mietzahlungen bei der Datenerhebung berücksichtigt. Weiterhin wurden alle in den öffentlichen Medien, wie Tageszeitungen, Internetveröffentlichungen u. ä. veröffentlichten Angebotswohnungen bei der Datenerhebung über den Mietpreiskompas berücksichtigt.

Bei der Angemessenheitsprüfung der Bedarfe der Unterkunft und Heizung werden die individuellen Verhältnisse des Einzelfalls unter Berücksichtigung der jeweiligen Lebensumstände des Leistungsberechtigten (z. B. Anzahl der im Haushalt lebenden Personen, Alter, Gesundheitszustand usw.), die Größe der Wohnung, das örtliche Mietniveau und die Möglichkeiten des jeweiligen Wohnungsmarktes berücksichtigt.

Werden die Richtwerte überschritten, ist die Angemessenheit im Einzelfall unter Berücksichtigung der individuellen Lebensverhältnisse zu ermitteln.

Die Festlegungen in dieser Handlungsanweisung gelten für Leistungsberechtigte nach den §§ 1 i. V. m. 3 Abs. 2 Satz 4 AsylbLG entsprechend.

2. Unterkunft

Eine Unterkunft ist die Gesamtheit von einzelnen oder zusammen liegenden Räumen, die zu Wohnzwecken geeignet sind und als Ganzes verschlossen werden können. Neben einer Kochgelegenheit müssen sowohl die Wasser- und Abwasserversorgung, als auch die Möglichkeit der Beheizung gewährleistet sein.

Als Unterkunft in o. g. Sinne gelten z. B.:

- Mietwohnungen, Eigenheime oder Eigentumswohnungen,
- Bau- und Wohnwagen,
- Untermietverhältnisse,
- Obdachlosenunterkünfte, Flüchtlingsunterkünfte, Frauenhäuser,
- Pflegeheime,
- Gartenhäuser oder Wohnschiffe,
- Zimmer in Beherbergungsbetrieben,
- mietfreies Wohnen.

Vom Unterkunftsbeffriff nicht umfasst sind dagegen:

- Schlafsäcke,
- lediglich mit einer Matratze ausgestattete Kraftfahrzeuge,
- das Fahrerhaus eines offenen Pritschenwagens,
- gewerbliche Räume oder Räumlichkeiten, die ausschließlich der Lagerung von Gegenständen dienen.

2.1 Unterkunfts-kosten

Die Aufwendungen für die Unterkunft sind berücksichtigungsfähig, sobald sie tatsächlich entstehen. Für eine Anerkennung der Unterkunfts-kosten muss der Leistungsberechtigte die entstandenen Kosten nachweisen (z. B. durch Vorlage eines Miet- oder Nutzungsvertrages). Keine Aufwendungen für die Unterkunft entstehen, wenn die Unterkunft unentgeltlich überlassen wird (z. B. Aufnahme in die Wohnung von Freunden ohne Untermietvertrag und ohne Kostenforderung aufgrund einer Nutzungsvereinbarung) oder werden muss. Es entstehen ebenfalls keine Unterkunfts-kosten, wenn ein notariell vereinbartes bzw. dinglich gesichertes Wohnrecht besteht, bei dem alle Kosten durch den „Übernehmer“ oder Käufer getragen werden. Bei einem lebenslangen kostenfreiem Wohnrecht ohne weitere Vereinbarungen, sind die verbrauchsabhängigen Kosten sowie weitere Betriebskosten bei Nachweis zu übernehmen. In diesen Fällen entfällt nur die Grundmiete.

Die Aufteilung der Unterkunfts-kosten erfolgt unabhängig vom Alter nach der Anzahl der im Haushalt lebenden Personen, unabhängig von ihrer Bedürftigkeit und der Zugehörigkeit zur Bedarfsgemeinschaft.

Beim Wohnen in anderen Unterkünften als einer Mietwohnung oder eines Wohneigentums treten an die Stelle der Mieten bzw. der Kosten des Wohneigentums die Kosten für die Unterbringung in anderen Unterkünften (z. B. Wohnwagen = Standgeld als Unterkunftsbedarf; Unterbringung im Frauenhaus = Nutzungsgebühr usw.).

Dies gilt auch, wenn die Wohnung tatsächlich genutzt wird, aber die Nutzung aus zivilrechtlichen oder öffentlich-rechtlichen Gründen rechtswidrig ist, z. B. die Nutzung einer Wohnung ohne Mietvertrag bzw. die Weiternutzung der Wohnung nach wirksamer Kündigung; unrechtmäßige Nutzung aufgrund einer fehlenden Baugenehmigung. Die Kosten sind bei nachgewiesenem Verbrauch als KdU zu berücksichtigen.

Aufwendungen, die aus rechtswidrig geschlossenen Vereinbarungen (Scheingeschäft) resultieren, können nicht berücksichtigt werden. Wenn die tatsächliche Nutzung der Unterkunft durch den Antragsteller nicht hinreichend nachgewiesen ist, sind die Aufwendungen für die Unterkunft ebenfalls nicht zu berücksichtigen (Beweislast liegt beim Antragsteller). Ebenfalls können keine Unterkunfts-kosten ohne rechtliche Verpflichtung und/oder entsprechende Nachweise über

Verbrauchsausgaben bei kostenfreier Nutzung der Unterkunft in einem Überlassungsvertrag übernommen werden (z. B. Regelung im Überlassungsvertrag, dass der **Übernehmer** alle Kosten und Lasten, auch die verbrauchsabhängigen Kosten selbst trägt). Wird dies nicht so explizit geregelt, sind die verbrauchsabhängigen Betriebs- und Heizkosten, **nicht aber die Grundmiete**, als KdU zu berücksichtigen).

2.2 Aufteilung der Kosten der Unterkunft auf mehrere Personen

Sofern die Unterkunft von mehreren Personen gemeinsam genutzt wird, sind die Aufwendungen für die Unterkunft und Heizung grundsätzlich nach der Zahl der im Haushalt lebenden Personen aufzuteilen und den Haushaltsmitgliedern kopfteilig als Bedarf zuzuordnen. Die Aufwendungen werden dabei i.d.R. unabhängig vom Alter und der Nutzungsintensität pro Kopf aufgeteilt.

Ausnahmen vom Kopfteilprinzip sind stets dann erforderlich, wenn rechtlich verbindliche Regelungen eine andere Aufteilung vorsehen, z. B. bei gesetzlicher Regelung, rechtsgültiger Untermietvertrag.

Wohnt eine Person ohne vertragliche Verpflichtung mit in der Wohnung und fehlt es bisher an tatsächlicher Zahlung, ist zu prüfen, ob die entsprechende Forderung besteht oder die Nichtzahlung auf einer Nichternsthaftigkeit der Zahlungsvereinbarung beruht, weil ein Scheingeschäft (§ 117 BGB) vorliegt.

Indizien für ein Scheingeschäft können sein:

- die Wohnung konnte bisher unentgeltlich genutzt werden und der Mietvertrag wurde in engem zeitlichem Zusammenhang mit der Antragstellung auf Leistungen der Sozialhilfe abgeschlossen, ohne dass sich die Vertragsparteien geändert haben,
- zur vertraglichen Vereinbarung werden widersprüchliche Angaben z. B. hinsichtlich der vereinbarten Miethöhe, des Vertragsbeginns oder der zur Verfügung gestellten Räumlichkeiten gemacht oder widersprüchliche Unterlagen eingereicht,
- trotz eines langfristig bestehenden Mietvertrages hat die leistungsberechtigte Person über einen längeren Zeitraum keine Mietzahlung geleistet, ohne dass dies zu mietrechtlichen Konsequenzen geführt hat,
- ein volljähriges Kind welches gerade das 25. Lebensjahr erreicht hat und Bürgergeld bezieht wohnt mit einem Elternteil/mit seinen Eltern und zwei minderjährigen Geschwistern zusammen, hat aber einen Mietvertrag abgeschlossen und die darin enthaltenen Kosten sind höher als die gesamten Unterkunfts-kosten oder der Kopfteil, welcher bisher als KdU berücksichtigt wurde oder ein behindertes Kind, das gerade 18² Jahre geworden ist und mit einem Elternteil, mit mindestens einem volljährigen Geschwisterkind oder mit einem volljährigen Kind in einer Wohnung lebt, aber anders als in § 42 Abs. 3 SGB XII ein Mietvertrag abgeschlossen und die darin enthaltenen Kosten höher als die gesamten Unterkunfts-kosten oder der Kopfteil ist

Hinweis für solche Fälle:

- *Maßstab ist die Angemessenheit der Kosten der Unterkunft eines Einpersonenhaushalts (erste Angemessenheitsprüfung) unter Berücksichtigung des „schlüssigen Konzepts“ des zuständigen Trägers.*
- *Einschränkend muss der vertraglich geregelte Mietanteil zur Gesamtmiete in einem angemessenen Verhältnis stehen (zweite Angemessenheitsprüfung). Die zweite Angemessenheitsprüfung bewegt sich in der Spanne zwischen dem Kopfteil und der Angemessenheitsgrenze für einen Einpersonenhaushalt. Innerhalb dieser Spanne sind unterschiedliche Verteilungsmaßstäbe denkbar, insbesondere das Verhältnis der vertraglich vereinbarten Wohn- oder Nutzfläche im Verhältnis zur Gesamtfläche).*

² Welche Kriterien bei der Angemessenheit zugrunde zu legen sind, ist nicht näher bestimmt. Sie soll offenbar Vertragsgestaltungen zu Lasten des Leistungsträgers verhindern (LPK-SGB XII/Berlit § 42a Rn. 22; Hauck/Noftz/Kirchhoff § 42a Rn. 46).

Siehe auch:

<https://www.juris.de/jportal/portal/page/homerl.psm1?nid=jpr->

[NLMW000007824&cmsuri=%2Fjuris%2Fde%2Fservices%2Fnews%2Fnews-detail.jsp](https://www.juris.de/jportal/portal/page/homerl.psm1?nid=jpr-NLMW000007824&cmsuri=%2Fjuris%2Fde%2Fservices%2Fnews%2Fnews-detail.jsp)

https://rs.w.beck.de/aktuell/daily/meldung/detail/jobcenter_muss_keine_mietkosten_aus_scheinvertrag_zwischen_verwandten_uebernehmen

Sind die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung kopfteilig an Personen einer Bedarfs- oder Haushaltsgemeinschaft zu erbringen, die Leistungen nach dem SGB II und SGB XII oder dem AsylbLG beziehen, erbringt der jeweils zuständige Leistungsträger die Leistungen für Aufwendungen für Unterkunft und Heizung entsprechend kopfteilig für die jeweilige Person. Sind Aufwendungen für Kosten der Unterkunft und Heizung nicht kopfteilig zu verteilen, erbringt der zuständige Leistungsträger die nach den für ihn maßgeblichen Vorschriften zu berücksichtigende Bedarfe (z. B. § 42a Abs. 3 SGB XII).

2.3 Vergleichsräume

Für die Herleitung einer angemessenen Referenzmiete ist zunächst das Bestimmen eines maßgebenden Vergleichsraumes erforderlich. Dieser beschreibt ein ausreichend großes Gebiet, das aufgrund der räumlichen Nähe, Infrastruktur und insbesondere seiner verkehrstechnischen Verbundenheit einen homogenen Bereich bildet.

Einerseits soll das Einzugsgebiet hinreichend bestimmt und eingrenzbar sein, andererseits soll vermieden werden, dass durch ein Herausgreifen „preiswerter Brennpunktgebiete“ die Referenzmiete beeinflusst wird. Leistungsberechtigte sollen die Möglichkeit haben, auch außerhalb solcher Stadtteile eine Wohnung anzumieten.

Auf dieser Grundlage wurden im Landkreis Elbe-Elster 16 Vergleichsräume festgelegt. Im Landkreis Elbe-Elster werden folgende Vergleichsräume gebildet (Tabelle 1):

Vergleichsraum	Umfasste Orte	Merkmale ³
Bad Liebenwerda	Stadt Bad Liebenwerda und die Ortsteile: <i>Burxdorf, Dobra, Kosilenzien, Kröbels Langenrieth, Lausitz, Maasdorf, Möglitz, Neuburxdorf, Oschätzchen, Prieschka, Thalberg, Theisa, Zeischa, Zobersdorf</i>	Fläche: 138,88 km ² Einwohner: 9.242 (2021)
Doberlug-Kirchhain	Stadt Doberlug-Kirchhain und die Ortsteile: <i>Arenzhain, Buchhain, Doberlug, Dübrichen, Frankena, Hennersdorf, Kirchhain, Lugau, Nexdorf, Prießen, Lichtena, Trebbus, Werenzhain</i>	Fläche: 150,36 km ² Einwohner: 8.633 (2021)
Elsterwerda	Stadt Elsterwerda und die Gemeinde: <i>Kraupa</i>	Fläche: 40,58 km ² Einwohner: 7.805 (2021)
Falkenberg/E.	Stadt Falkenberg und die Ortsteile <i>Beyern, Kölsa, Großrössen, Rehfeld, Schmerkendorf</i>	Fläche: 82,16 km ² Einwohner: 6.296 (2021)

³ Laut Internet: <https://de.wikipedia.org/wiki/...> (entsprechende Orte)

