

**Unterkunftsrichtlinie**

Fassung vom 01.04.2023

Seite 1

**Verwaltungsvorschrift der Landeshauptstadt Magdeburg zur Gewährung
von Leistungen für Unterkunft und Heizung im Rahmen der Hilfe zum
Lebensunterhalt, der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung, der
Grundsicherung für Arbeitssuchende und des Asylbewerberleistungsgesetzes
- Unterkunftsrichtlinie -**

Inhaltsverzeichnis

1.	Sinn und Zweck der Regelung	3
2.	Rechtsgrundlagen der Leistungsentscheidung	3
3.	Unterkunfts- und Heizungskosten	3
3.1.	Allgemeine Hinweise	3
3.1.1.	Auswirkungen der Einführung des Bürgergeldes zum 01.01.2023	5
3.1.1.1.	Begriff der Angemessenheit	5#
3.1.1.2.	Abstrakte Angemessenheit – Richtwerte für angemessene KdU	5#
3.1.1.3.	Einführung einer Karenzzeit (Neu)	7#
3.1.1.4.	Gesamtangemessenheitsgrenze (Neu im SGB XII)	8
3.2.	kalte Betriebskosten	8
3.2.1.	(kalte) Betriebskosten als Pauschale	8
3.3.	warme Betriebskosten (Heizungs- und Warmwasserkosten)	9#
3.4.	Nachzahlung kalter und warmer Betriebskosten	9
3.4.1.	Kosten für Mietervereine	11
3.5.	Angemessenheitsprüfung bei warmen Betriebskosten	12
3.5.1.	Angemessenheitsgrenzen: Datengrundlage	12#
3.5.2.	Anwendung „Heizspiegel für Deutschland“	13#
3.5.3.	Angemessenheitsprüfung bei dezentraler Warmwasserversorgung	13#
3.5.4.	Angemessenheitsprüfung Neufälle	14#
3.5.5.	Angemessenheitsprüfung Bestandsfälle	14#
3.5.6.	Besonderheiten für die Durchführung von Kostensenkungsverfahren	15#
3.5.7.	Anwendung der Heizkostenverordnung (HeizkostenV)	16#
3.5.8.	Strombetriebene Heizungen	17#
3.5.9.	Angemessene Heizkosten als einmalige Leistungen	17
3.6.	Angemessenheitsprüfung bei kalten Betriebskosten	17
3.7.	Guthaben nach der Abrechnung kalter und warmer Nebenkosten	18#
3.8.	Besonderheiten bei Untervermietung	19#



Unterkunftsrichtlinie

Fassung vom 01.04.2023

Seite 2

3.9.	Besonderheiten bei Inhaftierten	20#
3.10.	Besonderheiten für Personen bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres	20#
3.11.	Besonderheiten bei selbst bewohntem Wohneigentum	22#
3.12.	Besonderheiten bei Wohnwagen und Obdachlosenunterkünften	25#
3.13.	Besonderheiten bei Wohn- und Haushaltsgemeinschaften	25#
3.14.	Zahlungsweise	26
4.	Festlegung der angemessenen Aufwendungen für die Unterkunft	26
5.	Verfahrensweise bei unangemessenen Unterkunftskosten (Neu)	30
5.1.	Sonderfälle	32
5.1.1.	Sonderregelung für leistungsberechtigte Personen nach 4. Kapitel SGB XII Bedarfe für Unterkunft und Heizung bei Zusammenleben mit engen Angehörigen (Mehrpersonenhaushalt) ohne mietvertragliche Regelung	32
5.1.2.	Bedarfe für Unterkunft und Heizung bei Zusammenleben mit engen Angehörigen und anderen Personen (Mehrpersonenhaushalt) mit mietvertraglicher Regelung	34#
5.1.3.	Besondere Wohnformen.....	35#
5.1.4.	Mischfälle SGB II und SGB XII	36
5.2.	Nicht erforderlicher Umzug während des Leistungsbezugs.....	37
6.	Wohnungsbeschaffungskosten, Umzugskosten, Mietkautionen und Genossenschaftsanteile	38
6.1.	Besonderheiten bei Wohnungsbeschaffungskosten	40#
6.2.	Besonderheiten bei Mietkautionen und Genossenschaftsanteilen	41
6.2.1.	Mietkautionen	41#
6.2.2.	Genossenschaftsanteile	42
6.3.	Besonderheiten bei Umzugskosten	42
7.	einmalige Leistungen für die Unterkunft an nicht laufende Empfänger.....	45
8.	Befugnis zur Anpassung	45
9.	Inkrafttreten	45#
Anlage I	Schlüssiges Konzept für die Angemessenheitsrichtwerte für die KdU	
Anlage II	Stromkosten im Regelsatz	



Unterkunftsrichtlinie

Fassung vom 01.04.2023

Seite 3

1. Sinn und Zweck der Regelung

Für Unterkunft und Heizung, sowie weitere damit unmittelbar in Zusammenhang stehende Kosten (Umzugskosten, Mietkautionen, Wohnungsbeschaffungskosten) sind im Rahmen der Hilfe zum Lebensunterhalt, der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung, der Grundsicherung für Arbeitssuchende und des Asylbewerberleistungsgesetzes gleichartige Leistungen zu erbringen.

Diese Verwaltungsvorschrift soll sicherstellen, dass bei der Anwendung der einschlägigen Bestimmungen des SGB XII und SGB II sowie des AsylbLG eine einheitliche Rechtsanwendung in typischen Fällen durch die Verwaltung erfolgt, insbesondere Ermessen gleichmäßig ausgeübt und Beurteilungsspielräume entsprechend dem Zweck der Rechtsvorschrift ausgefüllt werden.

Die nachstehenden Regelungen schließen ausdrücklich eine davon abweichende Leistungsentscheidung nicht aus, soweit in atypischen Einzelfällen besondere vom Regelfall abweichende Gründe diese erfordern. Die Gründe für eine von den Vorgaben abweichende Leistungsentscheidung sind im Verwaltungsvorgang zu dokumentieren. Soweit ein Sachverhalt in der Richtlinie überhaupt nicht geregelt ist, hat eine eigenständige Entscheidung aufgrund der gesetzlichen Vorgaben zu erfolgen.

2. Rechtsgrundlagen der Leistungsentscheidung

- in der Hilfe zum Lebensunterhalt **§ 35 SGB XII**
- in der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung **§ 35 SGB XII i.V.m. § 42 Nr. 4 SGB XII, § 42a SGB XII**
- in der Grundsicherung für Arbeitssuchende **§ 22 SGB II**
- im Rahmen der Grundleistungen für Asylbewerber **§ 3 AsylbLG** (Abweichungen zur Unterkunftsrichtlinie, aufgrund landesrechtlicher Vorgaben, möglich)

Bei der Leistungsbewilligung sind daneben Rechtsgrundlagen aus anderen Rechtsgebieten, insbesondere dem Mietrecht (§§ 535 ff BGB) zu berücksichtigen.

Bei der Bearbeitung ist zu beachten, dass hinsichtlich von Leistungen nach § 16a SGB II, § 22 Abs. 8 und 9 SGB II gem. § 44b Abs. 4 SGB II i.V.m. § 44c Abs. 2 S. 2 Nr. 4 SGB II durch Beschluss der Trägerversammlung eine Rückübertragung vom Jobcenter Landeshauptstadt Magdeburg auf die Landeshauptstadt Magdeburg erfolgt ist. Entsprechende Anträge sind unverzüglich an die Landeshauptstadt Magdeburg weiterzuleiten.

3. Unterkunfts- und Heizungskosten

3.1. Allgemeine Hinweise

Der Leistungsträger hat den angemessenen Unterkunfts- und Heizungsbedarf finanziell sicherzustellen. Im Übrigen ist er über eine Beratung hinaus für die Beschaffung von Unterkünften und die sich ggf. daraus ergebenden Probleme nicht zuständig.



Unterkunftsrichtlinie

Fassung vom 01.04.2023

Seite 4

Zum Unterkunfts- und Heizungsbedarf gehören außer der Grundmiete, die in der Unterkunft anfallenden kalten und warmen Nebenkosten (Betriebs-, Heizungs- und Warmwasserkosten) sowie ggf. notwendige Umzugskosten, Mietkautionen, Wohnungsbeschaffungskosten.

Die laufenden Kosten der angemessenen Unterkunft werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen gewährt. Diese sind durch geeignete schriftliche Unterlagen (Verträge, Bescheid über Abgaben und Gebühren, Abrechnungen, Mietbescheinigung) nachzuweisen.

Die leistungsberechtigte Person hat sich bei dem Vermieter, um eine Aufteilung der Vorauszahlungen in Vorauszahlungen für kalte und warme Betriebskosten zu bemühen. Nur soweit der Vermieter hierzu nicht bereit ist, erfolgt die Aufteilung von Amts wegen. Grundlage ist die letzte Betriebskostenabrechnung. Soweit eine solche nicht existiert, werden 48 % auf die kalten Betriebskosten und 52 % auf die warmen Betriebskosten verteilt.

Eine **Minderung oder Aufrechnung der Miete** durch die leistungsberechtigte Person **mindert** die tatsächlichen **Aufwendungen für die Unterkunft**.

Wer bei Angehörigen **mietfrei wohnt**, hat **keinen Anspruch** auf die Berücksichtigung von Unterkunfts-kosten. Eine Ausnahme hiervon bilden die Regelungen des § 42a Abs. 3 SGB XII.

Kosten für eine **Garage oder einen Stellplatz** gehören grundsätzlich nicht zu den Unterkunfts-kosten. Etwas **A**nderes kann gelten, wenn bei insgesamt angemessener Miete die isolierte Kündigung oder Untervermietung der Garage oder des Stellplatzes nicht möglich ist (vgl. BSG Entscheidung B 14 AS 19/20 R).

Bei vorübergehender **Unterbringung in einer stationären Einrichtung** (Krankenhaus, Pflegeheim u.a.) sind die Unterkunfts-kosten regelmäßig so lange zu übernehmen, wie nicht feststeht, dass die leistungsberechtigte Person nicht mehr in die Wohnung zurückkehren kann (gilt so nicht für Inhaftierte, siehe Punkt 3.9). Im SGB XII und AsylbLG ist dies im Einzelfall zu klären. Im SGB II gilt § 7 Abs. 4 S. 3 SGB II.

Einmalige Bedarfe für die Unterkunft sind weitestgehend durch die Regelleistung abgegolten. Nicht einbezogen in die Regelleistung hat der Gesetzgeber lediglich die in § 24 Abs. 3 SGB II/§ 31 SGB XII abschließend aufgeführten Bedarfe, nämlich Erstaussstattungen für die Wohnung einschließlich Haushaltsgeräten, Erstaussstattungen für Bekleidung und Erstaussstattungen bei Schwangerschaft und Geburt sowie Anschaffung und Reparaturen von orthopädischen Schuhen, Reparaturen von therapeutischen Geräten und Ausrüstungen sowie die Miete von therapeutischen Geräten, da es nicht gerechtfertigt wäre, Leistungen für Bedarfe zu erbringen, die bei vielen bzw. dem überwiegenden Teil der leistungsberechtigten Personen überhaupt nicht entstehen.

Bei der Bemessung des Regelbedarfs wurden in Abteilung 4 (Wohnen, Energie und Wohnungsinstandhaltung) nach dem Regelbedarfs-Ermittlungsgesetz (RBEG) die Ausgaben für Reparatur und Instandhaltung der Wohnung anerkannt (vgl. §§ 5,6 RBEG/ Anlage 2 zum Rundschreiben des MIFKJF für § 3 AsylbLG).

Mietvertraglich vereinbarte monatliche Zuschläge für Schönheitsreparaturen fallen unter die nach § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II zu übernehmenden Kosten der Unterkunft; insoweit ist kein in der Regelleistung enthaltener Anteil für „Instandhaltung und Reparatur“ in Abzug zu bringen (vgl. BSG Urteil vom 19.03.08, B 11 b AS 31/06 R).



Unterkunftsrichtlinie

Fassung vom 01.04.2023

Seite 5

Entsprechend dieser Rechtsprechung kann es auch in Frage kommen, für die Durchführung von laufenden Schönheitsreparaturen im Rahmen mietvertraglich wirksam vereinbarter Renovierungsfristen nach § 22 Abs. 1 SGB II / § 35 Abs. 1 SGB XII/ § 3 Abs. 1 AsylbLG Kosten zu übernehmen. Die Kostenübernahme richtet sich nach den Pauschalen für die Eigenleistung. Im Regelfall besteht eine von dem Vermieter durchsetzbare Renovierungsverpflichtung jedoch erst mit dem Auszug.

3.1.1. Auswirkungen der Einführung des Bürgergeldes zum 01.01.2023:

Anerkannt werden gemäß § 35 Abs. 1 **Satz 1** SGB XII/ § 22 Abs. 1 **Satz 1** SGB II die tatsächlichen **Aufwendungen für Unterkunft und Heizung**, soweit sie angemessen sind.

3.1.1.1. Begriff der Angemessenheit

Um zu beurteilen, ob die Kosten angemessen sind, ist zunächst festzustellen, ob die im konkreten Fall anfallenden Aufwendungen über den maßgeblichen örtlichen Richtwerten für angemessene Kosten der Unterkunft liegen (**abstrakte Angemessenheit**). Sofern dies der Fall ist, ist zu prüfen, ob die Aufwendungen „den der Besonderheit des Einzelfalls angemessenen Umfang“ übersteigen (**konkrete Angemessenheit**).

3.1.1.2. Abstrakte Angemessenheit – Richtwerte für angemessene KdU

Grundsätzlich gilt, dass die Richtwerte keine starren Mietobergrenzen darstellen. Vielmehr sind sie Anhaltswerte für die angemessenen Kosten der Unterkunft. Für die Prüfung der Angemessenheit der Unterkunftskosten ist auf die Besonderheit des Einzelfalls, die Art des Bedarfes und die örtlichen Verhältnisse abzustellen.

Unter der zugrunde gelegten Produkttheorie sind maßgebliche Faktoren für die Beurteilung der angemessenen Unterkunftskosten nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts

- die Anzahl der Personen in der Bedarfsgemeinschaft,
- die Wohnungsgröße,
- der Wohnstandard,
- die Höhe der Unterkunftskosten.

Neben der Nettokaltmiete sind auch die Betriebskosten/ Nebenkosten mit Ausnahme der Heizkosten in das Produkt einzubeziehen (Bruttokaltmiete). Heizkosten sind gesondert zu prüfen. (BSG, Urteil vom 7.11.2006, B 7b AS 18/06 R; BSG, Urteil vom 19.10.2010, B 14 AS 2/10 R)

Die angemessene Wohnungsgröße richtet sich bei mehreren Bewohnern nicht nach der Zahl der Personen im Haushalt, sondern allein nach der Zahl der Mitglieder, die zur Bedarfs- bzw. Einstehensgemeinschaft gehören.

Die absolute Zahl der Nutzer einer Wohnung ist bei der Aufteilung der tatsächlichen Wohnkosten nach Kopfbzahl relevant.

Die auf die Mitglieder einer Bedarfs- bzw. Einstehensgemeinschaft danach entfallenden tatsächlichen Kosten der Unterkunft sind an den abstrakt angemessenen Kosten für die jeweilige Bedarfs- bzw. Einstehensgemeinschaft zu messen.



Unterkunftsrichtlinie

Fassung vom 01.04.2023

Seite 6

Steht nachweislich fest, dass weitere Personen hinzukommen werden, kann dies schon im Vorfeld berücksichtigt werden, z.B. bei einer Schwangerschaft. Der Zeitpunkt, ab wann ein höherer Bedarf zugestanden wird, richtet sich nach den Besonderheiten des Einzelfalls (Einzelfallprüfung). Die Ermessensentscheidung ist in der Akte schriftlich zu dokumentieren und zu begründen.

Nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts ist es erforderlich, die Angemessenheit von Unterkunftskosten auf der Grundlage eines nachvollziehbaren schlüssigen Konzeptes zu ermitteln, das die aktuellen Verhältnisse des örtlichen Wohnungsmarktes berücksichtigt und anerkannte mathematisch-statistische Grundsätze einhält. Die für die einzelnen Mietkategorien ermittelten Brutto-Kaltmieten-Werte (Netto-Kaltmiete zuzüglich kalte Betriebskosten; ohne Heizung) sind für die Prüfung der abstrakten Angemessenheit von Unterkunftskosten maßgeblich.

Für Personen mit einem besonderen Bedarf bestimmt sich die Angemessenheit der Kosten der Unterkunft abweichend von den sich aus Punkt 4 ergebenden Richtwerten nach der Besonderheit des Einzelfalls. Die Berücksichtigung besonderer Umstände des Einzelfalls ist in der Akte zu dokumentieren.

Gründe, die eine abweichende Kostenhöhe rechtfertigen, können dauerhaft oder auch nur vorübergehend vorliegen. Die nachfolgenden Beispiele sollen dazu als Orientierung dienen. Sie sind nicht abschließend:

- Eine lange Wohndauer (ab 20 Jahren in derselben Wohnung bzw. demselben Stadtviertel), vor allem im Hinblick auf die Einbindung in das soziale Umfeld, und keine Möglichkeit einer Untervermietung.
- Die Pflege wird durch in der Nähe wohnende Angehörige ausgeübt, so dass dadurch weitere Kosten im Bereich der Hilfe zur Pflege vermieden werden
- Schwere chronische Erkrankungen. Durch ein Kostensenkungsverfahren soll die Lebenssituation nicht zusätzlich erschwert werden. Hier kann bei einer Besserung der Erkrankung eine neue Entscheidung getroffen werden.
- Erkrankungen, die die Mobilität dauerhaft erheblich beeinträchtigen, vor allem, wenn die aktuelle Wohnung auf diese Einschränkungen hin bereits entsprechend hergerichtet wurde (z. B. besondere Einbauten im Bad oder in der Küche, Vorhandensein eines Aufzugs)
- Richtwert wird nur wegen Veränderungen der familiären Situation überschritten (z. B. bei Trennung/Tod von Lebenspartnern oder anderen Haushaltsangehörigen).
- Menschen mit Behinderungen oder einem besonderen Pflegebedarf, wenn dadurch ein erhöhter, abweichender Wohnraumbedarf erforderlich ist; denkbar bei Rollstuhlfahrern, erhöhtem Pflegebedarf (Zimmer für die Pflegekräfte), notwendiger medizinischer Versorgung durch spezielle Geräte usw.