Vergleichsraum	Umfasste Orte	Merkmale
Finsterwalde	Finsterwalde und die Ortsteile: <i>Pechhütte, Sorno</i>	Fläche: 77,20 km ² Einwohner: 15.748 (2021)
Herzberg/E.	Stadt Herzberg und die Ortsteile: <i>Arnsnesta, Borken, Buckau, Fermerswalde, Friedersdorf, Gräfendorf, Löhsten, Mahdel, Osteroda, Rahnisdorf, Züllsdorf</i>	Fläche: 149,01 km ² Einwohner: 8.711 (2021)
Mühlberg/Elbe	Stadt Mühlberg und die Ortsteile: <i>Altenau, Brottewitz, Fichtenberg, Koßdorf, Martinskirchen, Mühlberg/Elbe</i>	Fläche: 89,20 km ² Einwohner: 3.534 (2021)
Röderland	Amt Röderland und die Gemeinden: <i>Haida, Präsen, Reichenhain, Saathain, Stolzenhain, Wainsdorf, Würdenhain</i>	Fläche: 46,2 km ² Einwohner: 3.739 (2021) Amt Röderland: Fläche: 46,06 km ² Einwohner: 4.941 (2021)
Schönnewalde	Stadt Schönnewalde und die Ortsteile: <i>Ahlsdorf, Brandis, Stolzenhain, Bernsdorf, Dubro, Grassau, Jeßnigk, Wiepersdorf, Wildenau, Knippelsdorf, Schönnewalde</i>	Fläche: 156,18 km ² Einwohner: 3.034 (2021)
Sonnenwalde	Stadt Sonnenwalde und die Ortsteile: <i>Birkwalde, Breitenau, Brenitz, Dabern, Friedersdorf, Goßmar, Großbahren, Großkrausnik, Kleinbahren, Kleinkrausnik, Möllendorf, Münchhausen-Ossak, Pahlsdorf, Pießig, Schönnewalde, Sonnenwalde, Zeckerin</i>	Fläche: 119,29 km ² Einwohner: 3.153 (2021)
Uebigau - Wahrenbrück	Stadt Uebigau-Wahrenbrück und die Ortsteile: <i>Beiersdorf, Beutersitz, Bönitz, Domsdorf, Kauxdorf, Marxdorf, Prestewitz, Rothstein, Saxdorf, Zinsdorf, Bahnsdorf, Neudeck, Drasdo, Winkel, Uebigau, Langennaundorf, Bomsdorf, Wiederau, München, Wildgrube, Wahrenbrück</i>	Fläche: 135,61 km ² Einwohner: 5.178 (2021)
Elsterland	Amt Elsterland und die Gemeinden: Heideland (mit den Ortsteilen <i>Eichholz, Drößig, Fischwasser</i>), Rückersdorf (mit den Ortsteilen <i>Rückersdorf, Oppelhain, Friedersdorf</i>), Schilda, Schönborn (mit den Ortsteilen <i>Gruhno, Lindena, Schadewitz, Schönborn</i>), Tröbitz	Fläche: 114,56 km ² Einwohner: 4.408 (2021)

Vergleichsraum	Umfasste Orte	Merkmale
Kleine Elster (Niederlausitz)	Amt „Kleine Elster“ mit den Gemeinden: <i>Crinitz (mit dem Ortsteil Gahro), Massen (mit den Ortsteilen Massen, Babben, Betten, Lindthal, Gröbitz, Ponnisdorf)</i> <i>Lichterfeld-Schacksdorf (mit den Ortsteilen Lieskau, Lichterfeld, Schacksdorf), Sallgast (mit den Ortsteilen Göllnitz, Sallgast und Dollenchen)</i>	Fläche: 180,52 km ² Einwohner: 5.384 (2021)
Plessa	Amt Plessa mit den Gemeinden: <i>Gorden-Staupitz (mit d. Ortsteilen Gorden, Staupitz), Hohenleipisch (mit d. Ortsteil Dreska), Plessa (mit den Ortsteilen Döllingen und Kahla), Schraden</i>	Fläche: 52,74 km ² Einwohner: 2.568 (2021) Amt Plessa: Fläche: 132,80 km ² Einwohner: 5.920 (2021)
Schlieben	Stadt Schlieben (mit den Ortsteilen <i>Frankenhain, Jagsal, Oelsig, Schlieben, Wehrhain, Werchau</i>) <i>Lebusa (mit den Ortsteilen Freileben, Körba, Lebusa)</i> <i>Hohenbucko (mit den Ortsteilen Hohenbucko, Prößmurke), Fichtwald (mit den Ortsteilen Naundorf, Hillmersdorf, Stechau), Kremitzau (mit den Ortsteilen Kolochau, Malitschkendorf und Polzen)</i>	Fläche: 78,65 km ² Einwohner: 2.393 (2021) Amt Schlieben: Fläche: 210,83 km ² Einwohner: 5.179 (2021)
Schradenland	<i>Großthiemig, Gorden, Hirschfeld, Merzdorf</i>	Fläche: 75,48 km ² Einwohner: 4.353 (2021)

2.4 Kriterien der angemessenen Unterkunftskosten

Grundsätzlich können nur die **Kosten für eine Unterkunft** berücksichtigt werden (Ausnahme: ggf. doppelte Kosten bei zugestimmtem Umzug). Dies gilt auch dann, wenn die leistungsberechtigte Person mehrere Unterkünfte (tatsächlich und nachweisbar) nutzt und rechtlich nutzen kann. In diesen Fällen sind die Kosten für die überwiegend genutzte Wohnung anzuerkennen.

Die Berücksichtigung der tatsächlichen bzw. angemessenen Unterkunftskosten als Bedarf setzt voraus, dass die Unterkunft **tatsächlich** von der leistungsberechtigten Person überwiegend bzw. als Lebensmittelpunkt **genutzt** wird.

Eine Anerkennung des Unterkunftsbedarfs scheidet daher bei einer Untervermietung der gesamten Unterkunft oder deren vollständiger Überlassung an Dritte aus. Wird nur ein Teil der Unterkunft selbst bewohnt und der übrige Teil untervermietet, sind nur die Aufwendungen als Unterkunftsbedarf zu berücksichtigen, die nach Abzug der Untermieteinnahmen verbleiben.

Insgesamt werden folgende Faktoren betrachtet und für die Ermittlung der Angemessenheitsgrenze herangezogen:

bei Mietwohnungen:

Die Unterkunftskosten bei Mietwohnungen setzen sich aus den einzelnen Faktoren :

1. Wohnungsgröße
2. Netto-Kaltmiete und
3. kalte Betriebskosten

zusammen.

bei Wohneigentum:

Die Unterkunftskosten bei Wohneigentum setzen sich aus den einzelnen Faktoren:

1. Wohnungs-/Hausgröße
2. Schuldzinsen
3. kalte Betriebskosten und
4. Instandhaltung-/Instandsetzungskosten

zusammen.

Entsprechend der erweiterten Produkttheorie (vgl. Urteil des BSG vom 19.10.2010 – B 14 AS 50/10 R) gelten Aufwendungen für die Unterkunft als angemessen, soweit sie das sich aus den Faktoren „abstrakt angemessene Wohnfläche“, „angemessene Kaltmiete“ und „angemessene Betriebskosten“ pro Quadratmeter ergebende Produkt (Bruttokaltmiete) nicht überschreiten.

2.5 angemessene Wohnfläche

2.5.1 angemessene Wohnfläche bei eigenem und gemietetem Wohnraum außerhalb von Einrichtungen

Eine Wohnung gilt dann als angemessen, wenn sie nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügt und keinen gehobenen Standard aufweist (bescheidener Zuschnitt⁴). Sie muss daher im unteren Segment des Vergleichsmaßstabs liegen, wobei es auch hier nicht auf die Angemessenheit einzelner wertbildender Faktoren, sondern des Produktes (= der Gesamtbelastung) ankommt⁵.

Da einzelne wertbildende Faktoren wie Ausstattungsmerkmale, Lage und Bausubstanz einer Wohnung nie allein für deren Mietpreis maßgebend sind, kann der Wohnungsstandard nicht nur von der Qualität einzelner Faktoren bzw. deren Vorhandensein (u. a. Balkon, Parkett) abhängen.

Angemessen sind deshalb die Wohnungskosten, welche sich aus dem individuellen Wohnflächenbedarf, multipliziert mit dem ortsüblichen Quadratmeterpreis für eine durchschnittliche Wohnlage, ergeben.

⁴ vgl. BSG, Urteil vom 7.11.2006, B 7 b AS 10/06 R, Rz. 28

⁵ aktuelle Rechtsprechung, zuletzt Urteil BSG v. 10.09.2013, B 4 AS 77/12R, Rz. 31

2.5.1.1 Mietwohnungen

Die angemessene Wohnfläche einer Mietwohnung wird unter Berücksichtigung der Größe der Bedarfsgemeinschaft ermittelt. Die Zuordnung erfolgt nach der „Kopfzahl“ der Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft. Für die Beurteilung der angemessenen Wohnungsgröße ist nur die Quadratmeterzahl erheblich, nicht jedoch die Anzahl der Zimmer.

Im Landkreis Elbe-Elster erfolgt die Festlegung der Angemessenheit der Wohnfläche entsprechend der Vorgaben der Verwaltungsvorschriften des Ministeriums für Stadtentwicklung Wohnen und Verkehr des Landes Brandenburg zum Wohnraumförderungs- und Wohnungsbindungsgesetz (W-WoFGWoBindG) in der zuletzt geltenden Fassung.

In Anlehnung an die Maßstäbe des Wohnraumförderungsgesetzes (WoFG) i. V. m. der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr zum § 10 Wohnraumförderungs- und Wohnungsbindungsgesetz (VV-WoFGWoBindG) in der zuletzt geltenden Fassung sind folgende Wohnflächenrichtwerte als angemessen zu betrachten:

- 1 Person bis zu 50 m² Wohnfläche
- 2 Personen bis zu 65 m² Wohnfläche
- 3 Personen bis zu 80 m² Wohnfläche
- 4 Personen bis zu 90 m² Wohnfläche

Für jeden weiteren Haushaltsangehörigen erhöht sich die Wohnfläche um 10 Quadratmeter. Ebenso kann aus **gesundheitlichen Gründen** (z. B. Notwendigkeit einer 24 h Pflege) oder bei **Schwerbehinderung (Merkzeichen G oder aG)** eine zusätzliche Wohnfläche von 10 Quadratmetern anerkannt werden, sofern der Wohnungszuschnitt dem erhöhten bzw. besonderen Raumbedürfnis Rechnung trägt (z. B. zusätzlicher Raum für 24 h Pflege ist vorhanden; behindertengerechter Bad- und Türumbau u. ä.). Ist dies **nicht der Fall**, kann eine zusätzliche Fläche von 10 qm aufgrund des Gesundheitszustandes **nicht berücksichtigt** werden. Zur Prüfung der Geeignetheit des Wohnungszuschnitts hat der jeweilige Leistungsträger eine Vor-Ort-Prüfung für seinen Bereich vorzunehmen (vgl. BMAS Rundschreiben (RS) 1/2024 – 16 August 2024 mit analoger Anwendung für SGB II Bereich).

Die angegebenen Quadratmeterzahlen schließen Küche und Nebenräume ein. Bei den angegebenen Wohnflächenrichtwerten handelt es sich um Obergrenzen, es besteht daher kein Anspruch darauf, die angegebenen Quadratmeter in vollem Umfang auszuschöpfen.

2.5.1.2 Wohneigentum

Nach § 12 Abs. 1 Nr. 5 SGB II wird ein selbst genutztes Hausgrundstück oder eine entsprechende Eigentumswohnung als **geschütztes Vermögen** angesehen, wenn folgende Werte nicht überschritten werden:

- bei einem selbst genutzten Hausgrundstück mit einer Wohnfläche von bis zu 140 m² bei vier Personen
- bei einer selbst genutzten Eigentumswohnung mit einer Wohnfläche von bis zu 130 m² bei vier Personen; bewohnen mehr als vier Personen das selbst genutzte Hausgrundstück bzw. die Eigentumswohnung erhöht sich die Wohnfläche für jede weitere Person um jeweils 20 m².

Für den Bereich des SGB XII wird in Anlehnung an § 12 Abs. 1 Nr. 5 SGB II ebenfalls ein selbst genutztes Hausgrundstück mit einer Wohnfläche von bis zu 140 m² bzw. eine selbst genutzte Eigentumswohnung

mit einer Wohnfläche von bis zu 130 m² als geschütztes Vermögen bei vier Personen anerkannt. Bei jeder weiteren Person wird auch hier eine Wohnfläche von jeweils 20 m² als geschützt anerkannt. Eine Überschreitung dieser Wohnfläche ist zulässig, wenn

- die Mehrfläche zur angemessenen Berücksichtigung der besonderen persönlichen oder beruflichen Bedürfnisse des Wohnungsinhabers erforderlich ist,
- die Überschreitung durch eine wirtschaftlich notwendige Grundrissgestaltung bedingt ist,
- häusliche Pflege gewährt wird, und zwar in diesem Fall um 20 %, also bei Familienheimen auf 168 m² und bei Eigentumswohnungen auf 156 m²; in diesen Fällen kommt aber eine weitere Überschreitung in Betracht, wenn die in den vorstehenden Beispielen genannten Voraussetzungen zusätzlich erfüllt sind.

Ein zum Eigenheim gehörendes Grundstück ist ebenfalls dem geschützten Vermögen zuzurechnen, wenn es eine Größe

- im städtischen Gebiet von 500 m² und
- im ländlichen Gebiet von 800 m²

nicht überschreitet.

Im Landkreis Elbe-Elster wird also Wohneigentum vom Leistungsträger als **Schonvermögen** angesehen, soweit nachfolgende Wohnungsgrößen nicht überschritten werden (Tabelle 2).

Anzahl der Personen	Eigenheim	Eigentumswohnung
1 – 2 Personen	100 m ²	90 m ²
3 Personen	120 m ²	110 m ²
4 Personen	140 m ²	130 m ²
jede weitere Person	+ 20 m ²	+ 20 m ²
erhöhter Bedarf wegen z. B. Schwerbehinderung, gesundheitlichen Gründen, Härtefällen	+ 20 m ²	+ 20 m ²

Da die **Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft für Mieter und Eigentümer** nach einheitlichen Kriterien beurteilt wird, wird auch hinsichtlich der im Rahmen der Produkttheorie heranzuziehenden Wohnungsgröße auf die anerkannte Wohnflächengröße von Mietwohnungen abgestellt.

Somit werden auch bei Eigenheimbesitzern und Eigentümern von Wohneigentum folgende Wohnflächenrichtwerte bei der Leistungsberechnung als angemessen angesehen:

- 1 Person bis zu 50 m² Wohnfläche
- 2 Personen bis zu 65 m² Wohnfläche
- 3 Personen bis zu 80 m² Wohnfläche
- 4 Personen bis zu 90 m² Wohnfläche

Für jeden weiteren Haushaltsangehörigen erhöht sich die Wohnfläche um 10 Quadratmeter; ebenso kann aus gesundheitlichen Gründen oder bei Schwerbehinderung eine zusätzliche Wohnfläche von 10 Quadratmetern anerkannt werden.