Die gesonderte Festsetzung des Richtwertes ist, sofern Gründe vorliegen, die nur vorübergehender Natur sein können, an den jeweiligen Bewilligungszeitraum (bei Veränderung der familiären Situation jedoch nur für 12 Monate) anzupassen.



Unterkunftsrichtlinie

Fassung vom 01.04.2023

Seite 7

3.1.1.3. Einführung einer Karenzzeit (Neu)

Nach § 35 Abs. 1 **Satz 2** SGB XII/§ 22 Abs. 1 **Satz 2** SGB II gilt für die Anerkennung der **Bedarfe für Unterkunft** eine Karenzzeit von einem Jahr ab Beginn des Monats, für den erstmals Leistungen nach dem SGB XII bzw. SGB II bezogen werden. Die Karenzzeit gilt nicht für die Heizkosten.

Die Karenzzeit beginnt grundsätzlich ab dem Monat des erstmaligen Leistungsbezuges für Neufälle ab 2023. Für Altfälle (bis 12/2022) gilt die Übergangsnorm § 140 Abs. 1 SGB XII/ § 65 Abs. 3 SGB II. Für Zeiträume bis 12/2022 sind zudem die Corona-Sonderregelungen des § 141 Abs. 3 SGB XII /§ 67 Abs. 3 SGB II zu beachten, die eine Übernahme der tatsächlichen Unterkunfts- und Heizkosten beinhalten.

Während der Karenzzeit werden die Aufwendungen für Unterkunft in tatsächlicher Höhe für Bestandsunterkünfte anerkannt; dies ergibt sich aus § 35 Abs. 1 **Satz 3 1. Halbsatz** SGB XII/ § 22 Abs. 1 **Satz 3 1. Halbsatz** SGB II.

Für den Fall, dass Leistungsberechtigte kurzzeitig aus dem Leistungsbezug ausscheiden, ordnet § 35 Abs. 1 **Satz 4** SGB XII/ § 22 Abs. 1 **Satz 4** SGB II an, dass sich die Karenzzeit um „volle Monate“ entsprechend verlängert (Mindestvoraussetzung somit voller Monat ohne Leistungsbezug).

Nach § 35 Abs. 1 **Satz 5** SGB XII beginnt eine neue Karenzzeit nur, soweit mindestens drei Jahre ununterbrochen keine Leistungen nach dem Dritten/Vierten Kapitel SGB XII oder dem SGB II bezogen worden sind. Dazu zählen auch Sonstige Hilfen zur Sicherung der Unterkunft nach § 36 SGB XII/§ 22 Abs. 8 SGB II z.B. Übernahme von Mietschulden.

Eine unbeendete Karenzzeit ist bei einem Systemwechsel vom SGB II in den Leistungsbezug des SGB XII für eine Zeit von bis zu zwei Jahren vor Leistungsbeginn im SGB XII anzurechnen – sog. Karenzzeitanzrechnung gemäß § 35 Abs. 1 **Satz 6** SGB XII. In umgekehrter Richtung gibt es im SGB II jedoch keine entsprechende Anrechnungsregel.

Bereits bei Beginn der Karenzzeit ist der Sozialhilfeträger dazu verpflichtet, eine Angemessenheitsprüfung vorzunehmen (§ 35 Abs.2 SGB XII). Der Sozialhilfeträger hat über die Angemessenheit der Aufwendungen in dem jeweiligen Einzelfall den Leistungsberechtigten zu unterrichten sowie über die Dauer der Karenzzeit und über das Verfahren nach Ablauf der Karenzzeit nach § 35 Abs. 3 Satz 2 SGB XII.

Eine Karenzzeit im Sinne des § 35 Abs. 1 Satz 1 SGB XII entsteht nach § 140 Abs. 2 SGB XII nicht, sofern bei dem Leistungsberechtigten spätestens im Monat Dezember 2022 nur angemessene und nicht die tatsächlichen Aufwendungen für Unterkunft berücksichtigt wurden.

Eine Karenzzeit im Sinne des § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II entsteht nach § 65 Abs. 6 SGB II nicht, sofern bei dem Leistungsberechtigten spätestens im Monat Dezember 2022 nur angemessene und nicht die tatsächlichen Aufwendungen für Unterkunft berücksichtigt wurden.

Die Belehrungspflicht des Sozialhilfeträgers erstreckt sich auf alle „Neufälle“ ab 01.2023 sowie auf alle „Altfälle“, bei denen ein Kostensenkungsverfahren begonnen, aber nicht beendet wurde oder eine Übernahme der tatsächlichen Unterkunfts-kosten durch die entsprechende Anwendung der Corona-Sondernormen (§ 141 Abs. 3 SGB XII) seit dem 01.03.2020 bis zum Ablauf des 31.12.2022 erfolgte.



Unterkunftsrichtlinie

Fassung vom 01.04.2023

Seite 8

3.1.1.4. Gesamtangemessenheitsgrenze (Neu im SGB XII)

Zur Beurteilung der Angemessenheit der Aufwendungen für Unterkunft und Heizung ist nach § 35 Abs. 7 SGB XII/ § 22 Abs. 10 SGB XII die Bildung einer Gesamtangemessenheitsgrenze zulässig. Durch das Urteil vom 19.01.2022 hatte das LSG Hessen für Recht erkannt, dass auch im SGB XII Gesamtangemessenheitsgrenzen gebildet werden können (L 4 SO 143/19). Auch bei Anwendung einer Gesamtangemessenheitsgrenze ist ein Kostensenkungsverfahren durchzuführen und die dort niedergelegten Sonderregelungen bei Unwirtschaftlichkeit oder Tod sind anzuwenden.

3.2. kalte Betriebskosten

Nach § 556 BGB können Mieter und Vermieter vertraglich vereinbaren, dass der Mieter die umlagefähigen Betriebskosten der gemieteten Wohnung trägt. Dabei kann entweder die Zahlung der (kalten) Betriebskosten als Pauschale oder als Vorauszahlung vereinbart werden (vgl. § 556 Abs. 2 BGB).

Zu den kalten Betriebskosten gehören insbesondere:

- die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks, namentlich die Grundsteuer,
- die Kosten der Wasserversorgung,
- die Kosten der Entwässerung,
- die Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs,
- die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung,
- die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung,
- die Kosten der Gartenpflege,
- die Kosten der Beleuchtung, hierzu gehören die Kosten des Stroms für die Außenbeleuchtung und die Beleuchtung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen,
- die Kosten der Schornsteinreinigung,
- die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung,
- die Kosten für den Hauswart,
- die Kosten des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage bzw. eines Breitbandkabelanschlusses (nachfolgende Einschränkungen beachten).

Kosten für den Anschluss an technische Einrichtungen - wie das Breitbandkabelnetz -, die den Fernsehempfang ermöglichen, gehören in der Regel zum Regelbedarf und hierbei zur Bedarfsgruppe der persönlichen Bedürfnisse des täglichen Lebens. Sie sind folglich aus den Regelleistungen zu decken. Stehen jedoch die Kabelanschlussgebühren nicht zur Disposition der leistungsberechtigten Person und können diese nicht im Einvernehmen mit dem Vermieter als Mietnebenkosten ausgeschlossen werden, so gehören sie nicht zu den persönlichen Bedürfnissen der leistungsberechtigten Person, sondern sind Kosten der Unterkunft (vgl. BVerwG, Urteil vom 28. 11. 2001 - 5 C 9.01, FEVS 53, 300; BSG, Urteil vom 19.02.2009, B 4 AS 48/08 R).

3.2.1 (kalte) Betriebskosten als Pauschale

Bei der Pauschale handelt es sich um einen Festbetrag, durch den die erfassten Kosten abgegolten werden sollen. Eine Abrechnung findet nicht statt. Keine Regelung enthält das Gesetz darüber, in welcher Höhe eine Pauschale vereinbart werden darf. Die Pauschale soll nicht einerseits zu einer verdeckten höheren Miete führen, andererseits soll sie aber auch die voraussichtlichen Kosten des Eigentümers decken. Daher wird man die Vereinbarung von



Unterkunftsrichtlinie

Fassung vom 01.04.2023

Seite 9

Betriebskostenpauschalen nur in angemessener Höhe als zulässig ansehen können. Es sind in Ermangelung anderer Anhaltspunkte dieselben Grundsätze anzuwenden wie bei der Beurteilung der Angemessenheit von Vorauszahlungen (vgl. Methodenbericht A&K Tabelle 12; ca. 1,70 € pro m²). Allerdings darf der Vermieter einen kleinen finanziellen "Puffer" für evtl. tatsächlich höhere Kosten zu seinen Gunsten einrechnen. Es ist bei vereinbarten Pauschalen nie eine Abrechnung über die tatsächlichen Kosten möglich! Im Zweifel soll der Mieter ggf. eine Aufstellung des Vermieters über die Zusammensetzung der Pauschale anfordern. Nach § 560 BGB kann auch eine Pauschale für die Zukunft durch eine schriftliche Erklärung des Vermieters erhöht werden, wenn eine entsprechende Vereinbarung im Mietvertrag getroffen wurde. Allerdings ist in der Erklärung der Grund für die Erhöhung durch den Vermieter entsprechend zu erläutern. Sind die tatsächlichen Betriebskosten gesunken, ist der Mieter darüber unverzüglich zu informieren und die Pauschale ist abzusenken. Eine Abänderung einer vereinbarten pauschalen Betriebskostenzahlung in eine Vorauszahlung die jährlich abgerechnet wird, ist nur durch eine Änderung des Mietvertrages möglich, welcher der Mieter zustimmen muss. Eine Verpflichtung des Mieters einer evtl. für ihn ungünstigeren Regelung zuzustimmen, besteht dabei grundsätzlich nicht.

3.3. warme Betriebskosten (Heizungs- und Warmwasserkosten)

Heizungs- und Warmwasserkosten sind die Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage, die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage.

Diese sind in der tatsächlichen Höhe zu übernehmen, soweit sie angemessen sind, in der Regel in Form der monatlich zu entrichtenden Vorauszahlungen.

Zahlt der Mieter die Heizungs- bzw. Warmwasserkosten direkt an den Versorger, sind die dort zu zahlenden angemessenen Abschläge anzuerkennen.

Werden keine laufenden Abschläge gezahlt sind einmalige Leistungen für den Heizungsbedarf zu gewähren. Näheres hierzu ist unter Punkt 3.11 ausgeführt.

Eine Vereinbarung der Vorauszahlung für Heiz- und Warmwasserkosten als Pauschale ist grundsätzlich durch § 2 der Verordnung über Heizkostenabrechnung (HeizkostenV) ausgeschlossen. Nur bei Gebäuden mit 2 Wohnungen, von denen eine der Vermieter selbst bewohnt und ggf. für Untermietverhältnisse in der gleichen Wohnung können auch hier pauschale Vorauszahlungen vereinbart werden.

Heizkosten sind daher auch bei einer vereinbarten Betriebskostenpauschale grundsätzlich gesondert jährlich abzurechnen.

3.4. Nachzahlung kalter und warmer Betriebskosten

Durch § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II/§ 35 SGB XII/ § 3 Abs. 1 AsylbLG werden nicht nur Leistungen für laufende, sondern auch für einmalige Kosten für Unterkunft und Heizung der aktuell bewohnten Wohnung erfasst. Soweit eine Nachforderung von Unterkunfts- und Heizkosten in einer Summe fällig wird, gehört sie im **Fälligkeitsmonat** zum tatsächlichen, aktuellen Bedarf (vgl. BSG, Urteil vom 20.12.2011, Az. B 4 AS 9/11 R). Besteht das Mietverhältnis fort gehören auch Nebkostennachforderungen für Unterkunft und Heizung, die vor Eintritt der Hilfebedürftigkeit tatsächlich entstanden sind, aber erst nach deren Eintritt fällig werden zu den übernahmefähigen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung (vgl. BSG, Urteil vom 24.11.2011, Az. B 14 AS 121/10 R). Nebkostennachforderungen für eine Wohnung, die



Unterkunftsrichtlinie

Fassung vom 01.04.2023

Seite 10

erst fällig geworden sind, nachdem diese nicht mehr bewohnt wird, und deren tatsächliche Entstehung nicht auf Zeiten der Hilfebedürftigkeit zurückgeht, sind kein anzuerkennender Bedarf für Unterkunft und Heizung (vgl. BSG, Urteil vom 25.06.2015, Az. B 14 AS 40/14 R). Die Leistungen für laufende wie für einmalige Kosten für Unterkunft und Heizung nach § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II dienen der Unterkunftssicherung. Der Leistungsanspruch bezieht sich deshalb grundsätzlich nur auf die Übernahme der Aufwendungen für die tatsächlich genutzte konkrete Wohnung, die den aktuell bestehenden Unterkunftsbedarf deckt.

Für die Entscheidung über die Übernahme einer Nachzahlung aus einer Betriebskostenabrechnung kommt es darauf an, ob im Abrechnungszeitraum die Aufwendungen für die Wohnung in ungekürzter oder in abgesenkter Höhe übernommen wurden (BSG Urteil vom 06.04.2011, Az. B 4 AS 12/10 R). Wurden die Aufwendungen für die Wohnung in tatsächlicher Höhe übernommen, ist auch die Nachzahlung zu übernehmen. In Fällen, in denen nach einem Kostensenkungsverfahren im gesamten Abrechnungszeitraum nur noch die angemessene Bruttokaltmiete berücksichtigt wurde, werden Nachzahlungen für **kalte** Betriebskosten nicht übernommen. Falls die Absenkung während des Abrechnungszeitraumes erfolgte, wird die Nachzahlung der kalten Betriebskosten in voller Höhe übernommen.

Für eine nicht mehr bewohnte Wohnung kommen unterkunftssichernde Leistungen nach § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II grundsätzlich nicht in Betracht. Eine Ausnahme von diesem Grundsatz ist nach der Rechtsprechung des BSG nur möglich, wenn der Leistungsberechtigte

- im Zeitpunkt der tatsächlichen Entstehung der Kosten im Leistungsbezug nach dem SGB II/SGB XII stand und
- auch im Zeitpunkt der Fälligkeit der Nachforderung noch im Leistungsbezug nach dem SGB II/SGB XII steht und
- die Aufgabe der Wohnung in Erfüllung einer Kostensenkungsobliegenheit gegenüber dem Leistungsträger erfolgt ist und keine anderweitige Bedarfsdeckung eingetreten ist¹.

Nur wenn alle diese drei Voraussetzungen erfüllt sind, dürfen Aufwendungen für eine Betriebs- und Heizkostennachforderung aus einem nicht mehr bestehenden Mietverhältnis durch Leistungen für Unterkunft und Heizung nach dem SGB II übernommen werden (vgl. BSG, Urteil vom 20.12.2011, Az. B 4 AS 9/11 R; BSG, Urteil vom 25.06.2015, Az. B 14 AS 40/14 R).

Die Nachforderung aus einer Betriebskostenabrechnung für eine nicht mehr bewohnte Wohnung ist auch dann zu übernehmen, wenn eine Zusicherung zur Übernahme der Aufwendungen für die neue Wohnung vorliegt und ein durchgängiger Leistungsbezug vom Zeitpunkt der Entstehung der Kosten bis zur Nachforderung besteht. Das gilt auch bei Zuzug aus einem anderen Zuständigkeitsbereich (BSG Urteil vom 30.03.2017, Az. B 14 AS 13/16 R, Rz. 5).

Nachforderungen von Benutzungsgebühren für eine nicht mehr bewohnte Gemeinschaftsunterkunft (z.B. bei Flüchtlingen) sind zu übernehmen (Beachte § 42a Abs. 5 SGB XII).

Über die Vorauszahlungen für Betriebskosten ist vom Vermieter jährlich abzurechnen; dabei ist der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit zu beachten. Die Abrechnung ist dem Mieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums mitzuteilen. Nach Ablauf dieser Frist ist die Geltendmachung einer Nachforderung durch den Vermieter

¹ Auch für erforderliche und vom Leistungsträger genehmigte Umzüge gilt dies so.



Unterkunftsrichtlinie

Fassung vom 01.04.2023

Seite 11

ausgeschlossen, es sei denn, der Vermieter hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten. Der Vermieter ist zu Teilabrechnungen nicht verpflichtet. Einwendungen gegen die Abrechnung hat der Mieter dem Vermieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Zugang der Abrechnung mitzuteilen. Nach Ablauf dieser Frist kann der Mieter Einwendungen nicht mehr geltend machen, es sei denn, der Mieter hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten (§ 556 Abs. 3 BGB).

Nicht ordnungsgemäße Betriebskostenabrechnungen des Vermieters sind nicht zu übernehmen. Der Leistungsträger hat, falls er die Übernahme ablehnt, jedoch im Gegenzug die Verpflichtung, den Leistungsempfänger bei der Abwehr der unberechtigten Forderung - abhängig von dessen eigener Handlungskompetenz - zu unterstützen und ggf. für den Hilfeempfänger selbst anfallende Kosten zu tragen. Hier gegenüber vorrangig ist die Inanspruchnahme von Prozesskostenhilfe durch den Leistungsempfänger. Denkbar ist bei Notwendigkeit auch die Absetzung des Beitrags zum Mieterverein vom Einkommen (§ 82 Abs. 2 Nr. 3 SGB XII).