Die angegebenen Quadratmeterzahlen schließen Küche und Nebenräume ein. Bei den angegebenen Wohnflächenrichtwerten handelt es sich um Obergrenzen, es besteht daher kein Anspruch darauf, die angegebenen Quadratmeter in vollem Umfang auszuschöpfen.

Temporäre Bedarfsgemeinschaften und Ausübung des Besuchsrechts

Bei sogenannten temporären Bedarfsgemeinschaften (Kinder wohnen nicht regelmäßig im Haushalt der Leistungsberechtigten Person) zur Ausübung des Umgangsrechts, besteht ein höherer Bedarf an Wohnfläche. Hier sind zusätzlich **10 m²/Kind** als angemessen anzuerkennen.

Dabei sind folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- Nachweis über geregeltes Umgangsrecht (schriftliche Vereinbarung der Eltern ist ausreichend, Häufigkeit und Dauer muss geregelt sein),
- Zahl der Kinder,
- Alter der Kinder,
- Geschlecht der Kinder.

2.5.2 angemessene Wohnfläche in Einrichtungen

Bei Personen, die in einer Einrichtung, die nicht unter den Einrichtungsbegriff des § 13 SGB XII fallen, z. B. Frauenhaus, Obdachlosenunterkunft u. ä. sowie in Einrichtungen nach § 13 SGB XII leben, wird für eine Person, analog einem Ein-Personen-Haushalt, eine Wohnfläche bis **50 m²** als angemessen anerkannt. Bei mehreren Personen, z. B. Mutter mit zwei Kindern leben im Frauenhaus, wird dann die entsprechende Wohnungsgröße außerhalb von Einrichtungen angewandt.

Bei Personen, die in Einrichtungen nach § 13 SGB XII leben und Sozialleistungen erhalten, gilt die Wohnfläche von **50 m²** inkl. Gemeinschaftsräumen, als angemessen.

2.5.3 Sonderregelungen zur Angemessenheitsprüfung der Kosten der Unterkunft bei Flüchtlingen und Asylbewerbern bei Rechtskreiswechsel

Die Sonderregelung gilt für Flüchtlinge und Asylbewerber, welche in Wohnungen untergebracht sind, die der Landkreis Elbe-Elster angemietet hat.

Nachdem den Flüchtlingen/Asylbewerbern das Bleiberecht eingeräumt wurde und ein Rechtskreiswechsel (z. B. Jobcenter Elbe-Elster, Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung) erfolgte, ist die Angemessenheit des Wohnraumes für die Leistungsbewilligung erst einmal anzunehmen, wenn ein mit dem Landkreis Elbe-Elster abgeschlossener Nutzungsvertrag vorgelegt wird.

Die Kopie ist zu den Akten zu nehmen. Wird festgestellt, dass sich aufgrund des Verbrauchsverhaltens die Wohnnebenkosten im Nutzungsverhältnis erhöht haben, sind die Antragsteller auf die unangemessenen Kosten hinzuweisen und ggf. zur Kostensenkung entsprechend der in dieser Handlungsanweisung festgelegten Verfahrensweise aufzufordern.

2.6 Unterkunftskosten bei Mietwohnungen und Wohneigentum

2.6.1 Unterkunftskosten bei Mietwohnungen

Bei Mietwohnungen umfassen die tatsächlichen Aufwendungen für die Unterkunft die nach dem bestimmungsgemäßen Gebrauch der Mietsache geschuldeten Kosten. Dieses sind neben der Nettokaltmiete, die Betriebskosten.

2.6.1.1 Nettokaltmiete

Als Nettokaltmiete wird die Grundmiete ohne Betriebskosten bezeichnet.

2.6.1.2 Betriebskosten

Zu den Betriebskosten gehören alle Kosten der Wohnung, die vom Vermieter nach § 556 Abs. 1 BGB rechtlich zulässig auf den Mieter übertragen werden können. Anzuerkennende Betriebskosten im Sinne von § 2 der Betriebskostenverordnung (BetrKV) sind:

1. die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks,
2. die Kosten der Wasserversorgung,
3. die Kosten der Entwässerung,
4. die Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage,
5. die Kosten des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage,
6. die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen,
7. die Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs,
8. die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung,
9. die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung,
10. die Kosten der Gartenpflege,
11. die Kosten der Beleuchtung,
12. die Kosten der Schornsteinreinigung,
13. die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung,
14. die Kosten für den Hauswart,
15. die Kosten des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage (seit dem 1. Juli 2024 sind hiervon Nutzungsentgelte für eine nicht zu dem Gebäude gehörende Antennenanlage – s. g. Kabelgebühren – nicht mehr umfasst),
16. die Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege,
17. sonstige Betriebskosten.

Angemessene Betriebskosten

Für den Landkreis Elbe Elster existiert kein regionaler Betriebskostenspiegel. Nach der Auswertung der Daten zum schlüssigen Konzept 2024-2027 wurden die Betriebskosten nicht gesondert betrachtet, da von den Vermietern hauptsächlich bei den Angebotsmieten, die Betriebskosten nicht gesondert ausgewiesen wurden. Die angemessenen Betriebskosten sind Bestandteil der Bruttokaltmieten, welche mittels schlüssigen Konzepts ermittelt wurden. Dies ist bei der Betrachtung der angemessenen Unterkunftskosten durch die Anwendung der Produkttheorie auch nicht schädlich.

2.6.1.3 Bruttokaltmiete

Als Bruttokaltmiete wird die Grundmiete mit Betriebskosten ohne Heizkosten bezeichnet.

Die angemessene Bruttokaltmiete wurde mittels „schlüssigen Konzepts“ ermittelt. Die Auswertung der Datensätze hat ergeben, dass die Bruttokaltmieten sich bei den einzelnen Wohnungstypen (1, 2, 3, 4 und Mehr-Raum-Wohnungen) nur unwesentlich unterscheiden. Im Rahmen der Verwaltungsvereinfachung und der Tatsache, dass es sich bei den ermittelten Werten um Richtwerte handelt, wird deshalb auf eine differenzierte Aufschlüsselung der Bruttokaltmieten auf die einzelnen Wohnungstypen verzichtet und sich auf den Quadratmeter bezogen.

2.6.2 Unterkunftsbedarf bei Wohneigentum

Zum Bedarf für die Unterkunft bei Haus- und Wohnungseigentümern gehören alle Aufwendungen, die unmittelbar mit dem Eigentum verbunden und die bei der Berechnung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung absetzungsfähig sind. Zeitlich werden Hausnebenkosten entsprechend den rechtlichen Bestimmungen berücksichtigt.

Zum Bedarf der Unterkunft bei Wohneigentum gehören folgende Belastungen:

- Schuldzinsen, soweit sie mit dem Gebäude oder dem Eigentum in unmittelbarem Zusammenhang stehen,
- öffentliche Grundstückslasten (z. B. Grundsteuer, Winterdienst, Gewässerunterhaltung u. ä.),
- Kosten der Wasserversorgung (Kosten des Wasserverbrauchs, Grundgebühren, Kosten für Zähler und Anlage),
- Kosten der Entwässerung (Kanal, Entwässerungspumpe, Grubenleerung, Abwassergebühren, Anschlussgebühren an das zentrale Abwassernetz),
- Kosten der Schornsteinreinigung,
- Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung (insbesondere Feuer-, Glas-, Sturm-, Wasserschaden sowie Haftpflichtversicherung für Gebäude, Öltank und Aufzug),
- Kosten für Instandhaltungsaufwendungen soweit sie vorhersehbar und unvermeidlich sind,
- sonstige Betriebskosten.

Die aufgeführten Aufwendungen bilden die Unterkunftskosten bei Wohneigentum. Die Kosten sind angemessen, soweit diese die Kosten einer angemessenen Bruttokaltmiete (Nettokaltmiete + kalte Betriebskosten) unter Berücksichtigung der Anzahl der im Haushalt lebenden Personen nicht übersteigen.

Bei der **Prüfung der Angemessenheit** werden die im Kalenderjahr anfallenden berücksichtigungsfähigen Gesamtkosten mit der im örtlichen Vergleichsraum abstrakt angemessenen Jahresbruttokaltmiete einer abstrakt angemessenen Mietwohnung verglichen.

Berücksichtigungsfähig sind nur die Aufwendungen für den zur Eigennutzung bestimmten Teil des Eigentums. Die Ausgaben für Einliegerwohnungen, Zweitwohnungen oder gewerblich genutzte Räume sind nicht berücksichtigungsfähig.

2.6.2.1 Schuldzinsen und Tilgungsbeiträge

Schuldzinsen

Schuldzinsen für Darlehen, die **vor Eintritt eines Leistungsfalles** zum Erwerb, Bau, Umbau oder Modernisierung von Wohneigentum u. ä. aufgenommen wurden, sind berücksichtigungsfähig.

Um die Voraussetzung (vor Eintritt des Leistungsfalles) prüfen zu können, ist ein Jahreskontoauszug des Vorjahres (zur Klärung ob vor Leistungsbezug regelmäßig die Rate bezahlt wurde, Sondertilgungen erfolgten u. ä.) und/oder ein ausführlicher Nachweis des Kreditinstitutes über die monatlichen Tilgungs- und Zinszahlungen (Tilgungsplan als Nachweis über die Höhe der monatlichen Tilgungs- und Zinsbeträge; wichtig vor allem bei Annuitätskrediten) vorzulegen.

Schuldzinsen, die sich aus Krediten ergeben, die **während des Leistungsfalles** aufgenommen wurden, können nur dann berücksichtigt werden, wenn sie im Zusammenhang mit **unabweisbaren Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur** erforderlich wurden. Eine entsprechende Nachweisführung (Tilgungsplan) ist erforderlich.

Tilgungsbeiträge

Grundsätzlich sind Tilgungsbeiträge vorhandener Darlehen nicht berücksichtigungsfähig, da diese der Vermögensbildung dienen.

In Ausnahmefällen können Tilgungsleistungen unter folgenden Voraussetzungen berücksichtigt werden:

- das selbstgenutzte Wohneigentum ist angemessen und gehört zum Schonvermögen,
- die Abzahlung des Darlehens erfolgte bereits zu mindestens drei Viertel der Darlehenssumme, so dass eine Nichtübernahme der Tilgungsbeiträge und der damit einhergehende Verlust der Unterkunft eine Härte darstellen würde,
- die Übernahme der Tilgungsbeiträge muss zur Sicherung der Unterkunft unvermeidbar sein,
- vor Übernahme der Tilgungsbeiträge müssen alle Selbsthilfemöglichkeiten ausgeschöpft worden sein (z. B. Tilgungsaussetzung oder Herabsetzung der Tilgungsbeträge)
- die Bedarfe der Unterkunft liegen ohne Tilgungsleistung unter den Kosten für eine angemessene Mietwohnung.

2.6.2.2 unabweishare Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur

Als Bedarf für die Unterkunft werden auch unabweishare Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur bei selbst bewohntem Wohneigentum im Sinne des § 12 Abs. 1 Satz 2 Nr. 5 i. V. m. § 22 Abs. 2 SGB II und § 90 Abs. 2 Nr. 8 i. V. m. § 35a Abs. 1 SGB XII anerkannt.

Unter unabweisbaren Aufwendungen sind dabei solche zu verstehen, die notwendig und unumgänglich sind, um eine Bewohnbarkeit der Unterkunft zu sichern. Notwendig und unumgänglich sind die Aufwendungen, wenn eine Sache einen Defekt aufweist und nicht in ihrer normalen Funktionsweise genutzt werden kann. Maßgebend ist, ob der betriebene Instandhaltungs- und Erhaltungsaufwand sich eignet, dem Leistungsberechtigten sein Eigentum zu Wohnzwecken zu erhalten, ohne dass die Erneuerung eine Wertsteigerung des Eigentums darstellt. Dies ist i. d. R. der Fall, wenn es sich um den Austausch einer vorher vorhandenen und mit dem Haus verbundenen Sache handelt.

Unabweishare Aufwendungen sind z. B.:

- der Austausch eines Heizkessels,
- die Erneuerung eines kaputten Fensters, jedoch nicht altersbedingt aller funktionstüchtigen Fenster – dies würde eine Wertsteigerung darstellen,
- die Erneuerung/Austausch von kaputten Dachziegeln, weil es durchregnet,
- die Erneuerung eines maroden Dachstuhls (z. B. bei Einsturzgefahr); hier steht die Frage, ob die alten Dachziegel wiederverwendet werden können,
- der Austausch der elektrischen Leitungen, weil die Sicherheit gefährdet ist,
- der Austausch eines Ofens (z. B. Erneuerung eines Kachelofens, aber nicht die Umrüstung von Kohle- auf Ölheizung),
- der Austausch von Wasser- oder Abwasserleitungsrohren, wenn diese undicht sind (z. B. bei einem Rohrbruch, nicht aber pro forma, weil sie schon alt sind – dies würde einer Wertsteigerung gleichkommen),
- der Austausch eines Warmwasserboilers u. ä.

2.6.3. keine Bedarfe der Unterkunft

Nicht zu den Unterkunftskosten regulärer Mietverhältnisse gehören i.d.R. die Kosten für eine Garage oder einen Stellplatz. Diese können nur berücksichtigt werden, wenn **die Wohnung nicht ohne Garage** oder Stellplatz anmietbar ist. Sind in diesen Fällen die Kosten insgesamt angemessen, dann werden sie mit anerkannt. Sind die Kosten hier unangemessen, soll der Mieter die Garage oder den Stellplatz untervermieten, um seiner Selbsthilfepflichtung zur Kostensenkung **nachzukommen**. Hier sind die Regelungen der Karenzzeit zu berücksichtigen.

Ebenfalls sind Möblierungskosten dem Grunde nach nicht berücksichtigungsfähig. Ausnahme bilden auch hier Fälle, in denen die Wohnung nur mit dem Mobiliar angemietet werden kann. Hier können die Kosten jedoch nur bis zur Angemessenheitsgrenze berücksichtigt werden.

Keine Bedarfe für die Unterkunft sind darüber hinaus solche, die bereits vom Regelbedarf umfasst sind, wie z.B. Haushaltsenergie (Ausnahme besondere Wohnformen, Inklusivmiete; hier erfolgt kein Abzug von Anteilen für Haushaltsenergie u. ä.) und Kochfeuerung. Schadenersatzansprüche des Vermieters gegenüber dem Mieter wegen Beschädigung der Mietsache können ebenfalls nicht berücksichtigt werden.

Ausnahme bei den besonderen Wohnformen⁶

Die Ermittlung des jährlichen Referenzwertes erfolgt auf der Grundlage der durchschnittlichen angemessenen tatsächlichen Aufwendungen für die warme Miete von Leistungsbeziehern eines Ein-Personen-Haushaltes. Überschreiten die tatsächlichen Aufwendungen den Referenzwert der „Angemessenheitsgrenze 100 %“ der Unterkunftskosten können nach § 42a Abs. 5 SGB XII weitere Kosten (siehe Punkt 2.8.3) berücksichtigt werden.

2.7 Höhe der Bruttokaltmieten in den Vergleichsräumen

Nach geltender Rechtsprechung ist für die Angemessenheit von Kosten der Unterkunft die Bruttokaltmiete ausschlaggebend, welche sich aus der Kaltmiete und den Betriebskosten ohne Heizung (kalte Betriebskosten) zusammensetzt.

Nach dem schlüssigen Konzept des Landkreises Elbe-Elster ergeben sich in den Vergleichsräumen (nach Punkt 2.3) folgende Richtwerte für die Bruttokaltmiete:

Vergleichsraum	ermittelter Richtwert Bruttokaltmiete	Bruttokaltmiete für 1 Person (50 m ²)	Bruttokaltmiete für 2 Personen (65 m ²)	Bruttokaltmiete für 3 Personen (80 m ²)	Bruttokaltmiete für 4 Personen (90 m ²)	Bruttokaltmiete für 5 Personen (100 m ²)
Bad Liebenwerda	9,50 €	475,00 €	617,50 €	760,00 €	855,00 €	950,00
Doberlug-Kirchhain	7,50 €	375,00 €	487,50 €	600,00 €	675,00 €	750,00 €
Elsterland	8,50 €	425,00 €	552,50 €	680,00 €	765,00 €	850,00 €
Elsterwerda	7,50 €	375,00 €	487,50 €	600,00 €	675,00 €	750,00 €
Falkenberg	7,00 €	350,00 €	455,00 €	560,00 €	630,00 €	700,00 €
Finsterwalde	8,50 €	425,00 €	552,50 €	680,00 €	765,00 €	850,00 €
Herzberg	9,00 €	450,00 €	585,00 €	720,00 €	810,00 €	900,00 €
Kleine Elster	7,50 €	375,00 €	487,50 €	600,00 €	675,00 €	750,00 €
Mühlberg	6,00 €	300,00 €	390,00 €	480,00 €	540,00 €	600,00 €
Plessa	7,50 €	375,00 €	487,50 €	600,00 €	675,00 €	750,00 €
Röderland	7,50 €	375,00 €	487,50 €	600,00 €	675,00 €	750,00 €
Schlieben	7,50 €	375,00 €	487,50 €	600,00 €	675,00 €	750,00 €
Schönnewalde	7,00 €	350,00 €	455,00 €	560,00 €	630,00 €	700,00 €
Schradenland	7,50 €	375,00 €	487,50 €	600,00 €	675,00 €	750,00 €
Sonnenwalde	7,50 €	375,00 €	487,50 €	600,00 €	675,00 €	750,00 €
Uebigau-Wahrenbrück	8,00 €	400,00 €	520,00	640,00 €	720,00 €	800,00 €

Abkürzung:
BKM – Kaltmiete/m²

⁶ ehemals stationäre Einrichtungen der Eingliederungshilfe
Stand: Dezember 2024

2.8 angemessene Kosten der Unterkunft und Heizung in besonderen Wohnformen, sowie Obdachlosenunterkünften, Frauenhäusern und ähnliche Einrichtungen und Gastfamilien

Bei Personen, die in besonderen Wohnformen leben, gelten im Jahr 2025 Unterkunfts- und Heizkosten bis zu dem Referenzwert der „Angemessenheitsgrenze 100%“ in Höhe von **408,89 Euro** als angemessen. Der Referenzwert setzt sich aus 316,90 Euro Bruttokaltmiete und 91,99 Euro Heizkosten zusammen. Dieser Betrag wurde gemäß § 45 a SGB XII ermittelt.

Die anzuerkennenden Bedarfe für Unterkunft und Heizung für die besonderen Wohnformen ergeben sich ausschließlich aus § 42a Absatz 5 und 6 SGB XII. Dabei sind unter tatsächlichen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nach § 42a Absatz 5 Satz 3 und 4 SGB XII auch die gesondert auszuweisenden, zusätzlichen Kosten nach § 42a Absatz 5 Satz 4 Nummer 1 bis 4 SGB XII (im Folgenden: Zusatzkosten) zu fassen.

Der Anerkennung der Bedarfe liegt folgende Systematik zugrunde:

- Tatsächliche Aufwendungen für Unterkunft und Heizung bis zu 100 % der durchschnittlichen angemessenen tatsächlichen Aufwendungen für die Warmmiete eines Ein-Personen-Haushaltes (untere Angemessenheitsgrenze) gelten stets als angemessen ,....,
- Übersteigen die Aufwendungen für die Unterkunft und Heizung die 100 %, können bis zu 125 % der durchschnittlichen angemessenen tatsächlichen Aufwendungen für die Warmmiete eines Ein-Personen-Haushaltes anerkannt werden (obere Angemessenheitsgrenze). Voraussetzung hierfür ist, dass der Vertrag (Mietvertrag oder Vertrag nach WVG) zwischen Leistungsberechtigtem und Leistungserbringer zusätzliche Kosten nach § 42a Absatz 5 Satz 4 Nummer 1 bis 4 SGB XII gesondert ausweist, ,....,
- Übersteigt die Gesamtsumme aus den Aufwendungen für Unterkunft und Heizung sowie den Zusatzkosten die obere Angemessenheitsgrenze von 125 %, kann sich nach § 42a Absatz 6 SGB XII für den übersteigenden Teilbetrag lediglich ein Anspruch aus Leistungen der Eingliederungshilfe ergeben ,.....,

Der Träger der Eingliederungshilfe prüft, ob die überschießenden Bedarfe der Unterkunft und Heizung wegen der besonderen Bedürfnisse von Menschen mit Behinderungen gerechtfertigt sind oder ob eine Kostensenkung möglich ist.

Es sind entsprechende Einzelvereinbarungen erforderlich (§ 113 Abs. 5 SGB IX).

Erhöhung der Bedarfe um bis zu 25 % (obere Angemessenheitsgrenze)

Voraussetzungen für die Anwendung des § 42a Abs. 5 SGB XII:

- a. die tatsächlichen Aufwendungen müssen höher als 100 % sein,
- b. es muss ein Vertrag mit gesondert ausgewiesenen Kosten vorhanden sein für:
 1. Zuschläge nach § 42 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 SGB XII (Möbliierungszuschlag)
 2. Wohn- und Wohnnebenkosten, wenn diese im Verhältnis zu vergleichbaren Wohnformen angemessen sind
 3. Haushaltsstrom, Instandhaltungskosten, Ausstattung mit Haushaltsgroßgeräten
 4. Gebühren für Telefon, Internet, Fernsehen
- c. die Aufteilung der zusätzlichen Kosten hat auf die in einer baulichen Einheit lebenden Personen zu erfolgen.

Bei der Unterbringung von Leistungsberechtigten Personen in Obdachlosenunterkünften, Frauenhäusern und anderen Einrichtungen, die nicht vom § 13 SGB XII erfasst sind, gilt der Referenzwert in Höhe von **408,89 Euro** ebenfalls als angemessener Betrag für Unterkunft und Heizung.

3. Ermittlung angemessener Heizkosten

Auf eine Erhebung der monatlichen Heizkosten wurde im Konzept des Landkreises Elbe-Elster verzichtet, da das Bundessozialgericht in seiner Rechtsprechung für die Ermittlung der angemessenen Heizkosten hohe Anforderungen aufgestellt hat.

„Ein abstrakt angemessener Heizkostenpreis pro Quadratmeter für eine „einfache“ Wohnung (...) im unteren Segment des Wohnungsmarktes müsste ausgehend von einem als angemessen anzusehenden Heizverhalten des Einzelnen noch klimatische Bedingungen, wechselnde Energiepreise, die typischen Gebäudestandards und den technischen Stand einer als typisch anzusehenden Heizungsanlage erfassen (...) Der Rückgriff auf einen weniger ausdifferenzierten Wert als Quadratmeterhöchstgrenze (...) würde eine unzulässige Pauschalierung der Heizkosten bedeuten (Bundessozialgericht, Urteil vom 12.06.2013, Rn. 21)“.

Eine derart differenzierte Datenabfrage ist mit der Erhebung der Bestandsmieten bei den Vermietern kaum zu realisieren. Darüber hinaus unterliegen die fossilen Brennstoffe starken Schwankungen des Marktpreises, so dass die Festlegung einer angemessenen Obergrenze auf den Preis bezogen schwerlich prognostiziert werden kann. Somit kann auf der Basis der vorgenommenen Datenerhebung keine Angemessenheitsgrenze für die Heizkosten festgelegt werden, die den Anforderungen des Bundessozialgerichtes standhalten würden. In solchen Fällen ist nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes auf den Heizspiegel für Deutschland zurückzugreifen (vgl. Bundessozialgericht, Urteil vom 12.06.2013, Rn. 22, Az. 14 AS 60/12 R).

Diese Verfahrensweise wird auch im Landkreis Elbe-Elster angewandt.

Zu berücksichtigen ist bei der Anwendung des Heizspiegels für Deutschland, dass es sich um Jahresbeträge handelt, welche noch auf den Monat umgerechnet werden müssen. Gleichfalls ist zu berücksichtigen, ob eine Warmwasseraufbereitung zentral oder dezentral erfolgt. Da die zentrale Warmwasserversorgung mit in den Heizspiegel eingeflossen ist, kann dieser Betrag bei zentraler Warmwasserversorgung als Richtwert zugrunde gelegt werden. Bei dezentraler Warmwasseraufbereitung braucht bei der Angemessenheitsprüfung die Regelung des Bundesweiten Heizspiegels für die dezentrale Warmwasseraufbereitung nicht berücksichtigt⁷ werden, da hier bereits gesetzliche Regelungen gemäß § 21 Abs. 7 SGB II und § 30 Abs. 7 SGB XII getroffen wurden.

Der Jahresbetrag der einzelnen Heizmedien kann direkt dem Flyer des aktuellen Heizspiegels für Deutschland entnommen werden. Hier gelten die Beträge in der Spalte „zu hoch“ als Richtwerte. Zu berücksichtigen ist **bei der Ermittlung des Richtwertes das in den Beträgen des Heizspiegels auch die Kosten für den Betrieb und die Wartung der Heizung eingeflossen sind. Diese dürfen somit bei der Vergleichsberechnung nicht nochmals mitberücksichtigt werden, da hier sonst eine doppelte Berücksichtigung erfolgen würde.** Dies würde ein Verstoß gegen die sozialhilferechtlichen Prinzipien des sparsamen und wirtschaftlichen Umgangs mit Steuergeldern bedeuten und ebenfalls eine Bevorteilung dieses Personenkreises darstellen.

⁷ im RS 1/2024 Ziff. 35.1.8 S. 23 des BMAS ist der Abzug von 24 kWh falsch, da laut bundesweitem Heizspiegel bei dezentraler Warmwasseraufbereitung auf die in der Tabelle aufgeführten Werte 24 kWh hinzugerechnet werden müssen, d. h. Werte sind ohne Warmwasseraufbereitung ausgewiesen

Nach dem aktuellen Heizspiegel für Deutschland ergeben sich folgende Richtwerte:

Heizspiegel für Deutschland
Stand: 21. September 2024

Tabelle 4: Richtwerte für angemessene Heizkosten je Quadratmeter im Monat

gesamte Gebäudefläche in qm <i>(diese ist der Betriebskosten- abrechnung zu entnehmen)</i>	Brennstoffart	Richtwert für angemessenen Verbrauch mit zentraler Warmwasser- aufbereitung in kWh/m² Jahreswert	Richtwert für angemessene Verbrauch mit zentraler Warmwasser- aufbereitung in kWh/m ² Monatswert
100 - 250	Erdgas/Stadtgas	231	19,25
	Heizöl	231	19,25
	Fernwärme	198	16,50
	Wärmepumpe	102	8,50
	Holzpellets	220	18,33
251 - 500	Erdgas/Stadtgas	219	18,25
	Heizöl	218	18,17
	Fernwärme	192	16,00
	Wärmepumpe	98	8,17
	Holzpellets	206	17,17
501 – 1.000	Erdgas/Stadtgas	206	17,17
	Heizöl	206	17,17
	Fernwärme	187	15,58
	Wärmepumpe	94	7,83
über 1.000	Erdgas/Stadtgas	198	16,50
	Heizöl	198	16,50
	Fernwärme	184	15,33
	Wärmepumpe	91	7,58

Bei einer Änderung des bundesweiten Heizspiegels treten an die Stelle der bisherigen Richtwerte automatisch die Werte des aktuellen bundesweiten Heizspiegels, ohne dass es jeweils einer Änderung der Handlungsanweisung oder des Konzeptes bedarf. Der aktuelle bundesweite Heizspiegel kann unter dem Link: <https://www.heizspiegel.de/heizkosten-pruefen/heizspiegel/> aus dem Internet genommen werden.