Vom Leistungsträger bereits als Bedarf berücksichtigte - vom Leistungsempfänger jedoch nicht weitergeleitete - Vorauszahlungen sind vom Nachzahlungsbetrag abzusetzen.

Mit dem Antrag auf Leistungen nach dem SGB II/SGB XII/AsylbLG beantragt der Hilfesuchende gleichzeitig auch die Übernahme seiner künftigen Nebenkostennachzahlungen durch den Leistungsträger. Voraussetzung für eine Übernahme ist die laufende Gewährung von Leistungen zum Lebensunterhalt nach dem SGB II/SGB XII im Zeitpunkt der Fälligkeit der Abrechnung und zudem die aktuelle Bedürftigkeit des Antragstellers im Zeitpunkt der Einreichung der Abrechnung. Eine zeitliche Begrenzung für die Einreichung der Abrechnung ergibt sich aus § 44 Abs. 4 SGB X (vgl. BSG, Urteil vom 22.03.2010, B 4 AS 62/09 R) i.V.m. §116a SGB XII/§ 40 Abs. 1 S. 2 SGB II/§ 9 Abs. 4 AsylbLG.

Die Regelung gilt nicht für Fälle, in denen Personen, die im Zeitpunkt der Fälligkeit der Abrechnung keine laufenden Leistungen erhalten haben, nachträglich deren Übernahme beantragen. In solchen Fällen handelt es sich um Schuldverpflichtungen aus der Vergangenheit, die bei Vorliegen der sonstigen Voraussetzungen nur nach § 22 Abs. 8 SGB II/§ 36 SGB XII übernommen werden können. Beantragt ein nicht laufender Leistungsempfänger die Übernahme des Nachzahlungsbetrages im Zeitpunkt der Fälligkeit gilt Punkt 7 dieser Richtlinie.

3.4.1. Kosten für Mietervereine

Beiträge für die Mitgliedschaft in einem Mieterverein können als Annex der Leistungen für Unterkunft und Heizung gem. § 22 SGB II/ § 35 SGB XII übernommen werden, wenn der Träger der Grundsicherung im konkreten Einzelfall einen mietrechtlichen Beratungsbedarf feststellt und ein enger Zusammenhang mit dem Leistungsanspruch in Bezug auf die Unterkunftskosten vorliegt.

Dies kann beispielsweise in folgenden Fallgestaltungen in Betracht kommen:

Bestehen Zweifel an der Höhe oder der Rechtmäßigkeit der Betriebskosten, insbesondere bei überdurchschnittlich hohen kalten Betriebskosten bzw. Nachforderungen im Rahmen der Jahresabrechnung, können die Leistungsberechtigten zur Überprüfung an die Mietervereine verwiesen werden, sofern eine anderweitige Aufklärung nicht möglich ist. Dabei sind folgende Besonderheiten zu beachten:



Unterkunftsrichtlinie

Fassung vom 01.04.2023

Seite 12

a. Bei der Überprüfung durch den Mieterverein kann es insbesondere bei einem aufwändigen Prüfverfahren zu zeitlichen Verzögerungen kommen. Um die Entstehung weiterer Kosten (z.B. Verzugszinsen) zu vermeiden, kann es in diesen Fällen notwendig sein, die Betriebskostenabrechnung unter Vorbehalt zu begleichen und im Anschluss ggf. einen Rückforderungsanspruch gegenüber dem Vermieter geltend zu machen. In diesen Fällen sendet der den Leistungsberechtigten beratende Mieterverein ein Schreiben an den Vermieter, dass die Zahlung unter Vorbehalt erfolgt. Der Mieterverein informiert die zuständige Dienststelle nach Abschluss des Verfahrens mit Einverständnis des Leistungsberechtigten über den im Ergebnis an den Vermieter zu zahlenden Betrag.

b. Ist der Leistungsberechtigte während der Überprüfung durch den Mieterverein aus dem Leistungsbezug ausgeschieden, ist davon auszugehen, dass die Betriebskostenabrechnung mit Zugang beim Leistungsberechtigten fällig und dies auch leistungsrechtlich der maßgebliche Zeitpunkt ist, es sei denn, der Mieterverein teilt mit Einverständnis des Leistungsberechtigten mit, dass die Betriebskostenabrechnung nicht fällig ist.

Bestehen Zweifel an der Höhe oder der Rechtmäßigkeit der Heiz- oder Wasserkostenabrechnung, ist der Leistungsberechtigte ebenfalls zur Überprüfung an die Mietervereine zu verweisen. Sofern eine entsprechende Überprüfung durch einen Mieterverein erfolgt, sind die obigen Besonderheiten ebenfalls zu beachten.

3.5. Angemessenheitsprüfung bei warmen Betriebskosten

3.5.1. Angemessenheitsgrenzen: Datengrundlage

Die Angemessenheit der verbrauchsabhängigen Aufwendungen für Heizungskosten ist bereits bei Einsetzen der Leistungen nach dem SGB II/SGB XII/AsylbLG zu prüfen.

Heizkosten werden nur übernommen, soweit sie angemessen sind. Für die Kosten der Heizung wurde die Karenzzeit nach dem Bürgergeldgesetz ausdrücklich nicht eingeführt. Dies hat zur Folge, dass ab 01.01.2023 nur die angemessenen Kosten für Heizung übernommen werden dürfen. Liegen die Heizkosten innerhalb der Werte des nachfolgend erläuterten „Heizkostenspiegels für Deutschland“ kann von angemessenen Heizkosten ohne weitere Prüfung ausgegangen werden.

Bei Überschreitung dieser Werte ist eine Einzelfallprüfung vorzunehmen. Die Feststellung unangemessener Heizkosten kann nicht damit begründet werden, dass die tatsächliche Wohnfläche größer ist als die angemessene Wohnfläche. Die Beurteilung der Angemessenheit der Heizkosten erfolgt losgelöst von der Beurteilung der Angemessenheit der Unterkunftskosten. Anhaltspunkte dafür, dass Heizkosten unangemessen hoch sind, können sich insbesondere daraus ergeben, dass die tatsächlich anfallenden Kosten die durchschnittlich aufgewandten Kosten aller Verbraucher für eine Wohnung der den abstrakten Angemessenheitskriterien entsprechenden Größe signifikant überschreiten.

Im Ergebnis des BSG-Urteils vom 02.07.09 (B 14 AS 36/08 R) wird zur Bestimmung eines solchen Grenzwertes für den Regelfall einer mit Öl, Erdgas, Holzpellets oder Fernwärme beheizten Wohnung der „Heizspiegel für Deutschland“ herangezogen. Dieser wird jährlich veröffentlicht: <http://www.heizspiegel.de/heizspiegel>. Die Werte beziehen sich auf die gesamte Wohnfläche eines Gebäudes und beinhalten die Anteile für Raumwärme und Warmwasserbereitung.



Unterkunftsrichtlinie

Fassung vom 01.04.2023

Seite 13

3.5.2. Anwendung „Heizspiegel für Deutschland“

Aus dem „Heizspiegel für Deutschland“, der auf bundesweit erhobenen Heizdaten basiert, ergeben sich repräsentative Vergleichswerte für öl-, erdgas-, wärmepumpe-, holzpellet- und fernwärmebeheizte Wohnungen gestaffelt nach der von der jeweiligen Heizungsanlage zu beheizenden Wohnfläche, die hinsichtlich des Heizenergieverbrauchs zwischen den Kategorien: „niedrig“, „mittel“, „erhöht“ und „zu hoch“ unterscheiden.

Der für die Bestimmung der Angemessenheit heranzuziehende Wert ergibt sich aus dem Betrag, der im Heizspiegel in der Spalte „zu hoch“ angegeben ist, bezogen auf den jeweiligen Energieträger und dem Wert für die angemessene Wohnfläche. Sofern die Werte des bundesweiten Heizspiegels, aufgrund aktuellerer Erhebungen, gesenkt werden, ist in Bestandsfällen - je nach Belehrung großzügig zu entscheiden. Neufälle sind dagegen unter Bezugnahme der aktuellen Werte zu entscheiden.

Da die Bundesheizkostenspiegel jeweils auf statistischen Preisermittlungen für das davorliegende Jahr beruhen (z. B.: Heizkostenspiegel 2022 = statistische Daten aus dem Jahr 2021), bilden die Bundesheizkostenspiegel die derzeitigen, starken Steigerungen der Energiekosten nicht hinreichend ab. Aus diesem Grund wird der Bezug zum Bundesheizkostenspiegel aktuell dadurch hergestellt, dass die angemessenen Heizkosten anhand des maximal angemessenen Verbrauchs nach dem Bundesheizkostenspiegel 2022 berechnet werden.

Der ermittelte Grenzwert basiert bereits auf unwirtschaftlichem und tendenziell unökologischem Heizverhalten und rechtfertigt damit die Annahme, dass die tatsächlichen Heizkosten unangemessen hoch sind. Es ist durch die leistungsberechtigte Person konkret zu begründen, warum die tatsächlichen Heizkosten dennoch angemessen sind (BSG Urteil vom 02.07.2009 - B 14 AS 36/08 R).

Liegen die Ursachen außerhalb des Einflusses der leistungsberechtigten Person sollte im Einzelfall zur Bewertung der baulichen Besonderheiten zunächst der Vermieter befragt werden. Diesem liegen gegebenenfalls Erfahrungswerte bezüglich der Verbräuche anderer Bewohner im gleichen oder eines ähnlichen Wohngebäudes vor. Auch kann er weitere Angaben zur baulichen Ausstattung geben. Anderenfalls sind von der leistungsberechtigten Person dann Maßnahmen zu erwarten, die zur Senkung der Heizkosten führen können.

3.5.3. Angemessenheitsprüfung bei dezentraler Warmwasserversorgung#

Bei Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit Zentralheizung ist die Gesamtwohnfläche des Hauses zu bestimmen.

Bei Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ohne Zentralheizung ist auf eine Fläche von 100 bis 250 m² abzustellen (BSG Urteil vom 12.06.2013 - B 14 AS 60/12).

Für die Prüfung der abstrakten Angemessenheit bei dezentraler Warmwasserversorgung und Heizung gilt Folgendes:

Gemäß § 20 Absatz 1 Satz 1 SGB II sind die Kosten zur Erzeugung von Warmwasser nicht vom Regelbedarf umfasst. Sie sind für Wohnungen mit zentraler Warmwasserversorgung als Bedarf nach § 22 SGB II im Rahmen der Kosten für Heizung zu berücksichtigen.



Unterkunftsrichtlinie

Fassung vom 01.04.2023

Seite 14

Für Wohnungen mit dezentraler Warmwasserversorgung ist demzufolge zur Ermittlung der abstrakten Angemessenheit, der nach Größe der Bedarfsgemeinschaft und Gebäudefläche ausgewiesene Grenzwert um den Wert zu senken, der sich aus dem Produkt des im Bundesweiten Heizspiegel für zentrale Warmwasserbereitung jeweils ausgewiesenen Betrages und der maßgeblichen abstrakt angemessenen Wohnungsgröße ergibt. Dies ist erforderlich, weil die auf Grundlage der Werte aus der Tabelle des Bundesweiten Heizspiegels ermittelten Grenzwerte sich auf die Raumwärme einschließlich der Kosten für Warmwasserbereitung bei zentraler Warmwasserversorgung beziehen.

Für Leistungen nach dem SGB XII ist analog zu verfahren.

3.5.4. Angemessenheitsprüfung Neufälle

Sind Verbräuche und Heizverhalten der Leistungsberechtigten **nicht bekannt** (z.B. wegen Neuanmietung oder Neuantragstellung oder keine Betriebskostenabrechnung), findet auch der Heizkostenspiegel in der aktuell gültigen Fassung Anwendung. Dieser ist infolge der gestiegenen Energiepreise nur noch bezogen auf den „Verbrauch“ zugrunde zu legen. Dieser Verbrauchswert gemäß Heizkostenspiegel ist mit den aktuell gültigen Endverbraucherpreisen des lokalen Grundversorgers (SWM) zu multiplizieren.

Beispiel:

Preise SWM Basis Erdgas:

Arbeitspreis: 20,52 ct/kwh

Grundpreis: 93,09 €/Jahr

Größe Haus: 1.500 m²

Heizmedium: Gas

Verbrauchswert Spalte zu hoch 230 kwh/m² im Jahr

Wohnungsgröße: 66,26 m²

Berechnung:

$230\text{kwh/m}^2 \text{ im Jahr} \times 66,26 \text{ m}^2 \text{ Wohnfläche} = 15.239,80 \text{ kwh/Jahr}$

$15.239,80 \text{ kwh/Jahr} \times 20,52 \text{ ct/kwh} = 3.127,21 \text{ €/Jahr} + 93,09 \text{ €/Jahr Grundpreis}$

$3.320,30 \text{ €} / 12 \text{ Monate} = 268,36 \text{ € mtl.}$

Wird die Heizung mit einem anderen Brennstoff, als Öl, Gas, Fernwärme, Wärmepumpe, Holzpellets betrieben, gilt als Richtwert jeweils der Brennstoff mit dem höchsten Verbrauch in kWh pro m² aus den Angaben des „Heizspiegel für Deutschland“.

3.5.5. Angemessenheitsprüfung Bestandsfälle

Sind die **Verbrauchswerte bekannt** (z.B. aus vorherigen Betriebskostenabrechnungen) und ist der Verbrauch weitgehend unverändert, dann ist eine allein aufgrund gestiegener Heizmitelpreise erhöhte Heizkostenabrechnung ebenfalls in voller Höhe als Bedarf anzuerkennen. Dies gilt für die monatlichen Vorauszahlungen, für Nachzahlungen aufgrund einer jährlichen Abrechnung sowie für die Heizmittelbevorratung.

Wenn fernablesbare Ausstattungen zur Verbrauchserfassung installiert wurden, hat der Gebäudeeigentümer ab 01.01.2022 nach § 6a der Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten (HeizkostenV), den Nutzern Abrechnungs-



Unterkunftsrichtlinie

Fassung vom 01.04.2023

Seite 15

oder Verbrauchsinformationen für Heizung und Warmwasser auf Grundlage des tatsächlichen Verbrauchs mitzuteilen. Die Verbrauchsinformation beinhaltet den Verbrauch des Nutzers in bestimmten Zeitintervallen in Kilowattstunden.

Ergibt sich kein Rückschluss auf die tatsächlich verbrauchten kWh/m², ist zur Prüfung der Angemessenheit der im Einzelfall ausschlaggebende Verbrauchswert lt. Heizkostenspiegel (Spalte „zu hoch“) und der vom jeweiligen Versorgungsanbieter lt. Wärmeliefervertrag (Vermieters/Eigentümers) aktuell gültigen Endverbraucherpreis heranzuziehen.

Sind die **Heizkosten unangemessen**, so ist hinsichtlich der Heizkosten ein **Kostensenkungsverfahren** durchzuführen. Eine sofortige Absenkung der Heizkosten auf das Niveau der Angemessenheit ist nicht möglich. Der Gesetzestext sieht hierfür das reguläre Kostensenkungsverfahren vor, indem den Leistungsberechtigten Gelegenheit zu geben ist, die Kosten innerhalb einer zumutbaren Frist zu senken, in der Regel längstens 6 Monate (§ 22 Abs. 1 Satz 7 SGB II bzw. § 35 Abs. 3 Satz 2 SGB XII).

3.5.6. Besonderheiten für die Durchführung von Kostensenkungsverfahren

Durch die Einführung einer **Karenzzeit** nur für die Kosten der Unterkunft (nicht für die Heizkosten) ist folglich die Angemessenheit der Heizkosten während einer laufenden Karenzzeit anders zu bestimmen als nach Ablauf der Karenzzeit.

Während der Karenzzeit gilt:

- Die Angemessenheit der Heizkosten wird anhand der tatsächlichen Wohnfläche ermittelt.
- Ist die tatsächliche Wohnfläche geringer als die angemessene Wohnfläche, so wird die angemessene Wohnfläche für die Berechnung zu Grunde gelegt.

Nach Ablauf der Karenzzeit gilt:

- Die Angemessenheit der Heizkosten wird ausschließlich anhand der angemessenen Wohnfläche bestimmt.

Beispiel 1:

Ein-Personen-BG in Karenzzeit, tatsächliche Wohnfläche = 84 m². Für die Berechnung der angemessenen Heizkosten während der Karenzzeit wird die tatsächliche Wohnfläche von 84 m² zu Grunde gelegt.

Beispiel 2:

Sachverhalt wie im Beispiel 1, nur ist die Karenzzeit abgelaufen. Für die Berechnung der angemessenen Heizkosten wird nach Ablauf der Karenzzeit die für eine Person angemessene Wohnfläche von 50 m² zu Grunde gelegt.

Beispiel 3:

Sachverhalt wie im Beispiel 1, nur dass die Wohnfläche 45 m² beträgt. Für die Prüfung der Angemessenheit der Heizkosten wird sowohl während als auch nach Ablauf der Karenzzeit die angemessene Wohnfläche von 50 m² zu Grunde gelegt (anderenfalls wäre der Leistungsbezieher bei Berücksichtigung der tatsächlichen Wohnfläche während der Karenzzeit schlechter gestellt, als nach Ablauf der Karenzzeit).