3.1 Umgang mit nicht im Heizspiegel erfassten Heizungsformen:

Nach dem RS 15/2024 des MSGIV (gestützt auf das RS 1/2024- vom 16. August 2024 des BMAS) ist es hilfsweise zulässig, bei im Einzelfall vorliegenden Heizarten, die nicht vom Heizspiegel erfasst sind, den jeweils kostenaufwändigsten Energieträger des Heizspiegels in Euro/m² bzw. mit dem höchsten Energieverbrauch in kWh/m² vergleichend zu Grunde zu legen.

3.2 Umgang mit Nichtfeststellbarkeit des individuellen Verbrauchs:

In Wohnungen, die mit einer Zentralheizung ausgestattet sind aber ohne individuelles Gerät zur Verbrauchsmessung, kann zur Feststellung der Grenzwerte auf die beheizte Wohnfläche des Gesamtgebäudes zurückgegriffen werden, die sich aus der Heizkostenabrechnung ergibt. Die zu berücksichtigenden Grenzwerte sind sodann auf den Einzelfall (Wohnungsgröße des Leistungsempfängers) zu übertragen.

Werden die Richtwerte des Heizspiegels für Deutschland überschritten, ist der erhöhte Verbrauch durch den Hilfesuchenden zu begründen/nachzuweisen und die Angemessenheit im Einzelfall festzulegen.

Grundsätzlich wird bei der Ermittlung der **angemessenen Heizkosten ein Zeitraum von einem Kalenderjahr**, analog der Ermittlung der Kosten des bundesweiten Heizspiegels, zu Grunde gelegt. Hier ist **dann auf den Bewilligungszeitraum abzustellen**. D.h., zuerst wird der Jahresbedarf für die Heizung ermittelt und dann auf einen monatlichen Betrag herunter gebrochen. Dieser Betrag wird dann jeden Monat für die Zeitdauer des Bewilligungszeitraums berücksichtigt. Bei Einzelheizung wird der Betrag für die Anzahl der Monate im Bewilligungszeitraum zur Fälligkeit ausgezahlt oder, bei monatlichen Abschlagszahlungen, entsprechend jeden Monat.

Da das Heizmaterial für Einzelheizungen vorzugsweise aus Wirtschaftlichkeitsgründen in den Sommermonaten gekauft werden soll, ist in den Bescheid festzuhalten, für welchen Zeitraum das Heizmaterial bewilligt wurde.

Als einmalige Kosten der Heizungen in Mehr- und Einfamilienhäusern sind Anschaffungskosten für Heizmaterial (z. B. Kohle, Heizöl, Pellets, Holz oder Gas **bei selbst zu bestückender Heizung bzw. selbst zu befüllendem Tank**; hier Fälligkeit der Rechnung) anzusehen.

Werden bei Ein- oder Mehrfamilienhäusern mit selbst zu bestückender Heizung Ratenzahlungen mit dem Brennstoffanbieter zum Ansparen der Heizkosten vereinbart, zählen diese Kosten trotzdem zu den einmaligen Kosten für die Heizung. Die Ratenzahlungen gehören zu den einmaligen Anschaffungskosten, da der benötigte Brennstoff nicht monatlich, sondern einmalig zur Verfügung gestellt wird (auch hier wird der Betrag bei Lieferung des Brennstoffes fällig, die Raten werden nur im Vorfeld angespart).

Hat ein Antragsteller **mehrere Brennstoffarten** zur Erzeugung seines Wärmebedarfes, dann wird der **Gesamtbedarf mit dem teureren Brennstoff** ermittelt. Z. B. verwendet werden Holz und Heizöl; der Jahresbedarf wird mit dem jeweils Kostenaufwändigsten Energieträger (für Holz = z. B. Fernwärme als zz. teuerste Heizart) ermittelt.

Da die Preise nicht nur bei Heizöl oder Gas täglich schwanken, ist auch bei den anderen Brennstoffträgern, entsprechend den Vorgaben des Ministeriums die Brennstoffmengen im Bescheid zu bewilligen und dann die tatsächlichen Kosten zu übernehmen. Dazu werden Quartalsweise die aktuellen Preise durch den Landkreis ermittelt und dienen als Berechnungsgrundlage.

Bei Einzelheizungen, z. B. in Einfamilienhäusern sind als einmalige oder laufende Kosten, Heizkosten anzusehen, die als monatliche oder einmalige Beträge an einen Brennstoffanbieter zu zahlen sind. Tritt am Ende der Heizperiode bei monatlichen Zahlungen eine Nachzahlung auf, so gehört diese ebenfalls wie bei den laufenden Heizkosten in Mehrfamilienhäusern mit zu den Leistungen für die Heizung.

Die Übernahme der Heizkosten ist auf das Angemessene begrenzt. In **zentral beheizten Mehrfamilienhäusern oder in Einfamilienhäusern mit Einzelheizung** sind die Kosten angemessen welche die Richtwerte der Tabelle des **bundesweiten Heizspiegels nicht überschreiten**.

Die ermittelten Brennstoffmengen gemäß dem bundesweiten Heizspiegels stellen **grundsätzlich Richtwerte** dar. Gründe für einen höheren Bedarf können u. a. ein besonders langer Winter, ein besonders kalter Winter, Kleinkinder oder pflegebedürftige Personen im Haushalt, u. ä. sein. In Sondertfällen sind die Brennstoffmengen unter Berücksichtigung des Einzelfalles (z. B. krankheitsbedingter erhöhter Wärmebedarf, unzureichende Isolierung des Gebäudes, unverhältnismäßig hohe Räume) festzusetzen. Die Entscheidung ist zu begründen und zur Akte zu nehmen.

Zeigt sich im Laufe des Winters bei laufenden Heizkostenzahlungen, dass ein begründet höherer Heizbedarf besteht, ist eine entsprechende Nachzahlung zur Deckung des zusätzlichen Heizbedarfes zu bewilligen. Hier können die Werte aus dem bundesweiten Heizspiegel aus der Spalte „zu hoch“ um bis zu maximal 30 % überschritten werden.

4. Gesamtangemessenheitsgrenze

Die Gesamtangemessenheitsgrenze ergibt sich aus den angemessenen Unterkunftskosten und den angemessenen Heizkosten.

Für die Beurteilung der **Angemessenheit der Bedarfe der Unterkunft** wird das Bruttokaltmietenprinzip angewendet. Die **angemessene Bruttokaltmiete** wird aus der Summe der Nettokaltmiete pro m² und der Betriebskosten je m² multipliziert mit der jeweils angemessenen Wohnfläche der Bedarfsgemeinschaft ermittelt.

Bei der Beurteilung der **angemessenen Heizkosten** sind alle Kosten inbegriffen, die unmittelbar mit dem Heizen zusammenhängen (z. B. Transportkosten, Mehrwertsteuer, Strom für den Betrieb der Heizungsanlage, Heizungswartung u. ä.). Da die Heizkosten im bundesweiten Heizspiegel immer auf der Basis der Vergleichswerte für das vorhergehende Abrechnungsjahr ermittelt werden, sind die angemessenen Kilowattstunden für das entsprechend dem bundesweiten Heizspiegel zu entnehmende Heizmedium zu Grunde zu legen. Die Kosten für das als angemessen anzusehende Heizmedium werden dann auf der Basis der aktuell für das jeweilige Quartal ermittelten Preise berechnet.

In der Praxis wird der Richtwert für die Gesamtangemessenheitsgrenze (Bruttowarmmiete) wie folgt ermittelt:

1. Schritt: Ermittlung der tatsächlichen Unterkunftskosten

tatsächliche kalte Unterkunftskosten
+ tatsächliche Betriebskosten
+ tatsächliche weitere Wohnnebenkosten
= **Tatsächliche Unterkunftskosten**

2. Schritt: Ermittlung der tatsächlichen Heizkosten

+ Wartungsarbeiten Heizung⁸
+ 5 % der Heizkosten pauschal für Heizstrom⁹
+ Kosten für Brennstoffe (incl. Transport und Mehrwertsteuer)
= **tatsächliche Heizkosten**

⁸ **Hinweis:** bei Einzelheizung und Wohneigentum werden die Kosten für die **Heizungswartung** bei der Ermittlung der Unterkunftskosten mittels Rentabilitätsberechnung bereits berücksichtigt, deshalb dürfen diese Kosten nicht nochmals bei den Heizkosten mitberücksichtigt werden. Werden nur noch angemessene Kosten übernommen, sind die **Wartungsarbeiten** (bei Renti) herauszurechnen; **Belehrung/Info ist hier angebracht.**

⁹ in Anlehnung des Urteils LSG Berlin-Brandenburg vom 14.9.2016 – Az: L 31 AS 300/15

3. Schritt: Ermittlung des Richtwertes für die Gesamtangemessenheitsgrenze

angemessene Bruttokaltmiete (angemessene Kaltmiete + angemessene Betriebskosten ohne Heizung)
+ Heizkosten entsprechend dem Heizspiegel für Deutschland
=Richtwert für Gesamtangemessenheitsgrenze

4. Schritt: Vergleich der tatsächlichen Unterkunftskosten mit dem ermittelten Richtwert für die Gesamtangemessenheitsgrenze

(liegen die tatsächlichen Unterkunfts- und Heizkosten unterhalb des Richtwertes, werden Sie in tatsächlicher Höhe übernommen; wenn nicht gilt der Richtwert als angemessen).

Der Aufschlag für die dezentrale Warmwasserversorgung ist, wie bereits erläutert, mit dem Mehrbedarf der gesetzlichen Regelungen im SGB II und SGB XII abgegolten.

Ein genauer Betrag für die Bruttowarmmiete kann nicht benannt werden, da die Richtwerte für die Heizkosten von der Größe des Gebäudes, der Art der Heizung, der Art des Brennstoffes und der Art der Warmwasseraufbereitung sowie den Kosten des jeweiligen Brennstoffes abhängig sind. Deshalb ist der Richtwert für angemessene Heizkosten separat entsprechend den jeweiligen Gegebenheiten zu ermitteln, bevor der Richtwert der Gesamtangemessenheitsgrenze (Bruttowarmmiete) individuell festgelegt werden kann.

5. Gewährung einer Karenzzeit bei unangemessenen Unterkunftskosten

Die Kosten der Unterkunft und Heizung werden nach § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II und § 35 Abs. 1 Satz 1 SGB XII in der tatsächlichen Höhe anerkannt, soweit sie angemessen sind. Für die Anerkennung der Bedarfe für Unterkunft gilt eine Karenzzeit von einem Jahr ab Beginn des Monats, für den erstmals Leistungen nach dem SGB II bzw. SGB XII beantragt wurden.

Das mit den Unterkunftskosten ausschließlich Kosten für die Bruttokaltmiete gemeint sind, ergibt sich nicht nur aus dem Wortlaut, sondern auch aus der Stellungnahme des Bundesrates zum Entwurf eines Zwölften Gesetzes zur Änderung des SGB II – Einführung eines Bürgergeldes (Drucksache 456/22 (Beschluss)) – Begründung zu Artikel 1 Nr. 25 Buchstabe a Doppelbuchstabe aa (§ 22 Abs. 1 Satz 2,3 SGB II); Artikel 5 Nr. 6 (§ 35 Abs. 1 Satz 2 und 3 SGB XII). Darin heißt es u.a.:

„Die Korrektur ist notwendig,...., insbesondere vor dem Hintergrund der steigenden Energiekosten und knappen Ressourcen – verschwenderischen Umgang mit Heizenergie zu verhindern, ...“

„...., In den Sätzen 2 und 3 in der Fassung des Gesetzentwurfs ist für den Zeitraum der Karenzzeit abweichend geregelt, dass „Bedarfe für Unterkunft und Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt“ werden.

„Mit dieser Regelung würde eine nahezu unbegrenzte Anerkennung auch unangemessener Aufwendungen für die Heizung während der Karenzzeit erfolgen ;....,“

Da sich der Landkreis jedoch gemäß § 22 Abs. 10 SGB II und § 35 Abs. 7 SGB XII für eine Gesamtangemessenheitsgrenze entschieden hat, d. h. die Heizkosten werden bei der Angemessenheitsprüfung mit einbezogen und können erst nach Ablauf der Karenzzeit zusammen mit den Unterkunftskosten entsprechend gesenkt werden, kann die Angemessenheit der Aufwendungen nur einmal geprüft werden (vgl. BMAS RS 1/2024 – 16. August 2024 zu § 35 SGB XII und analoger Anwendung auf das SGB II).

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

Von einem Kostensenkungsverfahren ist abzusehen:

- wenn der leistungsberechtigten Person die Vermietung/Untervermietung, ein Umzug oder eine andere Reduzierung der Aufwendungen unzumutbar ist;
- solange bei einer Person der Haushaltsgemeinschaft noch die Karenzzeit läuft;
- wenn ein Umzug eine unverhältnismäßige Härte (z. B. bisherige Wohnung ist behinderten- bzw. altersgerecht, gesundheitliche Gründe, soziokulturelle Situation wie langjährig dort wohnhaft; stabiles Wohnumfeld, Pflegeverpflichtungen) bedeuten würde;
- wenn besondere Belange von Kindern (Schulbesuch, gewohntes Umfeld, Umgangsrecht eines Elternteils) zu berücksichtigen sind.

Bsp. für eine besondere Härte:

- *Menschen in Pflegewohngemeinschaften, bei Behinderung oder Krankheit,*
- *Menschen, die in ihrer Mobilität eingeschränkt sind und auf eine barrierefreie Unterkunft angewiesen sind,*
- *Alleinerziehende, die auf eine bestimmte Betreuungsstruktur zur Erziehung des Kindes angewiesen sind,*
- *Menschen mit einer Krankheit, bei denen der Behandlungserfolg eine nur im bisherigen nicht aber in einem anderen in Frage kommenden Wohnumfeld vorhandene fachärztliche Struktur voraussetzt, hier vor allem Erreichbarkeit bzw. Zugänglichkeit.*

Bei der Information der leistungsberechtigten Personen handelt es sich um eine reine Schutz- und Warnfunktion zum Auskunftszeitpunkt ohne unmittelbare Rechtsfolge und nicht um eine vorweggenommene Kostensenkungsaufforderung. Der Erhalt der Information ist nicht Voraussetzung für den Beginn oder die Dauer der Karenzzeit. Falls die in der Information mitgeteilte Höhe der angemessenen Bedarfe für Unterkunft und Heizung nicht korrekt war oder während der Dauer der Karenzzeit sich die für die Leistungsberechtigten maßgebliche Angemessenheitsgrenze verändert und daher die mitgeteilte Höhe nicht mehr zutreffend ist, ist dies unschädlich. Erst mit Ablauf der Karenzzeit ist dann die zu diesem Zeitpunkt gültige Angemessenheitsgrenze der Unterkunfts- und Heizkosten und die daraus resultierende Gesamtangemessenheitsgrenze mit der ggf. erforderlichen Kostensenkungsaufforderung im Bescheid mitzuteilen (vgl. BMAS RS 2024/01- vom 16. August 2024; MSGIV RS 15/2024-Anlage).

Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass nach dem RS 1/2024 des BMAS vom 16. August 2024, S. 28 Pkt. 35.3.4. Abs. 2 S. 2 **solange noch bei einer Person der Haushaltsgemeinschaft** die Karenzzeit läuft, die Senkung der Aufwendungen für andere Haushaltsmitglieder unzumutbar ist.

Wird der Leistungsbezug in der Karenzzeit für mindestens einen Monat unterbrochen, verlängert sich die Karenzzeit um volle Monate ohne Leistungsbezug. Nach Unterbrechung des Leistungsbezuges von drei Jahren beginnt eine neue Karenzzeit.

Zieht eine leistungsberechtigte Person während der Karenzzeit um, ist - wie bei allen Umzügen - § 22 Abs. 4 SGB II bzw. § 35a Abs. 2 Satz 2 SGB XII zu beachten. Sofern die Aufwendungen für die neue Unterkunft und Heizung unangemessen hoch sind, ist der Betragsanteil, der die **Angemessenheit übersteigt**, nach § 22 Abs. 6 SGB II bzw. § 35a Absatz 2 Satz 2 SGB XII **nur zu übernehmen**, wenn der Leistungsträger dem Umzug in Kenntnis der Höhe der konkreten Aufwendungen für die Unterkunft und Heizung zugestimmt hat.

Neben dieser allgemeinen Regelung konkretisiert § 22 Abs. 4 SGB II bzw. § 35a Abs. 2 Satz 4 SGB XII zusätzlich bei Umzügen während der Karenzzeit, dass auch in diesem Fall nach einem Umzug nur die angemessenen Aufwendungen als Bedarf anerkannt werden, es sei denn, der Träger der Sozialhilfe oder das Jobcenter haben die Anerkennung der höheren Aufwendungen vorab zugesichert. Durch die **Begrenzung** auf die angemessenen **Aufwendungen nach einem Umzug ohne Zustimmung entfällt faktisch die Karenzzeit**, selbst wenn sich die tatsächlichen Aufwendungen im Vergleich zur vorher bewohnten Wohnung verringert haben. Dies kann für leistungsberechtigte Personen während der Karenzzeit überraschend sein. Daher bietet sich ein **Hinweis** auf die Regelung bereits im Rahmen der **Information** nach § 22 Abs. 1 SGB II bzw. § 35 Absatz 2 SGB XII an.

Bei Tod eines Mitglieds der Bedarfsgemeinschaft sind nach dem RS 249/2023 die zwei Fristen so zu betrachten, dass sie getrennt voneinander laufen, wobei die in § 22 Abs. 1 S. 9 SGB II nach dem Sterbemonat beginnt. Im Ergebnis ist die Frist maßgeblich, die zu einem späteren Zeitpunkt endet.

Um festzustellen, ob eine Karenzzeit eingeräumt werden kann oder nicht sind folgende Schritte vorzunehmen:

A. Prüfung der Angemessenheit der Kosten der Unterkunft und Heizung

Die Kosten der Unterkunft und Heizung werden in der tatsächlichen Höhe anerkannt, soweit sie angemessen sind. Wenn dies nicht der Fall ist, ist wie folgt weiter zu verfahren.

B. Feststellung der Unangemessenheit der Unterkunfts- und Heizkosten

1. Angemessenheit und Wirtschaftlichkeit

Es sind die Unterkunfts- und Heizkosten auf die Angemessenheit hin zu prüfen und festzustellen ob und in welcher Höhe die jeweils angemessenen Kosten überschritten werden. Dann ist zu ermitteln, ob bzw. in wieweit die Gesamtangemessenheitsgrenze überschritten wird. Wird die Gesamtangemessenheitsgrenze überschritten, ist zu prüfen, ob die Aufforderung zum Umzug in eine angemessene Wohnung wirtschaftlich ist.

1.1 Umzug ist unwirtschaftlich

Wird bei der Angemessenheitsprüfung festgestellt, dass die **Wirtschaftlichkeit eines Umzugs nicht gegeben** (§ 22 Abs. 1 Satz 10 SGB II und § 35 Abs. 3 Satz 3 SGB XII) ist, braucht **keine Karenzzeit** (nach § 22 Abs. 1 Satz 2 und 3 SGB II sowie § 35 Abs. 1 Satz 2 und 3 SGB XII) eingeräumt **und** auch **kein Kostensenkungsverfahren** (nach § 22 Abs. 1 Satz 7 und 8 SGB II und § 35 Abs. 3 Satz 1, 2 SGB XII) eingeleitet werden. **Die tatsächlichen Kosten werden übernommen.**

Dennoch ist der **Leistungsberechtigte darüber zu belehren, dass seine Unterkunftskosten (welche) unangemessen** sind, **zz. aber aufgrund der Unwirtschaftlichkeit** eines Umzugs **keine Aufforderung zur Kostensenkung erfolgt**, die Angemessenheit und Wirtschaftlichkeit eines Umzugs allerdings für jeden Bewilligungszeitraum (d. h. bei Antragstellung auf Weitergewährung der Leistungen) regelmäßig geprüft wird.

Es ist hier auch darüber zu belehren, dass die Karenzzeit nur ab Beginn des Monats gewährt werden kann, für den **erstmalig Leistungen nach den SGB II oder SGB XII** bezogen werden bzw. wenn zwischen dem letzten und dem erneuten Leistungsbezug drei Jahre keine Leistungen nach dem SGB II (§ 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II) oder SGB XII (§ 35 Abs. 1 Satz 2 SGB XII) bezogen wurden.

1.2 Umzug ist wirtschaftlich

Wurde bei der Angemessenheitsprüfung der Kosten der Unterkunft und Heizung festgestellt, dass ein Umzug wirtschaftlich ist, ist zu prüfen, ob die Karenzzeit gewährt werden kann.

Die Karenzzeit ist zu gewahren, wenn die **Kosten der Unterkunft, d. h. Bruttokaltmiete (Kaltmiete zuzüglich kalter Betriebskosten)** unangemessen sind und erstmalig Leistungen nach dem SGB II und SGB XII bezogen werden oder drei Jahre zwischen dem letzten und dem **erneuten Leistungsbezug** liegen oder die Ausnahmeregelungen nach § 65 Abs. 6 SGB II und § 140 Abs. 1 und 2 SGB XII zutreffen. Sind die gesamten Unterkunftskosten (Kosten der Unterkunft und Heizkosten) aufgrund der zu hohen Heizkosten unangemessen, ist sofort das Kostensenkungsverfahren einzuleiten (siehe auch Hinweise zu Punkt 4.1 dieser Handlungsanweisung).

Innerhalb der Karenzzeit werden abweichend von § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II/§35 Abs. 1 Satz 1 SGB XII Bedarfe für Unterkunft in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt; § 22 Abs. 1 Satz 6 SGB II bzw. § 35a Abs. 2 Satz 2 SGB XII bleibt unberührt. Es ergibt sich hier eine Karenzzeit von einem Jahr.

Der **Leistungsberechtigte ist darüber zu belehren, dass seine Unterkunftskosten unangemessen** sind, **zz. aber durch die Karenzzeit für ein Jahr in der tatsächlichen Höhe** übernommen werden.

Es ist hier auch darüber zu belehren, dass die **Karenzzeit nur ab Beginn des Monats gewährt werden kann, für den erstmalig Leistungen nach den SGB II oder SGB XII bezogen werden bzw. wenn zwischen dem letzten und dem erneuten Leistungsbezug drei Jahre keine Leistungen** nach dem SGB II (§ 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II) oder SGB XII (§ 35 Abs. 1 Satz 2 SGB XII) bezogen wurden. Dies ergibt sich aus den Formulierungen im Gesetzestext (§ 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II und § 35 Abs. 1 Satz 2 SGB XII):

„Für die Anerkennung der Bedarfe für Unterkunft gilt eine Karenzzeit von einem Jahr ab Beginn des Monats, für den erstmalig Leistungen nach diesem Buch bezogen werden. Innerhalb dieser Karenzzeit werden abweichend von Satz 1 Bedarfe für Unterkunft in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt; § 22 Abs. 1 Satz 6 SGB II bzw. § 35a Abs. 2 Satz 2 SGB XII bleibt unberührt.“

Eine Ausnahme von der Regelung der Gewährung einer Karenzzeit „mit Beginn des Monats, für den erstmalig Leistungen nach diesem Buch bezogen werden“ ist in § 65 Abs. 6 SGB II bzw. § 140 Abs. 1 und 2 SGB XII enthalten. Darin heißt es:

„§ 22 Absatz 1 Satz 2 SGB II gilt nicht in den Fällen, in denen in einem der vorangegangenen Bewilligungszeiträume für die aktuell bewohnte Unterkunft die angemessenen und nicht die tatsächlichen Aufwendungen als Bedarf anerkannt wurden.“

und § 140 Abs. 1 und 2 SGB XII

„(1) Zeiten eines Leistungsbezugs bis zum 31. Dezember 2022 bleiben bei der Karenzzeit nach § 35 Absatz 1 Satz 2 SGB XII unberücksichtigt.

(2) § 35 Absatz 1 Satz 2 bis 6 SGB XII gilt nicht in den Fällen, in denen in einem der vorangegangenen Bewilligungszeiträume für die aktuell bewohnte Unterkunft die angemessenen und nicht die tatsächlichen Aufwendungen als Bedarf anerkannt wurden.“

Dementsprechend gibt es auch hier keine unterschiedliche Herangehensweise nach dem SGB II und dem SGB XII:

Nach dem **SGB II und dem SGB XII** können alle **diejenigen**, welche im vorangegangenen Bewilligungszeitraum, also vor dem 1. Januar 2023, **Unterkunftskosten und Heizkosten (Bruttowarmmiete) in tatsächlicher Höhe erhalten haben** und deren Kosten der Unterkunft nicht auf das angemessene Maß reduziert wurde, von der einjährigen Karenzzeit profitieren. Danach haben die Leistungsberechtigten noch die Möglichkeit, bis zu maximal sechs Monate die tatsächlichen Kosten der Unterkunft finanziert zu bekommen, bevor eine Reduzierung der Leistungen auf das angemessene Maß erfolgt.

1.2 Umgang mit Grenzfällen

1. In den Fällen, in denen der **Antragsteller sich im Leistungsbezug** befindet und wissentlich eine **unangemessen teure Wohnung** anmietet um seine eigenen Wohnverhältnisse unter Ausnutzung der Karenzzeitregelung zu Lasten der Allgemeinheit zu verbessern, greift die Fiktionswirkung der Karenzzeit nicht.
2. Bezieher von **Wohngeld** können während des Leistungsbezuges von Wohngeld auch einen Antrag auf **einmalige Heizmittelbevorratung/-beschaffung** stellen. Hier ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Leistungen für die Brennstoffbeschaffung nur im Monat der Fälligkeit der Rechnung bewilligt werden können. Einkommensüberhänge können nur im Antragsmonat berücksichtigt werden.
3. In den Fällen, in denen eine Person der **Bedarfsgemeinschaft** Leistungen nach dem **SGB XII** bezieht und eine Person Leistungen nach dem **SGB II** erhält, hat grundsätzlich jede Person bei ihrem Leistungsträger die Kosten zu beantragen, dies gilt auch für einmalige Heizmittelbevorratung/-beschaffung.

C. Fazit:

Die Angemessenheitsprüfung der Kosten der Unterkunft und Heizung (Bruttowarmmiete) hat in drei Schritten zu erfolgen:

1. Prüfung der Angemessenheit der Unterkunftskosten (Bruttokaltmiete)
2. Prüfung der Angemessenheit der Heizkosten
3. Prüfung der Angemessenheit der gesamten Kosten der Unterkunft (Bruttowarmmiete)

Kostenart	angemessen	unangemessen	Übernahme der Kosten
Gesamtmiere (Unterkunftskosten und Heizkosten)	x		Die gesamten Kosten der Unterkunft und Heizung werden in der tatsächlichen Höhe übernommen
Unterkunftskosten Heizkosten	x	x	Kosten der Unterkunft werden in der tatsächlichen Höhe übernommen; 1. Bruttowarmmiete ist wegen der Heizkosten unangemessen. , Mitteilung über Unangemessenheit, danach Kostensenkungsverfahren für die Gesamtunterkunftskosten einleiten <u>oder</u> 2. Bruttowarmmiete ist trotzdem noch angemessen , dann werden die Heizkosten in der tatsächlichen Höhe übernommen obwohl sie unangemessen sind.
Unterkunftskosten Heizkosten	x	x	1. Bruttowarmmiete ist wegen der Unterkunftskosten unangemessen. Mitteilung über Unangemessenheit und Karenzzeit, danach Kostensenkungsverfahren für die Gesamtunterkunftskosten einleiten <u>oder</u> 2. Bruttowarmmiete ist trotzdem noch angemessen , dann werden die Unterkunftskosten ebenfalls in der tatsächlichen Höhe übernommen obwohl sie unangemessen sind.
Unterkunftskosten Heizkosten		x x	Für die Unterkunftskosten wird eine Karenzzeit von 1 Jahr gewährt, danach Kostensenkungsverfahren; die Heizkosten werden aufgrund der Gesamtangemessenheitsgrenze nicht isoliert betrachtet. Heizkosten werden für den Zeitraum der Karenzzeit für die tatsächliche Wohnfläche übernommen, anschließend erfolgt das Kostensenkungsverfahren nach Ablauf der Karenzzeit auf die angemessenen Kosten für die angemessene Wohnfläche.