Unterkunftsrichtlinie

Fassung vom 01.04.2023

Seite 16

Soweit die tatsächliche Wohnfläche größer ist als die angemessene Wohnfläche, muss während der KdU-Karenzzeit ein Heizkosten-Kostensenkungsverfahren bezogen auf die tatsächliche Wohnfläche durchgeführt werden und nach Ablauf der Karenzzeit ein weiteres Heizkosten-Kostensenkungsverfahren bezogen auf die angemessene Wohnfläche durchgeführt werden.

3.5.7. Anwendung der Heizkostenverordnung (HeizkostenV)

Enthalten die Abrechnungsunterlagen des Energieversorgungsunternehmens oder Brennstofflieferanten Hi-Werte, so sind diese Werte anhand der HeizkostenV entsprechend umzurechnen, um die Angaben des bundesweiten Heizspiegels für die Angemessenheitsprüfung verwenden zu können. Soweit die Abrechnung über kWh-Werte erfolgt, ist eine Umrechnung in Brennstoffverbrauch nicht erforderlich.

Für den Heizwert der Brennstoffe ist § 9 Abs. 3 Nr. 2 HeizkostenV zugrunde zu legen:

	Heizwert Hi	Einheit
Leichtes Heizöl extra leichtflüssig	10	Kilowattstunden je Liter
Schweres Heizöl	10,9	Kilowattstunden je Liter
Erdgas H	10	Kilowattstunden je Kubikmeter
Erdgas L	9	Kilowattstunden je Kubikmeter
Flüssiggas	13	Kilowattstunden je Kilogramm
Koks	8	Kilowattstunden je Kilogramm
Braunkohle	5,5	Kilowattstunden je Kilogramm
Steinkohle	8	Kilowattstunden je Kilogramm
Brennholz (lufttrocken)	4,1	Kilowattstunden je Kilogramm
Holzpellets	5	Kilowattstunden je Kilogramm
Holzhackschnitzel (lufttrocken)	4	Kilowattstunden je Kilogramm

Beispiel 1:

Der Leistungsberechtigte lebt in einer Wohnung, Größe: 50 m², in einem Haus mit einer gesamten Gebäudefläche von 600 m². Warmwasser wird dezentral mit Durchlauferhitzern erzeugt. Geheizt wird mit Erdgas H. Er legt eine Abrechnung vor, nach der 600 m³ Gas im Jahr verbraucht wurden.

$600 \text{ (Menge Gas in m}^3\text{)} / 0,1 \text{ (Wert Heizwert für 1 kWh Erdgas H)} = 6.000 \text{ kWh Verbrauch}$

$6.000 \text{ (Verbrauchsmenge in kWh)} / 50 \text{ (Größe Wohnung)} = 120 \text{ kWh pro m}^2 \text{ pro Jahr.}$

Ergebnis: Der Verbrauch ist angemessen. Erst ab einem Verbrauch über 238 kWh pro m² pro Jahr lt. Heizkostenspiegel für das Abrechnungsjahr 2021 läge ein Verbrauch vor, der ein unangemessenes Heizverhalten indizieren würde.



Unterkunftsrichtlinie

Fassung vom 01.04.2023

Seite 17

3.5.8. Strombetriebene Heizungen

Stromkosten für den Betrieb von Heizungsanlagen zählen zu den Bedarfen Unterkunft und Heizung. In der Regel werden mit dem Stromanbieter besondere Preise (Heizstrom) vereinbart. Falls die Kosten für Heizung in der Jahresabrechnung nicht exakt berechnet werden können (weil kein gesonderter Zähler für die Heizkörper installiert ist), sind von den Gesamtstromkosten die in den einzelnen Regelbedarfsstufen enthaltenden Beträge für Haushaltsenergie abzuziehen.

Tabelle Regelbedarfssätze – Haushaltsenergie (Anlage II)

Sind Kosten für Grundgebühr und Zähler nur einmal vorhanden, sind diese dem Haushaltsstrom zuzurechnen und damit im Regelbedarf enthalten und nicht gesondert zu berücksichtigen.

Entsprechend den aktuellen Empfehlungen des Deutschen Vereins für öffentliche und private Fürsorge ist es vertretbar eine Nichtprüfungsgrenze vorzusehen, die zur Orientierung oder als Anhaltspunkt dienen kann. Liegen die Kosten unterhalb des Wertes, kann von angemessenen Bedarfen ausgegangen werden. Dann sind die tatsächlichen Kosten zu übernehmen.

Die Bedarfe für elektrische Heizungen sind als laufende Leistungen anzuerkennen, wenn sie die Nichtprüfungsgrenze in Höhe des aktuellen doppelten Tabellenwertes aus dem Heizspiegel für Deutschland für Heizöl nicht übersteigen. (Datenbezugsquelle ist die Internetseite: www.co2online.de der co2online gGmbH Gemeinnützige Beratungsgesellschaft, deren Arbeit vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit unterstützt wird.)

3.5.9. Angemessene Heizkosten als einmalige Leistungen

Sofern vom Leistungsempfänger die Übernahme der Kosten für Heizung als einmalige Leistung beantragt wird, werden nur angemessene Kosten für Heizung übernommen. Der Heizkostenspiegel ist auch in diesem Fall als Orientierungshilfe zur Bestimmung des Leistungsumfangs heranzuziehen. Die Leistung der Höhe nach ist durch Vorlage von 3 Kostenvorschlägen nachzuweisen. Übernahmefähig ist nur das wirtschaftlichste und angemessene Angebot (Punkt 3.11).

3.6. Angemessenheitsprüfung bei kalten Betriebskosten

Eine Betriebskostennachzahlung ist immer dann abstrakt angemessen, wenn unter Einbeziehung der Nachzahlung im Jahr ihrer Fälligkeit die jährliche abstrakte Bruttokaltmiete des „Schlüssigen Konzeptes“ (Anlage I) nicht überschritten wird. Einer Prüfung z.B. des Wasserverbrauchs auf Unangemessenheit bedarf es dann nicht.

Wird die abstrakte Angemessenheitsgrenze hingegen überschritten, ist zu prüfen, ob es individuelle Gründe gibt, die die Überschreitung rechtfertigen. Liegen aner kennenswerte Gründe für die Überschreitung nicht vor, ist ein Kostensenkungsverfahren einzuleiten.

Ist die Überschreitung der Angemessenheitsgrenze nicht verbrauchsbedingt, ist das normale Kostensenkungsverfahren nach § 22 Abs. 1 S. 3 und 4 SGB II/§ 35 Abs. 2 S. 2 SGB XII (siehe Punkt 5 – [6-Monatsfrist]) einzuleiten (Ein angemessener Wasserverbrauch liegt bei 40m³



Unterkunftsrichtlinie

Fassung vom 01.04.2023

Seite 18

pro Person pro Jahr.). Es besteht dann keine Kostensenkungsmöglichkeit durch Verbrauchsreduzierung.

Bei verbrauchsbedingter Überschreitung - hier kommt nur ein zu hoher Wasser- und in Folge Abwasserverbrauch in Frage - ist das Kostensenkungsverfahren auf eine Senkung der Verbrauchswerte zu richten. Senkt der Leistungsbezieher die Verbrauchswerte nicht, werden die Kosten nur noch in angemessener Höhe anerkannt. Die Frist ist so zu setzen, dass die Verbrauchsreduzierung durch zukünftige Verhaltensänderung möglich ist.

3.7. Guthaben nach der Abrechnung kalter und warmer Nebenkosten

Guthaben bzw. Rückzahlungen aus der Abrechnung kalter und warmer Nebenkosten sind nach der Regelung des § 22 Abs. 3 SGB II/§ 82 Abs. 1 und 7 SGB XII zu berücksichtigen.

Danach mindern Rückzahlungen und Guthaben, die den Kosten für Unterkunft und Heizung zuzuordnen sind, die nach dem Monat der Rückzahlung oder der Gutschrift entstehenden Aufwendungen für Unterkunft und Heizung. Sie sind gemäß **§ 22 Abs. 3 SGB II** unmittelbar vom Unterkunfts- und Heizungsbedarf abzusetzen. Gem. § 22 Abs. 3 SGB II werden Rückzahlungen und Guthaben, die dem Bedarf für Unterkunft und Heizung zuzuordnen sind, dagegen im Folgemonat des Monats der tatsächlichen Rückzahlung oder Gutschrift (z.B. Auszahlung auf ein eigenes Konto oder Zeitpunkt der Verrechnung mit den laufenden Mietzahlungen – sog. Mietkontenauszug-) berücksichtigt. Der darüberhinausgehende Teil des Guthabens ist in voller Höhe im darauffolgenden Monat (und in den weiteren darauffolgenden Monaten) zu berücksichtigen, d.h. es findet keine gleichbleibende Aufteilung des Guthabens auf einen bestimmten Zeitraum statt. Die vollständige Aufrechnung erfolgt auch bei Wegfall des Leistungsanspruchs (BSG Urteil vom 24.06.2020, Az.: B 4 AS 8/20 R).

Für Leistungsfälle nach dem SGB XII gilt die direkte Anrechnung auf die Unterkunftskosten nach § 22 Abs. 3 SGB II nicht. Ein Guthaben oder eine Rückzahlung aus einer Nebenkostenabrechnung wird hier als einmalige Einnahme gem. **§ 82 Abs. 7 SGB XII** berücksichtigt. Einmalige Einnahmen, bei denen für den Monat des Zuflusses bereits Leistungen ohne Berücksichtigung der Einnahme erbracht worden sind, werden im Folgemonat berücksichtigt. Entfielen der Leistungsanspruch durch die Berücksichtigung in einem Monat, ist die einmalige Einnahme auf einen Zeitraum von sechs Monaten, in begründeten Einzelfällen ist der Anrechnungszeitraum angemessen zu verkürzen, gleichmäßig zu verteilen und mit einem entsprechenden Teilbetrag zu berücksichtigen.

Nicht abzusetzen sind Rückzahlungen oder Gutschriften, die sich auf die Kosten der Haushaltsenergie beziehen (z.B. Guthaben aus der Jahresabrechnung des Stromversorgers). Guthabenanteile für eingesparte Warmwasserkosten sind nicht aus dem Guthaben herauszurechnen.

Es ist auf den tatsächlichen Zufluss abzustellen (Monat der Verrechnung mit der Miete bzw. Monat der Auszahlung). Ein Guthaben, das vor dem ersten Monat der Leistungsgewährung zufließt, kann danach nicht mietmindernd oder als Einkommen berücksichtigt werden.

Guthaben, die auf Vorauszahlungen beruhen, die Leistungsberechtigte aus dem Regelsatz erbracht haben, sind kein Einkommen (§ 82 Abs. 1 Satz 2 SGB XII) bzw. nicht mietmindernd zu berücksichtigen (§ 22 Abs. 3 SGB II).



Unterkunftsrichtlinie

Fassung vom 01.04.2023

Seite 19

Der Leistungsträger muss demnach eigene Aufwendungen des Leistungsempfängers dann aus den Guthaben herausrechnen, wenn diese während des Leistungsbezugs von ihm nicht anerkannt wurden und der Leistungsempfänger den ungedeckten Teil tatsächlich getragen hat. Hat der Leistungsempfänger die unangemessenen Aufwendungen nicht gezahlt und kommt es dennoch zu einem Guthaben, ist nichts herauszurechnen. Dergleichen gilt für eigene Einzahlungen vor Beginn des Leistungsbezugs.

Beispiel:

- Tatsächlicher Unterkunfts- und Heizungsbedarf für das Abrechnungsjahr = 400,00 € mtl. (320,00 € Bruttokaltmiete, 80,00 € Heizkosten)
- Anerkannter Unterkunfts- und Heizungsbedarf für das Abrechnungsjahr = 370,00 € mtl. (300,00 € Bruttokaltmiete, 70,00 € Heizkosten)
- Leistungsempfänger war im ganzen Abrechnungsjahr Leistungsempfänger.
- Den ungedeckten Anteil hat der Leistungsempfänger selbst gezahlt.
- BKA weist eine Nachzahlung von 50,00 € Heizkosten und Guthaben von 300,00 € kalte Betriebskosten aus.
- Bildung Gesamtguthaben = 250,00 € (300,00 € Guthaben - 50,00 € Nachzahlung)
- Leistungsempfänger hat 240,00 € (20,00 € * 12 KM = 240,00 €) der Bruttokaltmiete und 120,00 € (10,00 € * 12 KM = 120,00 €) der Heizkosten selbst gezahlt.
- Gesamtguthaben i.H.v. 250,00 € somit anrechnungsfrei (lt. Wortlaut der Regelung und Begründung zur BT-Drucksache 18/8041).

Es ist wegen des leistungsrechtlichen Gegenwärtigkeitsprinzips grundsätzlich unerheblich, ob die leistungsberechtigte Person im gesamten Abrechnungszeitraum bedürftig war.

Das BSG hat in seinem Urteil vom 16.5.2012 (Az. B 4 AS 159/11 R) festgestellt, dass es bei zweckwidriger Verwendung der Leistungen für Unterkunft und Heizung keine Ermächtigungsgrundlage gibt, ein fiktives Nebenkostenguthaben nach § 22 Abs. 3 SGB II anzurechnen. Keine Auswirkungen hat diese Rechtsprechung auf die Festlegungen zur Übernahme von Nachzahlungen.

Eine Anwendung des § 22 Abs. 3 SGB II scheidet dann aus, wenn es sich bei der Rückzahlung oder dem Guthaben nicht um bereite Mittel zur Bedarfsdeckung handelt. Denkbar ist dies insbesondere, wenn eine Aufrechnungserklärung nach § 388 BGB ein Erlöschen der Forderung aus der Betriebskostenabrechnung bewirkt (§ 389 BGB). Der Mieter kann dann weder die Auszahlung des Guthabens, noch eine Verrechnung mit den aktuellen Mietzahlungen erwirken. Bei der durch die Aufrechnung erwirkten Entlastung durch Schuldentilgung handelt es sich um nicht bereite Mittel zur Bedarfsdeckung. Die Wirksamkeit der Aufrechnungserklärung setzt u.a. die hinreichende Bestimmtheit auch der Gegen- bzw. Passivforderung, d.h. hier der vom Vermieter behaupteten Mietrückstände voraus.

Im Zweifel hat der SGB II-Träger den Leistungsberechtigten bei der Verfolgung berechtigter Ansprüche gegenüber dem ehemaligen Vermieter zu unterstützen (vgl. BSG, Urteil vom 16.5.2012, B 4 AS 132/11 R).

3.8. Besonderheiten bei Untervermietung

Soweit der Leistungsempfänger Teile seiner Unterkunft untervermietet, sind die Untermieteinnahmen direkt vom Unterkunfts- und Heizungsbedarf abzusetzen. Nur die danach tatsächlich beim Leistungsempfänger verbleibenden Kosten sind für die Angemessenheitsprüfung maßgeblich.

Besteht der Verdacht, dass ein Untermietverhältnis nur vorgetäuscht wird, um eine günstigere Leistungsgewährung (z.B. Vorteile bei der angemessenen Wohnfläche) zu erreichen, ist ein Hausbesuch zu veranlassen. Vor allem bei Untermietverträgen unter Verwandten, ist



Unterkunftsrichtlinie

Fassung vom 01.04.2023

Seite 20

Vorsicht geboten und zu prüfen, ob die Vereinbarung den tatsächlichen Umständen entspricht oder als Scheingeschäft beurteilt werden muss, weil z.B. eine Mietzahlung tatsächlich nicht erfolgt oder die Miete völlig überhöht ist. Ein tatsächliches Untermietverhältnis setzt voraus, dass eine klare Trennung der Wohnbereiche zwischen Mieter und Untermieter - so wie vertraglich vereinbart - auch tatsächlich erfolgt.

Eine **Wohngemeinschaft**, in der die Nutzung der Wohnung insgesamt gemeinschaftlich erfolgt, kann leistungsrechtlich nicht als Untermietverhältnis anerkannt werden.

Ist ein Hilfeempfänger Untervermieter ist er gehalten, den untervermieteten Wohnungsteil kostendeckend zu vermieten, d.h. der Anteil der untervermieteten Fläche zuzüglich anteiliger Bad- und Küchennutzung muss dem Anteil der Mietkosten für diese Fläche zumindest entsprechen.

3.9. Besonderheiten bei Inhaftierten

Mit Inkrafttreten der Änderungen in § 7 Abs. 4 S. 2 SGB II zum 01.08.2006 entfällt unabhängig von gewährten Vollzugslockerungen grundsätzlich ein Leistungsanspruch auf Leistungen nach dem SGB II für Personen, die sich in einer Einrichtung zum Vollzug richterlich angeordneter Freiheitsentziehung befinden.

Vollzug richterlich angeordneter Freiheitsentziehung liegt insbesondere vor, bei dem Vollzug von Strafhaft, Untersuchungshaft, Maßregeln der Besserung und Sicherung, einstweiliger Unterbringung, der Absonderung nach dem Bundesseuchengesetz, Geschlechtskrankheitengesetz, der Unterbringung psychisch Kranker und Suchtkranker nach den Unterbringungsgesetzen der Länder sowie dann, wenn nach § 1666 BGB das Vormundschaftsgericht die erforderlichen Maßnahmen zum Wohl des Kindes trifft. Der richterlich angeordneten Freiheitsentziehung steht es gleich, wenn der Vormundschaftsrichter nach den §§ 1631b, 1800, 1906 BGB die Unterbringung genehmigt.

Unterkunftskosten für Personen in richterlich angeordneter Freiheitsentziehung können nur in Ausnahmefällen im Ermessenswege vom Sozialhilfeträger übernommen werden (vgl. BSG, Urteil vom 12.12.2013, B 8 SO 24/12 R).

Bei Inhaftierten - als Mitbewohner vor der Inhaftierung - stellt sich diese Frage so nicht. Der Inhaftierte zählt dann nicht mehr zu den Bewohnern der Unterkunft mit der Folge, dass die Verteilung der Unterkunftskosten entsprechend zu verändern ist. Wird die Wohnung dadurch unangemessen, ist wie unter Punkt 5 dargestellt zu verfahren.

3.10. Besonderheiten für Personen bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres

Durch das Gesetz zur Änderung des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch und anderer Gesetze wurde mit Wirkung ab 01.04.2005 vom Gesetzgeber klargestellt, unter welchen Voraussetzungen Personen bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres Anspruch auf eigenen Wohnraum haben.

Nach § 22 Abs. 5 SGB II erhalten Jugendliche, die umziehen, Leistungen für Unterkunft und Heizung für die Zeit nach einem Umzug bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres nur, wenn der kommunale Träger dies **vor Abschluss des Vertrages** über die Unterkunft **zugesichert** hat.



Unterkunftsrichtlinie

Fassung vom 01.04.2023

Seite 21

Der kommunale Träger ist zur Zusicherung verpflichtet, wenn der Betroffene aus schwerwiegenden sozialen Gründen nicht auf die Wohnung der Eltern oder eines Elternteils verwiesen werden kann, der Bezug der Unterkunft zur Eingliederung in den Arbeitsmarkt erforderlich ist oder ein sonstiger, ähnlich schwerwiegender Grund vorliegt. Bei diesen Fallgestaltungen kann vom Erfordernis der Zusicherung nachträglich abgesehen werden, wenn es dem Betroffenen aus wichtigem Grund nicht zumutbar war, die Zusicherung einzuholen.

Der Gesetzgeber verweist zur Auslegung des Begriffes „schwerwiegende soziale Gründe“ auf die Rechtsprechung zu Berufsausbildungsbeihilfe und BAföG. Bei den „sonstigen, ähnlich schwerwiegenden Gründen“ handelt es sich um Einzelfälle wie etwa eine Schwangerschaft, bei denen der Leistungsträger einen Entscheidungsspielraum haben soll (vgl. BT-Drucksache 16/688).

Eine Verweisung auf die Wohnung der Eltern ist aus schwerwiegenden sozialen Gründen insbesondere dann unzumutbar, wenn

- eine Eltern-Kind-Beziehung nie bestanden hat oder seit längerem nachhaltig und dauerhaft gestört ist (z.B. Jugendlicher war seit seiner Geburt oder frühem Kindesalter auswärts untergebracht),
- Gefahr für das körperliche, geistige oder seelische Wohl des Jugendlichen besteht (z.B. Elternteil ist schwer alkoholkrank, drogenabhängig, psychisch erkrankt),
- wenn Jugendliche bis zur Vollendung des 18. Lebensjahres Hilfe zur Erziehung in Vollzeitpflege in einer anderen Familie (Pflegeeltern) erhalten haben oder in einer Einrichtung über Tag und Nacht (Heimerziehung) untergebracht waren oder individuelle sozialpädagogische Intensivbetreuung (Betreuung besonders gefährdeter Jugendlicher durch spezielle Dienste) erhalten haben,
- der Jugendliche verheiratet ist und mit seinem Ehepartner zusammen lebt/leben will.

Die bloße gegenseitige Erklärung - nicht mehr miteinander Leben zu können – reicht zur Glaubhaftmachung eines schwerwiegenden sozialen Grundes jedenfalls nicht aus.

Es sind in jedem Fall die Einzelheiten des Konfliktes darzulegen, um dem Leistungsträger eine Prognose für die Zukunft zu ermöglichen, ob ein Zusammenleben von Eltern und Kind objektiv weiter möglich ist. **Hierzu sind auch die Eltern anzuhören.** Den Eltern ist zu verdeutlichen, dass eine Verweisung des grundsätzlich unterhaltsberechtigten Jugendlichen auf eine eigene Wohnung bei eigener Leistungsfähigkeit dazu führen wird, dass dann ggf. zu gewährende SGB II Leistungen von ihnen zu erstatten sind. Bei nicht zusammenlebenden Eltern kommt grundsätzlich eine Verweisung auf die Wohnung des anderen Elternteils in Betracht.

Leistungen für Unterkunft und Heizung werden an Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, nicht erbracht, wenn diese vor der Beantragung von Leistungen in eine Unterkunft in der Absicht umziehen, die Voraussetzungen für die Gewährung der Leistungen herbeizuführen (§ 22 Abs. 5 S. 4 SGB II). Diese Ergänzung soll sicherstellen, dass Jugendliche die notwendige Zusicherung des Leistungsträgers für eine Übernahme der Kosten der Unterkunft und Heizung nicht dadurch umgehen können, dass sie bereits vor Beginn des Leistungsbezuges eine Wohnung beziehen.



Unterkunftsrichtlinie

Fassung vom 01.04.2023

Seite 22

3.11. Besonderheiten bei selbst bewohntem Wohneigentum

Als Anspruchsgrundlage für Leistungen zur Deckung des Unterkunftsbedarfs im Wohneigentum kommen allein § 35 SGB XII/§ 22 SGB II in Betracht. Das Gesetz unterscheidet nicht danach, ob der Unterkunftsbedarf durch Anmietung einer Wohnung oder durch Selbstnutzung von Wohneigentum gedeckt wird. In beiden Fällen sind Leistungen in Höhe der tatsächlichen angemessenen Aufwendungen zu erbringen.

Aus dem Vermögensverwertungsschutz folgt kein Anspruch darauf, dass die erforderlichen Mittel zur Verfügung gestellt werden, um das verwertungsgeschützte Vermögen auch in der Substanz bzw. seinem Wert zu erhalten oder die Nutzung durch den Eigentümer auch bei unangemessenen Kosten sicherzustellen. Hinsichtlich der Angemessenheit der Höhe der monatlichen Belastung gelten die gleichen Grundsätze wie bei der Angemessenheit wie für Mietwohnungen.

Sind die monatlichen Aufwendungen für ein Eigenheim/eine Eigentumswohnung unangemessen hoch, hat der Leistungsträger nach Ablauf von 6 Monaten grundsätzlich nur noch die auf ein angemessenes Maß reduzierten Kosten zu übernehmen (vgl. BSG, Urteil vom 15.04.2008, B 14/7b AS 34/06 R). Es ist hier grundsätzlich wie bei unangemessenen Kosten für Mietwohnungen zu verfahren und ein Kostensenkungsverfahren durchzuführen.

Als **Unterkunftsbedarf** sind **bei Eigenheimen/Eigentumswohnungen** zunächst die Schuldzinsen, soweit sie mit der Errichtung, Modernisierung oder Instandsetzung des Wohneigentums in Verbindung stehen, anzuerkennen. Wurde das Wohneigentum aus anderen Gründen belastet, können die daraus resultierenden Schuldzinsen nicht als Unterkunfts-kosten berücksichtigt werden.

Daneben sind ein **Erbpachtzins** und alle als Nebenkosten bei Mietwohnungen anzuerkennenden Ausgaben zu berücksichtigen. Hinsichtlich dessen, was im Einzelnen als Betriebskosten zu berücksichtigen ist, wird auf 3.2 und 3.3 verwiesen. Nicht zu übernehmen sind die Betriebskosten, die im Eigenheim nicht anfallen bzw. üblicherweise vom Eigentümer in Eigenleistung erbracht werden (z.B. Gartenpflege, Gebäudereinigung).

Die Belastungen sind monatlich in tatsächlicher angemessener Höhe zu berücksichtigen.

Für die Angemessenheitsprüfung im Eigenheim sind bei den Heizungsarten Heizöl, Erdgas, Wärmepumpe, Holzpellets und Fernwärme mangels gebäudebezogener Daten als Obergrenze die pauschalen Werte aus dem „**Heizspiegel für Deutschland**“ (www.heizspiegel.de) zu verwenden. Der für die Bestimmung der Angemessenheit heranzuziehende Wert ergibt sich aus dem Betrag, der im Heizspiegel in der Spalte „zu hoch“ angegeben ist, bezogen auf den jeweiligen Energieträger und dem Wert für die angemessene Wohnfläche.

Bei **nicht laufenden Heizungskosten** (z.B. Heizöl, Kohle, Holzpellets) erfolgt eine einzel-fallbezogene Bewilligung aufgrund von Kostenvoranschlägen und unter Auszahlung bei Vorlage der Rechnung. Der Leistungsempfänger hat keinen Rechtsanspruch, dass ihm die Heizungsbeihilfen schon vor dem Zeitraum gewährt werden, in dem der Bedarf für die Beheizung tatsächlich anfällt. Er hat auch keinen Rechtsanspruch auf eine Vorausbewilligung für die gesamte Heizperiode. Dies ergibt sich aus dem leistungsrechtlichen Gegenwärtigkeitsprinzip. Soweit eine sukzessive Bewilligung erfolgt, ist auf denkbare Mindestabnahmemengen zu achten. Andererseits ist es dem Leistungsträger nicht verwehrt die Brennstoffbeihilfe in



Unterkunftsrichtlinie

Fassung vom 01.04.2023

Seite 23

einem Betrag im Voraus zu bewilligen, wenn dies wirtschaftlich zweckmäßig ist und hierdurch die Leistungsgewährung insgesamt kostengünstiger ist. Dies setzt jedoch voraus, dass ein Ausscheiden des Leistungsempfängers aus dem Leistungsbezug prognostisch nicht absehbar ist.

Besteht ein **akuter Bedarf** an Heizungsbeihilfen **nicht**, weil z.B. der Heizöltank vor dem Bekanntwerden oder Einsetzen der Hilfebedürftigkeit aus eigenen Mitteln des Hilfeempfängers gefüllt wurde, **kann** hierfür ein **nachträglicher Ausgleich nicht gewährt werden**. Ein anzuerkennender Bedarf tritt dann erst bei der nächsten notwendigen Befüllung des Tanks auf. Auch dies ergibt sich zwingend aus dem leistungsrechtlichen Gegenwärtigkeitsprinzip.

Soweit sich der Leistungsträger allerdings gegenüber dem Leistungsempfänger entscheidet die Kosten nur sukzessive zu erstatten, kann er diesem nicht verwehren unter Einsatz seines Schonvermögens während des Leistungsbezugs einen größeren Brennstoffvorrat anzulegen. In diesem Fall ist die „Vorleistung“ des Leistungsempfängers diesem nicht als Bedarfsdeckung entgegen zu halten.

Soweit die Heizkosten aufgrund der Größe des Wohneigentums das für entsprechende Mietwohnungen vergleichbare Maß übersteigen, ist im Einzelfall, ggf. unter Überprüfung der Verhältnisse vor Ort, zu entscheiden, inwieweit eine Übernahme erfolgt. So ist zu prüfen, ob die Beheizung - außerhalb eines Frostschutzes - nicht auf eine angemessene Quadratmeterzahl beschränkbar ist. Insgesamt sollte die Bewilligung dann unter dem Aspekt erfolgen, dass niemand sein als Vermögen geschütztes Wohneigentum wegen zu hoher notwendiger Heizungskosten aufgeben muss, wenn die Mehrkosten sich noch im vertretbaren Rahmen bewegen, andererseits aber alle Einsparmöglichkeiten vom Leistungsempfänger ausgenutzt werden. Spielraum besteht auch wenn Leistungsempfänger im Wohneigentum zwar höhere Heizungskosten haben, die Kosten insgesamt jedoch angemessen sind. Gerade bei gering belasteten älteren Häusern ist dies oft der Fall. Hier wäre es widersinnig, den Leistungsempfänger wegen unangemessener Heizungskosten aus seinem Haus zu drängen, wenn für eine angemessene Mietwohnung im Ergebnis noch höhere Gesamtkosten anfielen.

Tatsächliche aktuelle Instandhaltungskosten sind grundsätzlich **berücksichtigungsfähig (§ 35a Abs. 1 SGB XII/§ 22 Abs. 2 SGB II)**. **Nicht** jedoch in Form einer **Erhaltungspauschale**, da dies dem sozialhilferechtlichen Gegenwärtigkeitsprinzip widerspräche.

Einzigste Ausnahme ist eine nach den Beschlüssen der Eigentümerversammlung laufend zu leistende Zahlung für die **Gebäudeinstandhaltungsrücklage** (vgl. Prof. Dr. Berlit in NDV 01/06 S. 18; BSG, Urteil vom 22.8.2012, B 14 AS 1/12 R).

Unabweisbare Aufwendungen für Instandhaltung, Anschlusskosten bzw. Anliegerbeiträge und Reparatur bei selbst bewohntem geschütztem Wohneigentum (**Prüfung des geschützten Wohnraums über die Bezugsnorm nach § 90 Abs. 2 Nr. 8 SGB XII**) werden anerkannt, soweit diese unter Berücksichtigung der im laufenden sowie den darauffolgenden elf Kalendermonaten anfallenden Aufwendungen insgesamt angemessen sind. Übersteigen unabweisbare Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur den angemessenen Bedarf für die Unterkunft, kann zur Deckung dieses Teils der Aufwendungen ein Darlehen erbracht werden, das im Regelfall dinglich zu sichern ist (Eintragung einer Grundschuld vor Auszahlung) (**§ 35a Abs. 1 SGB XII /§ 22 Abs. 2 SGB II**). Notarkosten fallen nach § 64 Abs. 2 SGB X nicht an.

Dies bedeutet letztlich nichts Anderes, als dass die laufenden Kosten für Unterkunft und Heizung - zuzüglich der Kosten für Reparatur und Instandhaltung - die gesamten angemessenen jährlichen Kosten vergleichbarer Mieter nicht überschreiten dürfen. Nur bis zu dieser



Unterkunftsrichtlinie

Fassung vom 01.04.2023

Seite 24

Grenze werden entsprechende Leistungen als Zuschuss erbracht. Als Maßstab sind die angemessenen Kosten im Sinne des § 35 Abs. 1 Satz 1 SGB XII/ § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II anzunehmen und nicht auf die während der Karenzzeit zu übernehmenden tatsächlichen Kosten abzustellen. Denn Erhaltungsaufwendungen selbst fallen nur dann unter die Kosten der Unterkunft, wenn sie angemessen sind (vgl. BSG Urteil vom 18.02.2010 – B 4 AS 28/09 R).

Der Leistungsträger hat Notwendigkeit und den Umfang der Instandhaltungsarbeiten bei kostenaufwendigen Maßnahmen vor Ort zu prüfen. Es ist strikt darauf zu achten, dass die geplante Maßnahme nach Grund und Höhe der Kosten unabweisbar ist (BSG, Urteil vom 18.09.2014, B 14 AS 48/13 R; BSG, Urteil vom 22.08.2012. B 14 AS 1/12 R).

Bei der Beurteilung der Angemessenheit von Erhaltungsaufwendungen sind die jeweiligen Einzelfallumstände zu berücksichtigen:

- Dauer und evtl. erkennbares Ende des Leistungsbezuges,
- der Umfang der Bedürftigkeit,
- das Ausmaß der Beeinträchtigung der Wohnqualität,
- der Gesamtwert der Immobilie und der Zustand der Wohnstätte gesamt,
- die Höhe der aktuellen sowie der künftig zu erwartenden Sanierungskosten und die ansonsten aufzubringenden Kosten für Unterkunft und Heizung (vgl. LSG Sachsen-Anhalt v. 06.07.2010 – L 5 AS 136/10 B ER),
- die Nutzung beeinflussende fachgesetzliche Anforderungen wie z.B. des Bau-, Wasser-, Umweltschutzrechts

Liegen die Aufwendungen für die Unterkunft bereits ohne Erhaltungsaufwand über dem Richtwert für angemessene Kosten, kann die Leistung nicht als Zuschuss erbracht werden. Es kommt allenfalls ein Darlehen gem. § 35a Abs. 1 SGB XII/§ 22 Abs. 2 S. 2 SGB II in Betracht.

In den übrigen Fällen ist zu ermitteln, ob die Kosten der Unterkunft inklusive der Aufwendungen für Instandhaltung und Reparaturen noch angemessen sind. Dazu sind die Aufwendungen auf zwölf Monate umzulegen. Bis zur Höhe der Angemessenheitsgrenze sind die Aufwendungen als Zuschuss zu gewähren, darüber hinaus kann ein Darlehen gewährt werden. Bei der Entscheidung über die Gewährung von Darlehen gem. § 35a Abs. 1 SGB XII/ § 22 Abs. 2 SGB II) sind die Voraussetzungen des § 42a SGB II zu prüfen. Darlehen sind dinglich zu sichern.

Zur Ermittlung der Aufwendungen sind i.d.R. mindestens drei Kostenvoranschläge von Firmen vorzulegen. Die Kosten des günstigsten Kostenvoranschlages sind auf zwölf Monate aufzuteilen.

Die **Innenrenovierung und Kleinreparaturen** sind ebenso wie bei Mietwohnungen mit dem Regelbedarf abgegolten, da die entsprechenden Ausgaben bei der Bemessung des Regelbedarfs berücksichtigt wurden.

Fremd ist dem Leistungsrecht ein Ausgleich für Wertverlust durch Abnutzung.

Bei Wohneigentum leistungsrechtlich **nicht anerkennungsfähig sind:**

- **Tilgungsbeträge** für Darlehen, da deren Übernahme zur Vermögensbildung beim Leistungsempfänger führen würde. Die leistungsberechtigte Person soll auf die Möglichkeiten von Stundung, Zahlungsaufschub oder Umschuldung bei seiner Bank sowie auf die Beratungsangebote der Schuldnerberatungsstellen hingewiesen werden.



Unterkunftsrichtlinie

Fassung vom 01.04.2023

Seite 25

- **Leibrenten** als Gegenleistung für den Erwerb einer Eigentumswohnung/eines Eigenheimes.