Wird festgestellt, dass die Unterkunfts- und Heizkosten den angemessenen Umfang übersteigen, sind diese Kosten nach § 22 Abs. 1 Satz 7 SGB II bzw. § 35 Abs. 3 SGB XII **nach Ablauf der Karenzzeit noch bis zu 6 Monate weiter zu übernehmen**. Nach Ablauf der Karenzzeit ist das **Kostensenkungsverfahren** auf die angemessenen Unterkunfts- und Heizkosten bis zur angemessenen Wohnfläche entsprechend der „Handlungsanweisung Kosten der Unterkunft“ einzuleiten, wenn ein **Umzug** in eine andere Wohnung **wirtschaftlich** ist. Ist dies **nicht** der Fall muss **kein Kostensenkungsverfahren** eingeleitet werden und es werden die Kosten für die Unterkunft in tatsächlicher Höhe und die angemessenen Heizkosten für die tatsächliche Wohnfläche weitergezahlt.

6. Nachzahlungen, Guthaben und die Warmwasseraufbereitung

6.1 Nachzahlungen und Guthaben

Für die **Nachzahlungen** hat der Leistungsberechtigte die Jahresabrechnung einzureichen. Vor der Weiterleitung an den Leistungsträger ist der Leistungsberechtigte verpflichtet, die Rechnung in folgendem Umfang vorab zu prüfen:

- Übereinstimmung der Angaben mit dem Mietvertrag,
- Abgleich aller Positionen mit dem Vorjahr,
- Nachvollziehbarkeit der Berechnung,
- Vorauszahlung korrekt ausgewiesen.

Bei Unklarheiten in der Betriebskostenabrechnung ist diese vom Leistungsberechtigten an den Vermieter zur Klärung des Sachverhaltes wieder zurückzuschicken. Ist die Betriebskostenabrechnung nach Ansicht des Leistungsberechtigten richtig, so hat er die vorgenommene Prüfung gegenüber dem Leistungsträger zu bestätigen.

Stellt der Leistungsträger formelle oder inhaltliche Fehler fest, gibt er die Betriebskostenabrechnung an den Leistungsberechtigten mit dem Hinweis auf Herbeiführung der Ordnungsmäßigkeit zurück.

Es ist darauf hinzuweisen, dass soweit die Kosten der Versorgung mit Wärme oder Warmwasser gem. § 12 Abs. 1 S. 1 der Heizkostenverordnung nicht verbrauchsabhängig abgerechnet werden, der Nutzer das Recht hat, bei der nicht verbrauchsabhängigen Abrechnung der Kosten den auf ihn entfallenden Anteil um 15 % zu kürzen.

Betriebskostennachzahlung für vorherige Wohnung nach Umzug

Betriebskostennachforderungen des Vermieters für eine Wohnung, welche der Leistungsberechtigte nicht mehr bewohnt (z. B. wenn der Leistungsberechtigte erstmalig einen Antrag stellt und jetzt in einer anderen Wohnung wohnt oder der Leistungsberechtigte ohne Zustimmung in eine andere Wohnung gezogen ist) werden **grundsätzlich nicht übernommen**, auch nicht im Rahmen der Schuldenübernahme (siehe BSG Urteil vom 13.07.2017 und vom 25.06.2015, B 14 AS 40/14), da hier die „alte“ Wohnung nicht mehr gesichert werden kann.

Ausnahmen hiervon hat das BSG nur für folgende Fälle gesehen:

- a. der Umzug in die neue Wohnung erfolgte in Erfüllung eines Kostensenkungsverfahrens oder
- b. der Umzug erfolgte mit Zusicherung der Kostenübernahme des Leistungsträgers (auch ohne Kostensenkungsaufforderung)

Nur unter diesen Ausnahmen ist die Betriebskostennachzahlung möglich. Diese Kosten können auch nicht beansprucht werden, wenn der Leistungsberechtigte aus eigenem Willen aus der „alten“ Wohnung **ausgezogen** ist, um seine Unterkunfts-kosten zu senken. Hier bestand keine Kostensenkungsobliegenheit. Der Umzug aus der früheren Wohnung wegen z. B. niedrigerer Kosten ist nicht vergleichbar mit einem vom Leistungsträger veranlasstem Umzug.

Eine Übernahme der Nachforderung als Schulden kommt ebenfalls nicht in Betracht, weil nach § 22 Abs. 8 SGB II und § 35 nur die aktuell genutzte Unterkunft gesichert werden soll.

Nachforderung bei einer unangemessenen Unterkunft

Wurden in der gesamten Abrechnungsperiode die tatsächlichen und unangemessenen Aufwendungen für die Unterkunft und/oder Heizung in voller Höhe als Bedarf berücksichtigt, ist die Betriebs- und Heizkostennachforderung für diesen im Monat ihrer Fälligkeit in vollem Umfang als Bedarf anzuerkennen. Das gilt auch dann, wenn die leistungsberechtigte Person während der Abrechnungsperiode zur Kostensenkung aufgefordert wurde und die tatsächlichen Unterkunfts- und Heizkosten **nach** der Abrechnungsperiode auf das angemessene Maß abgesenkt wurden. Maßgeblich sind in diesem Zusammenhang nicht die rechtlichen Verhältnisse im Zeitpunkt der Fälligkeit der Betriebs- und Heizkostennachforderung, sondern die im Zeitraum der Abrechnungsperiode (vgl. RS BMAS 2024/Ü1 – 16. August 2024).

Wurden während der **gesamten Abrechnungsperiode nur die angemessenen** anstelle der tatsächlichen und unangemessenen Unterkunfts- und Heizkosten als Bedarf vom Leistungsträger anerkannt, ist die Berücksichtigung der **Betriebs- und/oder Heizkostennachforderung** als Bedarf im Fälligkeitsmonat **ausgeschlossen**.

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

Sofern sich nach Bekanntgabe des Bewilligungsbescheides für die Betriebs- und Heizkostennachzahlung eine **Änderung in den Verhältnissen** der leistungsberechtigten Person ergibt und hieraus eine Abweichung der bereits bewilligten Leistungen entsteht, ist der wirksame Bewilligungsbescheid nach Maßgabe des § 48 SGB X insoweit **zugunsten der leistungsberechtigten** Person anzupassen und die sich ergebende einmalig erhöhte Leistung an die leistungsberechtigte Person zu erbringen.

Rückzahlungen und Guthaben werden entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen des jeweiligen Leistungsträgers nach § 22 Abs. 3 SGB II bzw. § 82 Abs. 7 SGB XII berücksichtigt. Ausnahme bilden Guthaben bei Wohneigentum, bei denen die Kosten der Unterkunft zum Zeitpunkt der tatsächlichen Fälligkeit zu berücksichtigen sind. Hier können Guthaben zum Teil nicht im Folgemonat verrechnet werden, da im Folgemonat ggf. keine Unterkunfts-kosten anfallen. Hier werden die Kosten auf die Monate, in denen Unterkunfts-kosten anfallen aufgeteilt, bis das Guthaben aufgebraucht ist.

Ist im Mietvertrag ein pauschaler Mietzins vereinbart, wurde keine Regelung über zusätzliche Nebenkosten getroffen oder sind die Nebenkosten nicht wirksam auf den Mieter umgelegt worden, sind alle Leistungen des Vermieters abgegolten, so dass keine Nebenkosten vom Vermieter verlangt werden dürfen.

6.2 Kosten für die Warmwasseraufbereitung

Der Heizspiegel für Deutschland enthält die Kosten für Heizung einschließlich Warmwasseraufbereitung (zentraler Warmwasseraufbereitung über die Heizungsanlage). Für Leistungsberechtigte, deren Warmwasserbedarf nicht über eine zentrale, also gemeinsame Warmwasserversorgung aller Wohneinheiten eines Mietshauses oder die Heizungsanlage einer Wohnung bzw. eines Einfamilienhauses gedeckt wird (z. B. Boiler oder Durchlauferhitzer), ist ein Mehrbedarf nach § 21 Abs. 7 SGB II bzw. § 30 Abs. 7 SGB XII zu bewilligen.

6.3 Übernahme von Mietschulden oder Schulden bei einer vergleichbaren Notlage

Eine Mietschuldenübernahme oder Schulden bei einer vergleichbaren Notlage im Bereich des SGB II kommt nur unter den Voraussetzungen des § 22 Abs. 2, 8 und 9 SGB II in Form eines Darlehens in Betracht. Bei Stromschulden geht ein Darlehen nach § 24 Abs. 1 SGB II einem Darlehen nach § 22 Abs. 2, 8 und 9 SGB II vor, wenn noch keine Einstellung der Stromversorgung erfolgte, da Strom ein Bestandteil des Regelbedarfs ist.

Die Zustimmung des kommunalen Trägers ist vor der Gewährung eines Darlehens zur Übernahme von Mietschulden einzuholen, soweit der Darlehensbetrag 2.500 Euro übersteigt.

In den Fällen, in denen die Mietschulden den Betrag von 2.500 Euro übersteigen, ist vor Erteilung eines begünstigenden Verwaltungsaktes der Vorgang mit den erforderlichen Unterlagen und einem konkreten Vorschlag dem kommunalen Träger vorzulegen.

Folgende Unterlagen sind für die Erteilung einer Zustimmung dem kommunalen Träger einzureichen:

- Vorschlag des Jobcenter Elbe-Elster für eine Kostenübernahme
- aktueller Leistungsbescheid des Antragstellers
- Antrag des Antragstellers ggf. mit Rückzahlungsvorschlag, wenn der Antragsteller das Darlehen nicht nur nach gesetzlichen Vorgaben zurückzahlen will
- fristlose Kündigung des Vermieters/Räumungsklage
- Aufstellung der Mietschulden oder ähnlicher Schulden, die eine vergleichbare Notlage darstellen
- Bestätigung des Vermieters, dass er bei Schuldenübernahme zur Weiterführung des Mietverhältnisses bereit ist

7. Renovierungskosten

Um Renovierungskosten zu erhalten, hat der Antragsteller mitzuteilen, für wieviel m² Wand- und/oder Deckenfläche Renovierungskosten benötigt werden (muss der Antragsteller ausmessen). Alle Zimmer, die renoviert werden sollen sind einzeln auszumessen. Soll die ganze Wohnung renoviert werden, ist diese mit den entsprechenden Maßangaben grob zu skizzieren, so dass die Quadratmeter der Wandflächen nachvollzogen werden können. Tür und Fensterflächen brauchen nicht herausgerechnet werden, da bei den Tapeten auch Verschnitte erfolgen, die dadurch ausgeglichen werden können.

Für Renovierungsarbeiten werden **2,23 €/m² Wand- und Deckenfläche** bewilligt. In diesem Pauschalbetrag sind Tapeten, Farbe, Malerutensilien enthalten. Müssen auch Türen und Fenster gestrichen werden, ist neben dem Pauschalbetrag von 2,23 €/qm Wandfläche noch ein Betrag für Lacke für Türen/Fenster in Höhe von **2,07 €/m²** und ggf. zur Beschaffung eines Tapeziertisches ein Betrag in Höhe von **42,66 €** zu gewähren. Ein Tapeziertisch ist nur einmalig zu bewilligen. Es kann erwartet werden, dass dieser sorgfältig aufbewahrt wird, so dass er wiederverwendet werden kann.

Der Pauschalbetrag für die Renovierungsarbeiten ermittelt sich wie folgt:

Ermittlung der Renovierungskosten¹⁰

Artikelbezeichnung	Preise BauSpezi Bad Liebenwerda	Preise Toom Online in Euro	Action Markt Herzberg in Euro	OBI Finster- walde in Euro	Mittel- wert in Euro
1 Rolle Raufasertapete (10 m/10,6 m ²)	8,99	7,99	4,99	6,99	7,24
10 Liter Wandfarbe (10 l Eimer – ausreichend für ca.5 bis 7 m ²)	34,99	11,99	14,95	11,99	18,49
1 Dose Lack (750 ml) für Türen und Fenster (ausreichend für 8 m ² = 7 Fenster mit Fensterbrett normale Größe)	18,49	22,99	7,49	16,99	16,49¹¹
1 Päck. Leim (ausreichend für 25 m ²)	5,79	7,49	2,99	7,29	5,89
Zubehör	32,97	20,20	0,30	26,72	23,01
Pinself	5,99	5,99	0,87	4,99	
Farbrolle mit Ablagesieb/Set,	15,79	9,99	3,49	14,99	
Abklebeband,	-	8,99	1,35	5,55	
Abdeckfolie	11,19	1,29	0,65	1,19	
Summe:	101,23	76,63	36,78	83,79	74,61
Ggf. Tapeziertisch extra	44,99	37,99	-	44,99	42,66

Hinweis:

Die Wandfarben müssen meist 2 x aufgetragen werden, deshalb ist die doppelte Menge zu berücksichtigen.

Für eine 50 qm große Wohnung sind somit folgende Materialien erforderlich:

(Ausgegangen wurde von einer Deckenhöhe von 2,60 m und somit von einer Wandfläche von insgesamt - aufgerundet - 130 qm.)

13 Rollen + 1 Rolle Reserve wegen Verschnitt Tapete a 7,24 €	101,36 €
26 l Farbe, das entspricht drei 10 l Eimern x 2 = 6 Eimer x 18,49 €	110,94 €
6 Päck. Leim a 5,89 €	35,34 €
Zubehör	42,66 €
Insgesamt:	290,30 € : 130 m² Wandfläche = 2,23 €/m²

Als Renovierungspauschale wird ein Betrag von 2,23 €/m² gewährt.