3.12. Besonderheiten bei Wohnwagen und Obdachlosenunterkünften

Bei als Hauptwohnung genutzten Wohnwagen ist das Standgeld bis zur Höhe der Angemessenheit als Unterkunftsbedarf anzuerkennen. In Obdachlosenunterkünften sind die Nutzungsentgelte als Unterkunftsbedarf zu übernehmen (vgl. Hess. VGH, Beschluss vom 03.08.1994, FEVS 45, 428). Das gleiche gilt bei Wiedereinweisungen in die bisherige Unterkunft (vgl. BVerwG, Urteil vom 12.12.1995, FEVS 46, 311). Eine Ausnahme bilden die Regelungen des § 42a SGB XII.

Sollten Hilfeempfänger zur Vermeidung von Obdachlosigkeit in Hotels oder Pensionen eingewiesen werden, sind die anfallenden Unterkunfts-kosten in Abstimmung mit dem Sozial- und Wohnungsamt zu übernehmen.

3.13. Besonderheiten bei Wohn- und Haushaltsgemeinschaften

In einigen Leistungsfällen wird Wohnraum von Personen gemeinsam bewohnt, die keine Einsatzgemeinschaft i.S.d. SGB XII bzw. Bedarfsgemeinschaft i.S.d. § 7 SGB II bilden. Zu beachten ist hier bei Haushaltsgemeinschaften mit Verwandten oder Verschwägerten* zu nächst die Regelung des § 39 SGB XII/ § 9 Abs. 5 SGB II. Kann von den Verwandten oder Verschwägerten* danach erwartet werden, dass sie die Unterkunft kostenlos zur Verfügung stellen, sind Unterkunfts-kosten bei der leistungsberechtigten Person, ausgenommen § 42a Abs. 3 SGB XII, grundsätzlich **nicht** zu übernehmen (*§ 36 SGB XII erfordert nicht, dass andere Mitbewohner Verwandte oder Verschwägere sind).

Ansonsten sind Kostenanteile der in der Wohnung/dem Wohneigentum wohnenden, nicht nach dem jeweiligen Gesetz leistungsberechtigten Personen, herauszurechnen. Diese Anteile ergeben sich aus der Miete oder den Belastungen jeweils zuzüglich Nebenkosten, geteilt durch die Zahl sämtlicher Bewohner. Die Unterkunfts-kosten sind auf die einzelnen Bewohner auch dann entsprechend ihrer Anzahl gleichmäßig nach Kopfteilen aufzuteilen, wenn es sich bei einem der Bewohner um ein kleines Kind handelt (vgl. OVG Münster, Beschluss vom 30.08.1984, FEVS 35, 428; BVerwG, Urteil vom 21. 1. 1988, FEVS 37, 272). Dies gilt auch für Wohneigentum. Für tatsächliche Untermietverhältnisse trifft diese Regelung nicht zu, da hier kein gemeinsames Bewohnen von Wohnraum erfolgt.

Ein gemeinsames Bewohnen liegt nicht vor, wenn die auszubildende Person über eine eigene Unterkunft am Ausbildungsort verfügt und die Wohnung der Eltern lediglich besuchsweise an Wochenenden aufsucht, hier ist ein Kostenanteil nicht herauszurechnen. Umgekehrt kann ein nur besuchsweiser Aufenthalt grundsätzlich nicht bei der Angemessenheitsprüfung berücksichtigt werden.

Bei der Bestimmung der Angemessenheit der Unterkunfts-kosten bei bedarfsdeckendem Einkommen eines Kindes werden zunächst die tatsächlichen Aufwendungen für die Wohnung nach pro-Kopf-Anteil aufgeteilt. Ist das Einkommen des Kindes ausreichend, um seinen Bedarf einschließlich des pro-Kopf-Anteils der Aufwendungen für die Wohnung zu decken, wird es bei der Prüfung der Angemessenheit der Unterkunfts-kosten nicht als Mitglied der Bedarfsgemeinschaft betrachtet. Das bedeutet, der auf die verkleinerte Bedarfsgemeinschaft entfallene Anteil an den tatsächlichen Kosten für die Wohnung ist auf Angemessenheit zu prüfen (vgl. BSG Urteil vom 25.04.2018, Az. B 14 AS 14/17 R).



Unterkunftsrichtlinie

Fassung vom 01.04.2023

Seite 26

In anderen Fällen kommt eine Aufteilung der Unterkunftskosten abweichend von Kopfteilen grundsätzlich nur in Betracht, wenn der Mietvertrag eine andere Kostenverteilung vorgibt, indem er den Mietern bestimmte Wohnungsteile konkret zuordnet und die tatsächliche Nutzung diesen Vorgaben entspricht oder gem. § 42a SGB XII.

3.14. Zahlungsweise

Die Kosten für Unterkunft und Heizung sollen vom Leistungsträger an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte gezahlt werden, wenn die zweckentsprechende Verwendung durch den Hilfebedürftigen nicht sichergestellt ist (§ 35a Abs. 3 SGB XII; § 22 Abs. 7 SGB II).

Dies ist insbesondere der Fall, wenn

- Mietrückstände bestehen, die zu einer außerordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses berechtigen,
- Energiekostenrückstände bestehen, die zu einer Unterbrechung der Energieversorgung berechtigen,
- konkrete Anhaltspunkte für ein krankheits- oder suchtbedingtes Unvermögen der leistungsberechtigten Person bestehen, die Mittel zweckentsprechend zu verwenden **oder**
- konkrete Anhaltspunkte dafür bestehen, dass eine leistungsberechtigte Person die Mittel nicht zweckentsprechend verwendet.

Die Aufzählung des § 35a Abs. 3 SGB XII; § 22 Abs. 7 SGB II ist nicht abschließend.

Mit Zustimmung des Leistungsempfängers können die Leistungen für die Unterkunft auch ansonsten an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte gezahlt werden.

Nach dem neu in § 35 Abs. 1 SGB XII/§ 22 Abs. 1 SGB II verankerten Grundsatz der Gesamtmiete wird die Direktzahlungsbefugnis in § 35a Abs. 3 Satz 1 SGB XII/§ 22 Abs. 7 SGB II nunmehr ausdrücklich auch auf die Heizung erweitert. Nach § 35a Abs. 3 Satz 1 2. Halbsatz SGB XII wird auf die entsprechende Anwendung des § 43a Abs. 3 SGB II verwiesen. Durch die nun auch im Dritten Kapitel SGB XII geltende „innere Zahlungsbeschränkung“ (absolute Grenze: Auszahlungsanspruch; relative Grenze; anerkannter Einzelbedarf) ist es im Kontext Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nicht mehr zulässig, tatsächliche Aufwendungen für Unterkunft und Heizung im Direktzahlungsweg zu erbringen, soweit diese nicht vollständig als angemessen anerkannt werden.

4. Festlegung der angemessenen Aufwendungen für die Unterkunft

Die für den Bereich der Landeshauptstadt Magdeburg abstrakt angemessenen Aufwendungen für die Unterkunft bestimmen sich nach dem „**Schlüssiges Konzept für die Angemessenheitsrichtwerte für die Kosten der Unterkunft**“, welches als **Anlage I** Bestandteil der „Unterkunftsrichtlinie“ ist.

Die abstrakte Angemessenheit von Unterkunftskosten bestimmt sich danach nach der abstrakt angemessenen Bruttokaltmiete (abstrakt angemessene Grundmiete zuzüglich der abstrakt angemessenen kalten Betriebskosten).

Die Angemessenheitsrichtwerte für Kosten der Unterkunft sind alle 4 Jahre im Rahmen einer Mietwerterhebung zu überprüfen und alle 2 Jahre durch eine Indexfortschreibung anzupassen.



Unterkunftsrichtlinie

Fassung vom 01.04.2023

Seite 27

Die Firma Analyse & Konzepte wurde daher **2022** erneut mit einer grundlegend neuen Mieterwerberhebung für die Landeshauptstadt Magdeburg beauftragt. **Der Abschlussbericht zur Mieterwerberhebung wurde durch die Beratungsfirma Analyse & Konzepte vorgelegt und umfasst den Erhebungs- und Auswertungszeitraum vom Oktober 2021 bis September 2022.**

Die Landeshauptstadt Magdeburg legt im Ergebnis **ab 01.02.2023** folgende Werte für die abstrakt angemessene Bruttokaltmiete fest:

Angemessenheitsgrenze für Kosten der Unterkunft (Brutto-Kaltmieten)									
Bedarfsgemeinschaften mit ... Personen	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	6 Personen	7 Personen	8 Personen	Jede weitere Person
Spanne der angemessenen Wohnfläche für die Ermittlung	≥ 25 bis ≤ 50m ²	≥ 50 bis ≤ 60m ²	≥ 60 bis ≤ 70m ²	≥ 70 bis ≤ 80m ²	≥ 80 bis ≤ 90m ²	≥ 90 bis ≤ 100m ²	≥ 100 bis ≤ 110m ²	≥ 110 bis ≤ 120m ²	+ 10 m ²
abstrakt angemessene Bruttokaltmiete in EUR -Alt-	328,00	387,00	448,00	528,00	594,00	659,10	724,20	789,30	65,10
abstrakt angemessene Bruttokaltmiete in EUR -NEU-	357,50	423,60	480,20	572,80	633,60	775,00	861,30	1.161,60	96,80
Differenz Bruttokaltmiete in Euro	29,50	36,60	32,20	44,80	39,60	115,90	137,10	372,30	31,70
Differenz Bruttokaltmiete in %	8,99%	9,46%	7,19%	8,48%	6,67%	17,58%	18,93%	47,17%	48,69%

Quellen: Indexfortschreibung Landeshauptstadt Magdeburg Stand 10/2020
Mietwerberhebung Landeshauptstadt Magdeburg Stand 09/2022

Sollte im Einzelfall eine notwendige Wohnungssuche nachweislich erfolglos bleiben, ist im besonderen Maße auf eine Einzelfallprüfung zu achten. Im Rahmen der Einzelfallprüfung darf die Bruttokaltmiete (schrittweise) bis maximal zur Angebotsmiete angehoben werden.

Die Entscheidung über eine Anhebung ist im Zuständigkeitsbereich des Jobcenters vom Teamleiter/ Sachgebietsleiter bzw. von der Teamleiterin/ der Sachgebietsleiterin zu treffen. Im Zuständigkeitsbereich des Sozial- und Wohnungsamts sind Teamleiter/-in oder Sachgebietsleiter/-in über die getroffene Entscheidung zu informieren.

Der neue § 35a Abs. 2 SGB XII regelt nunmehr die Aufwendungen bei Wohnungswechsel sowie Einmalbedarfen. Bei der Zustimmung/Zusicherung zur Anmietung von Wohnraum sind die konkreten Mietangebote daneben auf Plausibilität der Betriebskostenvorauszahlungen zu prüfen. Dies ist notwendig um zu vermeiden, dass Mietangebote durch unsachgemäß niedrig vereinbarte kalte Betriebskostenvorauszahlungen (noch) zustimmungsfähig gemacht werden.

Für Umzüge regelt § 35 Abs. 1 Satz 3 2. Halbsatz SGB XII, dass § 35a Abs. 2 SGB XII von der Anwendung der Karenzzeit ausgeschlossen ist. Bei Umzügen endet der Karenzzeit-schutz mit dem Zeitpunkt der Inanspruchnahme der neuen Unterkunft. Es ergibt sich demnach keine Karenzzeit für unangemessene Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nach einem Umzug.

Gemäß § 22 Abs. 4 Satz 2 SGB II wird für Umzüge innerhalb der Karenzzeit geregelt, dass höhere als die angemessenen Aufwendungen nach einem Umzug nur dann als Bedarf aner-



Unterkunftsrichtlinie

Fassung vom 01.04.2023

Seite 28

kannt werden, wenn der für die neue Unterkunft örtlich zuständige Träger vorher zugestimmt hat. Hierbei ist der wichtige Grund strenger zu beurteilen, als außerhalb der Karenzzeit (Einzelfallentscheidungen).

Für die Plausibilitätsprüfung **des jeweiligen Mietangebotes** sind folgende Werte zu verwenden: **1 Person 1,65 €/m², 2 Personen 1,67 €/m², 3 Personen 1,59 €/m², 4 Personen 1,64 €/m², 5 Personen 1,54 €/m², 6 Personen 1,53 €/m², 7 Personen 1,50 €/m², ab 8 Personen 1,51 €/m².** Bei Mietangeboten mit deutlichen Abweichungen der vereinbarten Vorauszahlungen nach unten (mehr als 30 %) ist die voraussichtliche Bruttokaltmiete unter Verwendung der o.g. Werte zu ermitteln. Bei der Zustimmung/Zusicherung ist auch zu berücksichtigen, dass eine Wohnung mit einer Bruttokaltmiete bis zur Obergrenze und einer wesentlich über der Obergrenze liegenden Quadratmeterzahl auch durch zu hohe Heizkosten unangemessen sein kann (vgl. VGH München, Beschluss vom 29. 4. 1999, FEVS 51, 116). Der Anmietung von mehr als 5 m² über den vorgegebenen Quadratmeterzahlen liegenden Wohnungen (siehe Tabelle 12 Anlage I) soll im Regelfall nicht zugestimmt werden. Gegenüber Vermietern sind grundsätzlich keine Kostenübernahmeerklärungen abzugeben.

Eine Zusicherung nach § 22 Abs. 4 SGB II setzt voraus, dass ein konkretes Mietangebot vorliegt und hat sich immer auf dieses Mietangebot zu beziehen (vgl. BSG, Urteil vom 17.12.2014, B 8 SO 15/13 R). Dies trifft auch auf die Zustimmung gem. § 35a Abs. 2 SGB XII zu.

Daneben setzt die Zusicherung/Zustimmung voraus, dass der Umzug erforderlich ist.

Der Gesetzgeber hat ab 30.07.2016 § 22 Abs. 4 SGB II geändert. Die Landeshauptstadt Magdeburg ist demnach verpflichtet eine Zusicherung zur Berücksichtigung der angemessenen Aufwendungen für die neue Unterkunft zu erteilen, wenn ein auswärtiger SGB II - Leistungsempfänger beabsichtigt, in der Landeshauptstadt Magdeburg angemessenen Wohnraum zu beziehen. Auf die Erforderlichkeit des Umzuges kommt es in diesen Fällen nicht an. Für Umzugskosten und Wohnungsbeschaffungskosten bleibt der bisherige örtliche Träger zuständig. Hierfür muss weiterhin der Tatbestand der Erforderlichkeit des Umzuges erfüllt sein.

Der Gesetzgeber führt zur Begründung aus, dass sich die bisherige Regelung in der Praxis nicht bewährt hat, weil der bisher örtlich zuständige kommunale Träger sich zunächst bei dem für die neue Unterkunft örtlich zuständigen kommunalen Träger hinsichtlich dessen Kriterien für die Angemessenheit der Aufwendungen für Unterkunft und Heizung informieren musste. Die Voraussetzung für die Verpflichtung zur Zusicherung, dass der Umzug erforderlich sein muss, entfällt. Fehlende Erforderlichkeit des Umzuges führt nach der Rechtsprechung des BSG ohnehin nicht dazu, dass die Anerkennung der Bedarfe für Unterkunft und Heizung am neuen Ort der Unterkunft beschränkt werden könnte. Die Entscheidung über die Zusicherung der Anerkennung der Bedarfe für Unterkunft und Heizung kann daher künftig ohne Abstimmung der jeweils zuständigen kommunalen Träger erfolgen.

Ausweislich der Gesetzesbegründung wurden die Änderungen ausschließlich eingeführt, um Umzüge zwischen verschiedenen örtlichen Trägern zu vereinfachen. Die Regelung des § 22 Abs. 1 S. 2 SGB II für den örtlichen Bereich bleibt unberührt.

Aus der Regelung des § 22 Abs. 1 S. 2 SGB II folgt, dass der Leistungsträger auch weiterhin nicht erforderliche Umzüge innerhalb des örtlichen Bereichs nicht mittels Zusicherung genehmigen kann. Die Zusicherung zur Übernahme der Aufwendungen bis zur Angemessenheitsgrenze stünde dann nämlich im eklatanten Widerspruch zur Regelung des § 22 Abs. 1 S. 2 SGB II, nach der nur der bisherige Bedarf anerkannt wird. Die Zusicherung



Unterkunftsrichtlinie

Fassung vom 01.04.2023

Seite 29

würde den Vermietern fälschlich eine Mietübernahme bis zur Angemessenheitsgrenze vorspiegeln und wäre auch für den Leistungsempfänger widersprüchlich.

Die aufgeführten Werte ermöglichen der durchschnittlichen leistungsberechtigten Person ein menschenwürdiges Wohnen in Magdeburg. Der Bezug von Wohnungen innerhalb der gesamten Wohnflächenspannbreite ist abstrakt zumutbar und entspricht den tatsächlichen Gegebenheiten am Wohnungsmarkt.

Bei den Kosten der Unterkunft richtet sich im SGB II die angemessene Wohnungsgröße auch dann nicht nach der Zahl der Bewohner, sondern allein nach der Zahl der Mitglieder einer Bedarfsgemeinschaft, wenn alle Bewohner einer Familie angehören (vgl. BSG, Urteil vom 18.02.2010, B 14 AS 73/08 R). Im SGB XII sind die Sonderregelungen des 4. Kapitels zu dieser Fragestellung zu beachten. Bei **bloßen Wohngemeinschaften** ist bei der Bestimmung der angemessenen Kosten der Unterkunft auf die o.g. Werte jeweils pro in der Wohnung lebender Haushaltsgemeinschaft abzustellen (vgl. BSG, Urteil vom 18.06.2008 - B 14/11b AS 61/06 R).

Soweit Mitbewohner dieser Wohn-/Haushaltsgemeinschaften nicht hilfebedürftig i.S.d. SGB XII/ SGB II sind bleibt es diesen unbenommen, den insoweit unangemessenen Teil der Kosten zu tragen.

Das Vorhalten von Wohnraum für nicht nur kurzfristig außerhalb der Haushaltsgemeinschaft lebende Familienangehörige (z.B. auswärts studierende erwachsene Kinder) kann bei Prüfung der Angemessenheit des Wohnbedarfs nicht berücksichtigt werden (vgl. BVerwG, Urteil vom 22.08.1985, FEVS 35, 93).

Sind abstrakte Richtwerte für angemessene Unterkunfts- und Heizungskosten durch Arbeitsanweisung festgelegt, kann nur aufgrund von individuellen Besonderheiten des Einzelfalles gegenüber dem Regelfall ohne Verstoß gegen den Gleichheitsgrundsatz von den vorgegebenen Richtwerten abgewichen werden (vgl. BVerwG, FEVS 55, 121).

Im Falle der abstrakten Unangemessenheit der Bruttokaltmiete bedarf es grundsätzlich einer individuellen Prüfung, ob es konkrete Gründe gibt, auch höhere Mieten anzuerkennen.

Ob der gesamte Vergleichsraum tatsächlich einer Bedarfsgemeinschaft zugemutet werden kann, muss im Rahmen einer Einzelfallprüfung analysiert werden. So ist z.B. der Schulbesuch nur für einen vergleichsweise kleinen Teil der Bedarfsgemeinschaften relevant, nämlich für Haushalte mit Kindern, und kann daher nicht im Rahmen der abstrakten Prüfung berücksichtigt werden. Auch können Kindern mit zunehmendem Alter längere Wegstrecken zugemutet werden. Ein Schulwechsel kann zumutbar sein.

Individuelle Abweichungen vom abstrakten Angemessenheitswert sind insbesondere erforderlich bei Menschen mit Behinderung, die nachweislich (Pflegegutachten des MDK, Attest vom Arzt, Begutachtung durch den Amtsarzt) behinderungsbedingt einen **Rollstuhl und/oder Rollator** zur Fortbewegung auch in der Wohnung benötigen. Als Richtwert sollten in diesen Fällen **15 m² mehr an Wohnraum** zuerkannt werden.

Zuschläge beim Mietpreis sind abhängig von der Verfügbarkeit von für diesen Personenkreis zugeschnittenem Wohnraum. Auch andere **Behinderungen oder Pflege** können einen Flächenmehrbedarf indizieren, müssen es aber nicht, da z.B. dem pflegebedingten Raumbedarf der Wegfall eines anderen Raumbedarfs entgegenstehen kann.

Auch die regelmäßige nachgewiesene **Ausübung des elterlichen Umgangsrechts** kann einen Wohnflächenmehrbedarf bei dem umgangsberechtigten Elternteil auslösen, wobei



Unterkunftsrichtlinie

Fassung vom 01.04.2023

Seite 30

dieser individuell zu bestimmen ist. Maßgeblich ist letztlich, ob die regelmäßige Ausübung des Umgangsrechts ohne Wohnflächenzuschlag nicht in zumutbarer Weise realisiert werden kann. Regelmäßig nicht gerechtfertigt ist in diesen Fällen ein Zuschlag von mehr als 5 m² pro Kind. Bei der **Ausübung des elterlichen Umgangsrecht** ist die aktuelle BSG Rechtsprechung zu beachten (BSG vom 21.07.2021, B 14 AS 31/20 R). Für minderjährige Kinder als Mitglieder einer temporären Bedarfsgemeinschaft ist nach der Rechtsprechung des BSG ein eigener notwendiger Wohnbedarf, der zur Aufteilung von Unterkunftsaufwendungen nach Kopfteilen führen kann, nur bezogen auf den Lebensmittelpunkt des Kindes anzuerkennen. Ausgangspunkt dieser Rechtsprechung ist die Wertung, dass durch den zeitweisen Aufenthalt eines minderjährigen Kindes im Wohnraum des umgangsberechtigten Elternteils dort gerade nicht der Wohnbedarf des Kindes sichergestellt wird (BSG vom 17.2.2016 - [B 4 AS 2/15 R](#) ; BSG vom 11.7.2019 - [B 14 AS 23/18 R](#) - [BSGE 128, 270](#)), sondern der Kindesaufenthalt wegen der Wahrnehmung des Umgangsrechts im Rahmen der elterlichen Sorge erfolgt (§§ [1626](#), [1631](#) BGB; zum Unterkunftsbedarf des umgangsberechtigten Elternteils BSG vom 29.8.2019 - [B 14 AS 43/18 R](#) - [BSGE 129, 72](#)). Diese Wertung ist auf andere Umgangsrechte (zB der Großeltern gemäß § [1685](#) Abs 1 BGB oder enger Bezugspersonen des Kindes aus sozial-familiären Beziehungen gemäß § [1685](#) Abs 2 BGB) zu übertragen, in denen der räumliche Lebensmittelpunkt des minderjährigen Kindes nicht der Ort ist, an dem der Umgangskontakt gepflegt wird.

Weitere Gründe, die ein Abweichen von den vorgegebenen Richtwerten rechtfertigen, sind denkbar. Es bedarf jedoch einer einzelfallbezogenen Begründung im Verwaltungsvorgang, wodurch sich gerade dieser Fall, von anderen unterscheidet und warum eine Wohnraumversorgung zu den vorgegebenen abstrakten Werten nicht zumutbar ist. Es handelt sich hierbei um eine Einzelfallentscheidung, die der Entscheidung der Sachgebiets-/Teamleitung obliegt.

Soweit der Leistungsempfänger in der Anhörung individuelle Gründe nicht vorträgt und solche auch nicht ersichtlich sind, entfällt die individuelle Prüfung.

5. Verfahrensweise bei unangemessenen Unterkunftskosten (Neu)

Übersteigen die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung den der Besonderheit des Einzelfalles angemessenen Umfang, sind sie in tatsächlicher Höhe als Bedarf anzuerkennen (§ 35 Abs. 3 Satz 1 SGB XII). Nach der Karenzzeit werden unangemessen hohe Aufwendungen für Unterkunft nur so lange als Bedarf anerkannt, wie es dem Leistungsempfänger oder der Bedarfsgemeinschaft nicht möglich oder nicht zuzumuten ist, durch einen Wohnungswechsel, durch Vermieten oder auf andere Weise die Aufwendungen zu senken, in der Regel jedoch längstens für sechs Monate (§ 35 Abs. 3 Satz 2 SGB XII/ § 22 Abs. 1 Satz 7 SGB II).

Während der Karenzzeit wird somit kein Kostensenkungsverfahren für die Kosten der Unterkunft durchgeführt. Die Karenzzeit wird auch nicht auf die Dauer eines Kostensenkungsverfahrens angerechnet, sodass die sechsmonatige Kostensenkungsfrist frühestens nach Ablauf der Karenzzeit beginnen kann.

Folgende Kriterien sind bei der Vorprüfung zum Kostensenkungsverfahren sowie innerhalb der Durchführung eines Kostensenkungsverfahrens zu prüfen:

- Angemessenheit (abstrakte und individuelle Angemessenheit/ Gesamtangemessenheit),
- Wirtschaftlichkeit des Umzuges,



Unterkunftsrichtlinie

Fassung vom 01.04.2023

Seite 31

- Möglichkeit und Zumutbarkeit der Eigenbemühungen zur Kostensenkung
- und Umsetzung von Eigenbemühungen zur Kostensenkung.

Macht ein Leistungsbezieher geltend, es sei ihm wegen der Situation am örtlichen Wohnungsmarkt individuell nicht möglich eine angemessene Unterkunft innerhalb von 6 Monaten zu beziehen, so ist er verpflichtet, substantiiert darzulegen, dass eine solche Unterkunft auf dem örtlichen Wohnungsmarkt nicht vorhanden bzw. trotz ernsthafter und intensiver Bemühungen nicht zu erlangen ist. Den Leistungsempfänger trifft insoweit eine „Dokumentationslast“ (vgl. BVerwG, Urteil vom 11. 9. 2000, FEVS 52, 211).

Die 6-Monatsfrist gilt grundsätzlich auch dann, wenn ein Mietvertrag für eine feste Laufzeit von (noch) mehreren Jahren abgeschlossen ist (vgl. OVG Lüneburg, Beschluss vom 19. 9. 1997, FEVS 48, 203).

Von der Unzumutbarkeit eines objektiv möglichen Umzuges kann im Einzelfall ausgegangen werden, wenn das Umzugsverlangen den Leitvorstellungen des SGB XII, SGB II und des AsylbLG nicht gerecht wird. Unzumutbarkeit liegt nicht schon dann vor, wenn der Umzug vom Leistungsempfänger und (oder) den übrigen Personen der Bedarfsgemeinschaft als unzumutbar empfunden wird. Bei der Prüfung kann es nicht primär auf diese subjektiven Empfindungen ankommen, sondern darauf, ob für einen objektiven Betrachter Unzumutbarkeit festzustellen ist. Dies ist eine notwendige und an sich selbstverständliche Eingrenzung, da das Umzugsverlangen vom Betroffenen selbst stets hart empfunden werden dürfte. Bei der Prüfung, ob Unzumutbarkeit vorliegt, ist daher insbesondere zu prüfen, welche Besonderheiten der Einzelfall gegenüber der Situation anderer vergleichbarer Gruppen von Leistungsempfängern aufweist.

So ist ein Umzug nicht allein deshalb unzumutbar, weil eine leistungsberechtigte Person die Wohnung schon 30 Jahre bewohnt. Eine derartige Wohndauer allein vermag auch bei älteren Hilfesuchenden die Unzumutbarkeit eines derartigen Ansinnens nicht zu begründen (vgl. OVG Hamburg, Beschluss vom 15.8. 2000, FEVS 53, 65).

In den nachfolgend genannten Fällen kann regelmäßig von der Unzumutbarkeit eines Umzuges ausgegangen werden:

- Es ist konkret absehbar, dass die leistungsberechtigte Person in einem Zeitraum von 6 Monaten ab Umzugsverpflichtung voraussichtlich aus dem Leistungsbezug ausscheidet (z.B. durch konkret absehbare Beschäftigung, konkret absehbaren Rentenbezug). Die Hoffnung der leistungsberechtigten Person auf den Erfolg seiner Arbeitssuche reicht hierfür ausdrücklich nicht.
- Eine schwere Erkrankung/Schwangerschaft steht dem Umzug nachweislich entgegen, ggf. Einschaltung des Arztes.

Bei an der Lage der bisherigen Unterkunft anknüpfenden Gründen gegen einen Umzug (z.B. Nähe zu pflegebedürftigen Angehörigen, Betreuungsmöglichkeiten und Schulwechsel für Kinder, Verkehrsanbindung u.a.) ist für die Zumutbarkeitsbetrachtung eine Abwägung des Gewichts dieser Gründe mit der Höhe der Kostenüberschreitung erforderlich. Diese ist im Verwaltungsvorgang zu dokumentieren. In diesen und weiteren denkbaren - hier nicht genannten Fällen - ist eine Entscheidung der Sachgebiets-/Teamleitung einzuholen.

Wird eine angemessene Unterkunft durch den Tod eines Mitglieds der Haushaltsgemeinschaft unangemessen, so ist für die auf den Todesmonat folgenden 12 weiteren Monate die Senkung der Kosten unzumutbar (§ 35 Abs. 3 Satz 4 SGB XII/ § 22 Abs. 1 Satz 9 SGB II).



Unterkunftsrichtlinie

Fassung vom 01.04.2023

Seite 32

Eine (weitere) Einschränkung von Umzügen wegen unangemessener Unterkunfts-kosten ergibt sich aus Gründen der Verhältnismäßigkeit und Wirtschaftlichkeit. Eine Absenkung der unangemessenen Aufwendungen muss nicht gefordert werden, wenn diese unter Berücksichtigung der bei einem Wohnungswechsel zu erbringenden Leistungen unwirtschaftlich wäre, der Umzug mithin im Ergebnis voraussichtlich nicht zu einer finanziellen Entlastung des kommunalen Trägers führt (§ 35 Abs. 3 Satz 4 SGB XII/ § 22 Abs. 1 S. 10 SGB II).

Der Leistungsempfänger ist im Rahmen des Kostensenkungsverfahrens erneut über die Unangemessenheit seiner Aufwendungen für die Unterkunft, die vorliegend angemessenen Unterkunfts-kosten und die Regelung des § 35 Abs. 3 SGB XII bzw. § 22 Abs. 1 SGB II unverzüglich schriftlich in Kenntnis zu setzen. In diesem Zusammenhang ist er schriftlich zu befehlen, dass er vor Abschluss eines Vertrages über eine neue Unterkunft die Zusicherung/Zustimmung des Leistungsträgers zur Kostenübernahme einholen soll. Er ist im Weiteren schriftlich zu befehlen, dass eine Verlängerung der Frist von 6 Monaten nur denkbar ist, wenn er:

- unverzüglich mit der Suche nach angemessenem Wohnraum beginnt,
- seine Bemühungen zur Wohnraumsuche substantiiert darlegt, hierzu sind z.B. alle erhaltenen Mietangebote aufzubewahren und es ist zu dokumentieren, wann bei welchem Vermieter mit welchem Ergebnis vorgesprochen wurde,
- die Wohnungssuche nicht auf einzelne Stadtgebiete beschränkt, es sei denn, dies ist aus zwingenden und schwerwiegenden Gründen erforderlich,
- die Wohnungssuche nicht auf einzelne Vermieter beschränkt, insbesondere sind alle großen Wohnungsgesellschaften/-genossenschaften aufzusuchen,
- alle für ihn in Frage kommenden Wohnungen in die Suche einbezieht, dies sind ausdrücklich auch Wohnungen, die die maximal angemessene Wohnungsgröße zwar nicht erreichen jedoch in der Spannweite des leistungsrechtlich angemessenen Wohnraumes liegen.

Nach Ablauf von 6 Monaten sind grundsätzlich nur noch die angemessenen Unterkunfts-kosten anzuerkennen. Eine Fristverlängerung setzt voraus, dass eine Kostensenkung in der Regelhöchstfrist objektiv nicht möglich oder unzumutbar war.

Ein Kostensenkungsverfahren für die Heizkosten kann bereits vor Ablauf der Karenzzeit durchgeführt werden.

5.1. Sonderfälle

5.1.1. Sonderregelung für leistungsberechtigte Personen nach 4. Kapitel SGB XII Bedarfe für Unterkunft und Heizung bei Zusammenleben mit engen Angehörigen (Mehrpersonenhaushalt) ohne mietvertragliche Regelung

Zuerst ist zu prüfen, ob der Bestandsschutz gem. § 133b SGB XII greift.

Wurden bereits vor dem 01.07.2017 Bedarfe für Unterkunft und Heizung nach dem 4. Kapitel SGB XII anerkannt, werden die Leistungen in der bisherigen Höhe auch über den 01.07.2017 hinaus erbracht.

Voraussetzung ist, dass die bisher anerkannten KdU:

- dem Kopfteil der angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung entsprechen oder



Unterkunftsrichtlinie

Fassung vom 01.04.2023

Seite 33

- die durchschnittliche angemessene Warmmiete eines 1-Personen-Haushaltes im Bereich des jeweils örtlich zuständigen Trägers (§ 42 Nr. 4 Buchstabe b SGB XII) nicht übersteigen.

Dieser Bestandsschutz gilt, solange die leistungsberechtigte Person mit mehreren Personen in **derselben** Wohnung lebt (vgl. § 133b SGB XII), aber nur solange die leistungsberechtigte Person dadurch nicht schlechter gestellt ist.

Trifft die Regelung zum Bestandsschutz nicht zu **und** können die mit der leistungsberechtigten Person zusammenlebenden Haushaltsmitglieder ihren Lebensunterhalt und die nicht gedeckten angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nachweislich nicht decken, sind die Anspruchsvoraussetzungen des § 42a Abs. 3 SGB XII zu prüfen.

Bei Personen, die Leistungen nach dem 4. Kapitel SGB XII erhalten, sind Aufwendungen für Unterkunft und Heizung gem. § 42a Abs. 3 SGB XII auch dann zu berücksichtigen, wenn sie vertraglich **nicht** verpflichtet sind, Kosten der Unterkunft zu tragen, sofern

- sie in einer Wohnung leben (Definition „Wohnung“: Wohnung i.S.d. § 42a SGB XII ist die Zusammenfassung mehrerer Räume, die von einer anderen Wohnung oder Wohnräumen baulich getrennt sind und die in ihrer Gesamtheit alle für die Führung eines Haushaltes notwendigen Einrichtungen, Ausstattungen und Räumlichkeiten umfassen)
- zusammen mit
 - o einem Elternteil,
 - o einem volljährigen Geschwisterkind, oder
 - o einem volljährigem (eigenem) Kind und
- die unter Punkt 2 genannte Person Mieter/-in oder Eigentümer/-in der Wohnung ist.

Die Aufwendungen werden grundsätzlich pauschaliert berücksichtigt, d.h. grundsätzlich unabhängig davon, ob und in welcher Höhe die leistungsberechtigte Person tatsächliche Kosten trägt. Ein Mietvertrag muss nicht vorgelegt werden.

Die **Höhe der Unterkunftskosten gem. § 42a Abs. 3, Satz 2 SGB XII** ermittelt sich grundsätzlich pauschal aus der Differenz aus (**Differenzmethode**):

- angemessenen Unterkunftskosten entsprechend der im Haushalt lebenden Personen und
- angemessenen Unterkunftskosten für einen um eine Person reduzierten Haushalt.