¹⁰ Preisabfrage von November 2024

¹¹ 16,49 Euro : 8 m² = 2,06125 Euro, aufgerundet 2,07 Euro

8. Umzugskosten/Wohnungswechsel

Umzugskosten sind alle Kosten, die in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Wechsel der Unterkunft stehen. Hierzu können folgende oder ähnliche Kosten gehören (vgl. Orientierungshilfen für das Land Brandenburg nach den Empfehlungen des Landschaftsverbandes Westfalen-Lippe zum SGB XII, zu § 35, T 35, Rz. 1.11.4 Ergl. 2016) :

- Wohnungsbeschaffungskosten und Kautionszahlungen, Genossenschaftsanteile u. ä.,
- Auszugs- und/oder Einzugsrenovierungen (wenn diese laut Mietvertrag erforderlich sind),
- Doppelte Mietzahlungen (wenn diese tatsächlich und im unmittelbaren Zusammenhang mit dem Wohnungswechsel unvermeidbar entstehen)
- Transportkosten (z. B. Aufwendungen für einen erforderlichen Mietwagen, inklusive Benzin),
- Leihgebühren für Werkzeuge,
- Versicherungskosten,
- Kosten für die Sperrmüllentsorgung, soweit nicht eine kostenlose Entsorgung oder kostenlose Abholung (z. B. durch gemeinnützige Einrichtungen) in Betracht kommt,
- wenn erforderlich, Kosten für eine Ausnahmegenehmigung für das Parken eines Umzugswagens in den Halteverbotszonen,
- die üblichen Kosten für die Versorgung mithelfender Familienangehöriger und Bekannter.

8.1 Voraussetzung für die Übernahme von Umzugskosten

Umzugskosten werden neben den gesetzlichen Regelungen nur übernommen, wenn der **Auszug aus der bisherigen Wohnung** als auch der **Einzug in die neue Wohnung notwendig bzw. erforderlich** ist und die Kosten für die **neue Wohnung angemessen** sind. Notwendig bzw. erforderlich ist ein Umzug insbesondere

- wenn der Umzug durch den Leistungsträger veranlasst wurde (unangemessener Wohnraum),
- wenn ein rechtskräftiges Räumungsurteil vorliegt,
- wenn die bisherige Wohnung nicht den gesundheitlichen Anforderungen entspricht,
- wenn die bisherige Wohnung zu klein ist,
- wenn Eheleute sich scheiden lassen oder Partner, die bisher in einer dauerhaften Beziehung lebten, sich auf Dauer trennen,
- wenn nahe Angehörige zusammenziehen wollen (z. B. Eheschließung, Hilfebedürftigkeit aufgrund von Behinderung oder Krankheit) oder
- wenn eine Arbeitsaufnahme auf dem ersten Arbeitsmarkt erfolgt.

Angemessenheitsprüfung des Wohnungsangebotes

Vor Abschluss des Mietvertrages soll der Leistungsberechtigte die Zusicherung (§ 22 Abs. 4 S. 1 SGB II) bzw. die Zustimmung (§ 35 Abs. 2 S. 6 SGB XII) des Leistungsträgers zur Anmietung der Wohnung einholen. Dazu ist das Formular der Anlage 1 zu verwenden.

Wird festgestellt, dass die Zusicherung bzw. Zustimmung zur angemieteten Wohnung wegen Unangemessenheit versagt werden muss, so ist dem Leistungsberechtigten entsprechend seiner persönlichen Verhältnisse mitzuteilen, wo angemessener Wohnraum im entsprechenden Vergleichsraum angemietet werden kann. Die Angebotswohnungen sind zur Akte zu nehmen.

Umzug innerhalb eines Vergleichsraumes

Erfolgt ein Wohnungswechsel innerhalb des Vergleichsraumes des bisherigen Leistungsträgers, ist die Zusicherung zusätzlich zur Angemessenheit an die Notwendigkeit bzw. Erforderlichkeit des Wohnungswechsels gebunden.

Umzug innerhalb eines Vergleichsraumes ohne Zusicherung/Zustimmung

Wird eine neue Unterkunft während des Leistungsbezugs ohne Zusicherung/Zustimmung bezogen und fehlt es an einer Erforderlichkeit für einen Umzug, ist keine 6-monatige Übergangsfrist einzuräumen. Die Kosten werden bei einem Umzug innerhalb des Vergleichsraums in Höhe der bisherigen Unterkunftskosten gemäß § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II und bis zur Angemessenheitsgrenze nach § 35 Abs. 2 Satz 4 SGB XII bzw. bei einem Zuzug/Umzug aus einem anderen Zuständigkeitsbereich oder bei Umzug in einen anderen Vergleichsraum in Höhe der maximal angemessenen Kosten des entsprechenden Vergleichsraums übernommen.

Umzug in einen anderen Zuständigkeitsbereich

Befindet sich die neue Wohnung im Zuständigkeitsbereich eines anderen Leistungsträgers, so hat die Angemessenheitsprüfung anhand der dortigen Unterkunftskosten zu erfolgen.

Umzug von U-25- Ausnahmen von den gesetzlichen Bestimmungen des SGB II

Die Regelung des SGB II gilt nur für Personen, die erstmalig oder erneut aus dem elterlichen Haushalt ausziehen und eine eigene Wohnung beziehen wollen. Lebt ein Leistungsberechtigter U-25 bereits in eigenem Wohnraum (z. B. vor einem Hilfebezug aufgrund Studium, Ausbildung, Berufstätigkeit), sind die Bedingungen des § 22 Abs. 5 Satz 4 SGB II nicht erfüllt und es kann von dem Leistungsberechtigten nicht verlangt werden, dass er wieder in den elterlichen Haushalt einzieht.

Personen U-25, die erstmals oder erneut ausziehen wollen, wird eine Zusicherung nur erteilt, wenn:

- schwerwiegende soziale Gründe dem weiteren Verbleib im Haushalt der Eltern entgegenstehen,
- der Umzug zur Eingliederung in Arbeit notwendig ist oder
- ein sonstiger, ähnlich schwerwiegender Grund vorliegt.

Hinweis zum SGB XII:

Nach den Bestimmungen des SGB XII bildet ein junger Volljähriger bereits mit der Vollendung des 18. Lebensjahres keine Bedarfsgemeinschaft mehr mit seinen Eltern, auch wenn er weiterhin mit ihnen in einem Haushalt lebt. Dementsprechend kann er nicht darauf verwiesen werden bis zur Vollendung seines 25. Lebensjahres bei seinen Eltern zu wohnen. Auch ist der Abschluss eines Miet- oder Untermietvertrages ab der Vollendung des 18. Lebensjahres in der bisherigen elterlichen Wohnung nicht zu beanstanden. Auf Pkt. 2.2 zu Scheingeschäft, 4. Anstrich wird verwiesen.

Umzug in ein Alten- und Pflegeheim

Bei einem Umzug von einer Wohnung in ein Alten- und Pflegeheim können in Fällen von laufender, erstmaliger und einmaliger Hilfebedürftigkeit erforderliche Leistungen für die Auflösung der alten Wohnung und die notwendigen Umzugskosten in die Einrichtung erbracht werden (vgl. BSG B 8 SO 25/11 R), insoweit zuvor (d. h. vor Einzug in eine Einrichtung) eine Zusicherung/Zustimmung hinsichtlich Umfang und angemessener Höhe durch Verwaltungsakt erfolgte.

Zu den Kosten für einen Umzug in eine Einrichtung zählen vor allem folgende Kosten:

- die mietvertraglich geschuldete Beräumung der Wohnung und ggf. Auszugsrenovierung (z. B. Kosten für Abholung Sperrmüll, Kosten für Malerarbeiten, wenn keine Selbsthilfemöglichkeiten bestehen, hier sind 3 Kostenvoranschläge beizubringen),
- der Transport von Möbeln und anderen persönlichen Gegenständen in die Einrichtung,
- die notwendigen Aufwendungen für den fristgerecht gekündigten Mietvertrag (z. B. die Miete für die Kündigungsfrist entsprechend dem Mietvertrag, soweit nicht bilateral verkürzte Vereinbarungen zwischen Mieter und Vermieter greifen konnten (z. B. Benennung Nachmieter, Vergleich),
- sonstige Kosten nach pflichtgemäßem Ermessen, soweit sie unabweisbar und wirtschaftlich sind.

8.2 Durchführung des Umzuges/Wirtschaftlichkeitsprüfung

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass Umzüge in Eigenverantwortung (Nachbarschafts-, Bekannten- bzw. Verwandtenhilfe) durchgeführt werden (dies gilt auch für einen Umzug von einer Wohnung in eine Einrichtung). Sind keine eigenen Transportmöglichkeiten vorhanden, können die Kosten vom Leihtransporter usw. (siehe Erläuterung zu 8. Umzugskosten/Wohnungswechsel) anhand von mindestens zwei Kostenvoranschlägen übernommen werden.

In Ausnahmefällen (Alleinerziehende, Behinderte, keine Selbsthilfemöglichkeiten) kann der Umzug auch durch ein Speditionsunternehmen durchgeführt werden. Hierbei sind mindestens drei Kostenvoranschläge einzureichen, wobei die kostengünstigste Variante anzuerkennen ist.

Von den Leistungsberechtigten muss keine Absenkung der unangemessenen Unterkunftskosten gefordert werden, wenn diese unter Berücksichtigung der bei einem Wohnungswechsel zu erbringenden Leistungen unwirtschaftlich wären. Bei dieser Prüfung ist von der Bruttowarmmiete auszugehen. Um festzustellen, ob ein Umzug wirtschaftlich ist, sind folgende Kriterien zu prüfen:

1. Wenn der Umzug selbstständig durchgeführt werden kann (Regelfall) Höhe der Umzugskosten (z. B. Kosten für Transportunternehmen, Renovierung, Umzugshelfer, Kautions usw.); als Kosten für das Umzugsfahrzeug können für die Wirtschaftlichkeitsprüfung bei **1-5 Personen-Haushalten pauschal 1.000 Euro** und ab **6 Personen-Haushalten pauschal 1.400 Euro** angenommen werden, wenn der Umzug innerhalb von 50 km mit einem Fahrzeug als Selbstfahrer bzw. Lkw mit Fahrer (dieser hilft nicht beim Umzug) aber selbst beladen erfolgt.
2. Bei Menschen, die ihren Umzug nicht selbst oder durch Familienangehörige oder Freunde und Bekannte durchführen können, wird die Höhe der Umzugskosten bei **1-2 Personen-Haushalten pauschal mit 2.300 Euro** für die Inanspruchnahme **eines Umzugsunternehmens** angenommen, wenn der Umzug innerhalb von 50 km erfolgt (kompletter Umzug über ein Umzugsunternehmen).
3. Höhe der Mehrkosten für die unangemessene Unterkunft,

4. Prognose über die Zeitdauer des möglichen Hilfebezugs (damit wird der Zeitrahmen für die Wirtschaftlichkeitsprüfung festgesetzt; der zu betrachtende Zeitraum sollte jedoch **drei Jahre** nicht überschreiten).

Wird festgestellt, dass die Mehrkosten für die unangemessene Unterkunft in dem zu betrachtenden Zeitraum geringer sind, als die mit dem Umzug verbundenen Kosten, ist der Umzug als unwirtschaftlich zu betrachten.

Ist ein Umzug wirtschaftlich und erforderlich und wird er durch Umzugshelfer vorgenommen, erhält der Leistungsberechtigte für die Umzugshelfer einmalig einen **Pauschalbetrag in Höhe von 15 Euro/Person**. In der Regel ist davon auszugehen, dass ein Umzug innerhalb eines Tages erfolgt. Sollte dies aus triftigen Gründen nicht möglich sein, ist der Betrag an den zusätzlich erforderlichen Tagen ebenfalls in dieser Höhe zu gewähren. Die Anzahl der Umzugshelfer wird auf maximal 5 Personen begrenzt.


8.3 Unzumutbarkeit eines Umzugs

Wird festgestellt, dass eine Wohnung unangemessen und ein Umzug wirtschaftlich ist, ist ein Umzug in der Regel nicht zuzumuten, bei:

- absehbar kurzem Leistungsbezug (max. 6 Monate; hier ist die Person aber darauf hinzuweisen, dass bei längerem Leistungsbezug ein Wohnungswechsel gefordert wird),
- bestehender Schwangerschaft, wenn die Unterkunftskosten nicht die Angemessenheit für eine Wohnung mit der nächst höheren Personenzahl (z. B. 1 Person = 50 m², 2 Personen = 65 m² = Mutter mit ungeborenem Kind) übersteigt,
- bei geringer Überschreitung der Bruttowarmmietobergrenze des entsprechenden Vergleichsraums, wenn ein Umzug unwirtschaftlich wäre,
- akut oder schwer chronisch kranke Leistungsberechtigte/Haushaltsangehörigen,
- wenn der mit dem Umzug verbundene Aufwand eine wesentliche Belastung für den Betroffenen bedeuten würde,
- schwerbehinderte oder pflegebedürftige Personen, wenn mit dem Umzug eine wesentliche räumliche Änderung einhergehen und sich dadurch die Fähigkeit zur gesellschaftlichen Teilhabe messbar oder die Gestaltung der pflegerischen und hauswirtschaftlichen Versorgung wesentlich verschlechtern würde,
- schwerbehinderten oder pflegebedürftigen Personen, wenn die bestehende Unterkunft auf die besonderen Bedürfnisse der Person ausgestaltet und eine neue Unterkunft nur mit einem größeren finanziellen Aufwand umzubauen wäre,
- Haushalte mit Kindern, wenn die sozialen Bezüge der Kinder dadurch gefährdet wären (hier muss die Gefährdung von dem Leistungsberechtigten im Einzelfall dargelegt werden), ist in diesen Fällen ein Schul- oder Kitawechsel erforderlich, ist die Frist zur Absenkung der Unterkunftskosten so zu legen, dass ein Umzug zum Schulwechsel oder zum Schuljahreswechsel stattfindet.

9. Inkrafttreten

Diese Handlungsanweisung tritt am 1. Januar 2025 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Handlungsanweisung vom 1. Januar 2024 außer Kraft.



Anja Miersch
Dezernentin

Verteiler

Geschäftsführung des Jobcenters Elbe-Elster
sozial erfahrene Personen und deren
Stellvertretungen
LIGA

per E-Mail:

MSGIV
Jobcenter Elbe-Elster

Verweis auf Änderung in Winyard:

alle Mitarbeitenden des Sozialamtes
RPA
Dezernat II