Beispiel 1:

- Volljährige leistungsberechtigte Person nach dem 4. Kapitel SGB XII lebt mit den Eltern in einer von den Eltern gemieteten Wohnung. Bruttokaltmiete: 800 €
- Tatsächliche Mietkosten für 3 Personen: 800,00 €
- Angemessene Unterkunftskosten für 3 Personen: 448,00 €
- Angemessene Unterkunftskosten für 2 Personen: 387,00 €
- Zu berücksichtigende Unterkunftskosten: 448 € - 387 € = 61,00 €

Den Differenzbetrag erhält die leistungsberechtigte Person als Bedarf anerkannt und zwar ohne einen Nachweis erbringen zu müssen.

Aufwendungen für die Heizung nach § 42a Abs. 3 Satz 3 SGB XII:

Es ist der Anteil für die Berechnung der Heizkosten stets **aus den angemessenen Kosten der Unterkunft** nach § 42a Abs. 3 Satz 2 SGB XII zu ermitteln. Die tatsächlichen Heizkosten sind in geeigneter Form nachzuweisen.



Unterkunftsrichtlinie

Fassung vom 01.04.2023

Seite 34

Beispiel 2:

- 3-Personen-Haushalt; tatsächliche Heizungskosten: 200 €
- Tatsächliche Unterkunftskosten für 3 Personen: 800 €
- Zu berücksichtigende Unterkunftskosten (aus Beispiel 1): 61,00 €
- Anteil der tatsächlichen Heizkosten zu den **angemessenen Gesamtkosten** (448,00 €) = 13,62 %
- Zu berücksichtigende Heizungskosten: $200 \text{ €} * 13,62 \% = 27,23 \text{ €}$

- Bedarf für Unterkunft und Heizung: 88,23 €

§ 42a Abs. 3, S. 5 SGB XII enthält eine Ausnahmeregelung. Für den Fall, dass die mit der leistungsberechtigten Person zusammenlebenden Haushaltsmitglieder ihren Lebensunterhalt und die nicht gedeckten angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nachweislich nicht decken können, sind die anteiligen angemessenen Kosten für eine Person zu berücksichtigen. Der Anteil errechnet sich aus den angemessenen Aufwendungen für den Gesamthaushalt aufgliedert nach Kopfteilen (**Kopfanteilmethode**).

Beispiel 3:

- Volljährige leistungsberechtigte Person nach dem 4. Kapitel SGB XII lebt mit den Eltern und ihrem Bruder in einer von den Eltern gemieteten Wohnung. Bruttokaltmiete: 530 €
- Angemessene Unterkunftskosten für 4 Personen: 510 €
- Anteilige angemessene Unterkunftskosten je Person: 127,50 €

5.1.2. Bedarfe für Unterkunft und Heizung bei Zusammenleben mit engen Angehörigen und anderen Personen (Mehrpersonenhaushalt) mit mietvertraglicher Regelung

Zuerst ist zu prüfen, ob der Bestandsschutz gem. § 133b SGB XII greift (siehe Punkt 5.1.1).

Bei Personen, die Leistungen nach dem 4. Kapitel SGB XII erhalten, und die vertragliche verpflichtet sind, Kosten der Unterkunft und Heizung gem. § 42a Abs. 4 SGB XII zu tragen, sind diese von ihnen zu tragenden Aufwendungen (in der vertraglich vereinbarten Höhe) zu berücksichtigen, sofern

- sie in der Wohnung leben,
- zusammen mit
 - o einem Elternteil,
 - o einem volljährigen Geschwisterkind, oder
 - o einem volljährigem (eigenem) Kind und
 - o mit anderen Personen (Wohngemeinschaft)
- die leistungsberechtigte Person Mieter/-in oder Eigentümer/-in der Wohnung ist,
- die von der leistungsberechtigten Person zu tragenden Aufwendungen die anteiligen angemessenen Kosten nicht übersteigen.

Gemäß § 42a Abs. 4, S. 1 SGB XII ist bei der Ermittlung der anteiligen angemessenen Kosten (Bruttokaltmiete sowie Heizkosten) auf die Gesamtanzahl der in der Wohnung lebenden Personen abzustellen. Im Gegensatz zur bisherigen Praxis werden für diesen Personenkreis bei der Ermittlung der Angemessenheit nicht mehr alle in der Wohnung lebenden Personen getrennt betrachtet.

Beispiel 1:

3-Personen-Haushalt, Bruttokaltmiete 420 € zuzüglich 120 € angemessener Heizkosten. Die leistungsberechtigte Person ist anteilig aus dem Mietvertrag zur Zahlung in Höhe von 140 € zzgl. 40 € Heizkosten verpflichtet. Die angemessenen Unterkunftskosten der Bruttokaltmiete für einen 3-Personen-Haushalt betragen 430 €, der angemessene Teil für eine Person ist daher 143,33 €. Die mietvertraglich geschuldeten Aufwendungen können bei der Leistungsberechnung in voller Höhe berücksichtigt werden.



Unterkunftsrichtlinie

Fassung vom 01.04.2023

Seite 35

§ 42a Abs. 4, S. 2 SGB XII enthält eine Ausnahmeregelung. Ist die leistungsberechtigte Person mietvertraglich verpflichtet, einen konkret bestimmten Anteil der Miete zu zahlen, gelten Aufwendungen bis zur Höhe des KdU-Richtwertes für einen 1-Personen-Haushalt als angemessen.

Beispiel 2:

Drei Personen leben in einer Wohngemeinschaft. Es existiert kein gemeinsamer Mietvertrag. Stattdessen hat die leistungsberechtigte Person eine gesonderte Mietvereinbarung, nach der 330 € (exkl. Heizung) zu zahlen sind. Als angemessen gilt in diesem Gebiet der KdU-Richtwert für einen 1-Personen-Haushalt in Höhe von 320,50 € zzgl. der angemessenen Heizkosten für maximal 50 qm.

Übersteigen die von der leistungsberechtigten Person vertraglich zu tragenden Kosten für Unterkunft und Heizung die angemessenen Aufwendungen, sind die über die angemessenen Aufwendungen hinausgehenden Anteile solange zu tragen, wie es der leistungsberechtigten Person nicht möglich oder zuzumuten ist, die Kosten zu senken, jedoch längstens für 6 Monate. Bei Übersteigen der angemessenen Kosten der Unterkunft und/ oder Heizung ist grundsätzlich ein Kostensenkungsverfahren einzuleiten (vgl. Pkt. 5).

Beispiel 3:

3-Personen-Haushalt, Gesamtmiete ohne Heizung 540 € zuzüglich 120 € angemessener Heizkosten. Die leistungsberechtigte Person ist anteilig aus dem Mietvertrag zur Zahlung in Höhe von 180 € zzgl. 40 € Heizkosten verpflichtet. Die angemessenen Unterkunfts-kosten der Bruttokaltmiete für einen 3-Personen-Haushalt betragen 430 €, der angemessene Teil für eine Person ist daher 143,33 €. Die mietvertraglich geschuldeten Aufwendungen können bei der Leistungsberechnung längstens für 6 Monate in voller Höhe berücksichtigt werden. Ein Kostensenkungsverfahren ist einzuleiten.

Beispiel 4:

3-Personen-Haushalt, Gesamtmiete ohne Heizung 1.500 €. Laut gemeinsamer Mietvereinbarung sind konkrete Zahlbeträge für die einzelnen Mieter festgelegt. Die leistungsberechtigte Person zahlt 500 €. Angemessen sind in dem Gebiet für einen 1-Personen-Haushalt Kosten in Höhe von 320,50 € zuzüglich der angemessenen Heizkosten für maximal 50 qm. Die mietvertraglich geschuldeten Aufwendungen können bei der Leistungsberechnung längstens für 6 Monate in voller Höhe berücksichtigt werden. Ein Kostensenkungsverfahren ist einzuleiten.

Der KdU-Richtwert für einen 1-Personen-Haushalt kann nur anerkannt werden, wenn die vertraglich vereinbarte Miete in einem angemessenen Verhältnis zur Gesamtmiete der Wohnung steht.

Beispiel 5:

3-Personen-Haushalt, Gesamtmiete ohne Heizung 600 €. Laut Vertrag zahlt die leistungsberechtigte Person eine Miete in Höhe von 450 € (=75%), obwohl die Wohnung von allen drei Personen zu gleichen Teilen genutzt wird. Der KdU-Richtwert für einen 1-Personen-Haushalt kann nicht in voller Höhe anerkannt werden. Die mietvertraglich geschuldeten Aufwendungen können bei der Leistungsberechnung längstens für 6 Monate in voller Höhe berücksichtigt werden. Ein Kostensenkungsverfahren ist einzuleiten. Danach werden entsprechend der KdU-Richtwert für einen 3-Personen-Haushalt: 437,50 € und somit werden lediglich Aufwendungen in Höhe von 145,83 € (437,50 : 3 Personen) zzgl. der angemessenen Heizkosten übernommen.

5.1.3. Besondere Wohnformen

Werden Räumlichkeiten nach § 42a Absatz 2 Nummer 2 SGB XII zur Erbringung von Leistungen der Eingliederungshilfe überlassen, handelt es sich um eine besondere Wohnform.

Die besondere Wohnform zeichnet drei Kriterien aus:

- Der Zweck der Wohnform besteht in der Erbringung von Leistungen der Eingliederungshilfe für Menschen mit Behinderungen und
- Bei der Überlassung der Räumlichkeiten findet das Wohn- und Betreuungsgesetz (WBVG) Anwendung und
- Es erfolgt eine regelmäßige Gesamtversorgung annähernd des Umfangs einer



Unterkunftsrichtlinie

Fassung vom 01.04.2023

Seite 36

vollstationären Einrichtung.

Aufwendungen für Unterkunft und Heizung:

Es werden tatsächliche Aufwendungen, soweit sie angemessen sind als Bedarf anerkannt.

- Alleinige Nutzung der persönlichen Räumlichkeiten (1-Bett-Zimmer) Anerkennung der tatsächlichen Aufwendungen innerhalb des angemessenen Wertes in voller Höhe.
- Nutzung der persönlichen Räumlichkeiten von zwei Personen (2-Bett – Zimmer) Anerkennung der tatsächlichen Aufwendungen innerhalb des angemessenen Wertes jeweils hälftig.

Die zur Verfügung gestellten Gemeinschaftsräume werden mit einem Anteil anerkannt, der sich aus der Anzahl der vorgesehenen Nutzer ergibt.

Angemessenheitsgrenze für Unterkunft und Heizung in einer besonderen Wohnform:

Tatsächliche Aufwendungen für Unterkunft und Heizung gelten als angemessen, wenn sie die Höhe der durchschnittlichen angemessenen tatsächlichen Aufwendungen für die Warmmiete eines Einpersonenhaushaltes nicht überschreiten. Die Neuregelungen aus dem Bürgergeldgesetz haben bei den Kosten der Unterkunft und Heizung für besondere Wohnformen gemäß § 35 Abs. 6 SGB XII keine Auswirkungen (keine Anwendung Karenzzeit).

Der angemessene Wert für die tatsächlichen Aufwendungen für eine durchschnittliche Warmmiete für einen Einpersonenhaushalt wurde für die Landeshauptstadt Magdeburg auf 396,40 Euro (Stand 01.01.2023) festgelegt.

Aufwendungen oberhalb der Angemessenheitsgrenze:

Aufwendungen bis zu 25 Prozent oberhalb der Angemessenheitsgrenze (Stand 01.01.2023 – 495,50 Euro) können unter bestimmten Umständen anerkannt werden:

Die leistungsberechtigte Person weist durch einen Vertrag gesondert ausgewiesene Kosten nach für:

- Möblierung bzw. Teilmöblierung der persönlichen Räumlichkeiten
- Wohn- und Wohnnebenkosten, die zu vergleichbaren Wohnformen angemessen sind*
- Haushaltsstrom, Instandhaltungskosten für persönliche und gemeinschaftliche Räumlichkeiten*
- Ausstattung mit Haushaltsgroßgeräten*
- Gebühren für Telekommunikation, den Zugang zu Rundfunk, Fernsehen und Internet*

*Die zusätzlichen Aufwendungen sind nach der Anzahl der in einer baulichen Einheit lebenden Personen zu gleichen Teilen aufzuteilen.

Sind die tatsächlichen Aufwendungen höher als die ermittelten 125 Prozent werden diese Aufwendungen durch die Leistungen der Eingliederungshilfe als Bedarf übernommen.

Auf eine sachdienliche Antragstellung ist gemäß § 42a Absatz 6 hinzuwirken.

5.1.4. Mischfälle SGB II und SGB XII

Leben in einer Wohnung leistungsberechtigte Personen nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch und Zwölften Buch Sozialgesetzbuch, sind zwischen dem Jobcenter und dem Sozialamt abgestimmte Entscheidungen zu treffen. Dies gilt auch für Untermietverhältnisse.



Unterkunftsrichtlinie

Fassung vom 01.04.2023

Seite 37

In strittigen Einzelfällen sind dazu regelmäßige Fallkonferenzen zwischen den Leistungsträgern durchzuführen.

Beispiele:

- Leben in einer Wohnung leistungsberechtigte Personen nach dem SGB II und SGB XII zusammen, sind Kostensenkungsverfahren zwischen dem Jobcenter und dem Sozialamt abzustimmen. Auf keinen Fall dürfen die Unterkunftskosten zu unterschiedlichen Zeitpunkten oder nur für Leistungsberechtigte nach einem der beiden Bücher abgesenkt werden.
- Wechsel von SGB II in SGB XII: Wurde bereits ein Kostensenkungsverfahren abgeschlossen und wurden vom Jobcenter nur noch die angemessenen Kosten der Unterkunft als Bedarf anerkannt, bleibt es bei der Übernahme dieser Kosten. Dies gilt nicht, wenn einer der unter Punkt 3.1.2 aufgeführten Gründe vorliegt.

5.2. Nicht erforderlicher Umzug während des Leistungsbezugs

§ 22 Abs. 1 S. 6 SGB II trifft folgende Regelung: „Erhöhen sich nach einem nicht erforderlichen Umzug die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung, wird nur der bisherige Bedarf anerkannt.“

Mit dieser Regelung werden die Kosten der Unterkunft und Heizung in den Fällen auf die bisherigen angemessenen Unterkunfts- und Heizungskosten begrenzt, in denen Hilfebedürftige unter Ausschöpfung der durch den kommunalen Träger festgelegten Angemessenheitsgrenzen für Wohnraum in eine Wohnung mit höheren, gerade noch angemessenen Kosten ziehen. Diese Begrenzung gilt insbesondere nicht, wenn der Wohnungswechsel zur Eingliederung in Arbeit oder aus gesundheitlichen oder sozialen Gründen erforderlich ist.

Bestandsfälle zum Jahreswechsel 2022/2023:

Nach einem nicht erforderlichen Umzug wird nur der bisherige Bedarf anerkannt (§ 22 Abs. 1 S. 6 SGB II). Beim „bisherigen Bedarf“ handelt es sich um eine individuelle Angemessenheitsgrenze. Aus diesem Grund ist § 65 Abs. 6 SGB II auch auf diejenigen Fälle anzuwenden, in denen für die aktuell bewohnte Unterkunft bis zum 31.12.2022 lediglich die bisherigen Unterkunftsufwendungen übernommen wurden. Es verbleibt bei der Begrenzung auf den bisherigen Bedarf.

Die Deckelung des § 22 Abs. 1 S. 6 SGB II hat die Funktion einer individuellen Angemessenheitsgrenze. Lebt der Leistungsempfänger innerhalb des Vergleichsraums in einer kostenangemessenen Wohnung, die seine existenziellen Wohnbedürfnisse ausreichend erfüllt, ist die Übernahme weitergehender Kosten nicht geboten. Sein Anspruch bleibt auf die Kosten dieser Wohnung beschränkt, solange nicht Veränderungen in seinen persönlichen Umständen eintreten, die eine Neubestimmung der für ihn angemessenen Wohnkosten innerhalb der allgemeinen Angemessenheitsgrenzen gerechtfertigt erscheinen lassen. Zeitlich nach dem Umzug erfolgte Anhebungen der Angemessenheitsgrenzen wirken sich auf die Deckelung aus. Die durch die Anhebung der abstrakten kommunalen Angemessenheitsgrenzen anerkannten Kostensteigerungen (gem. Anlage I) auf dem örtlichen Wohnungsmarkt sind als Dynamisierungsfaktor zu berücksichtigen (vgl. BSG, Urteil vom 17.02.2016, Az. B 4 AS 12/15, Rz. 20-23). Durch die Anhebung dürfen die tatsächlichen Gesamtkosten nicht überschritten werden. Im Fall einer Anpassung/ Anhebung ist diese zu dokumentieren (insbes. Zeitraum und Höhe der Anpassung/ Anhebung). Liegen die tatsächlichen Gesamtkosten nach der Anhebung im angemessenen Bereich, endet die Anwendung des § 22 Abs. 1 S. 6 SGB II. Der Fall ist dann wieder als „Normalfall“ zu behandeln.



Unterkunftsrichtlinie

Fassung vom 01.04.2023

Seite 38

§ 22 Abs. 1 S. 6 SGB II ist nur anwendbar, wenn sich die Kosten für den Leistungsträger insgesamt, also in der Bruttomiete (Warmmiete, Gesamtmiete) erhöhen. In diesem Fall sind die „bisherigen Kosten der Unterkunft“ zu übernehmen, d.h. die Verteilung der Kosten ist wie in der bisherigen Unterkunft vorzunehmen und nicht zwischen den Bestandteilen zu verschieben. Es ist hierbei auch hinzunehmen, dass dann z.B. ggf. mehr für Heizungskosten bezahlt wird, als in der neuen Unterkunft (zunächst) als Vorauszahlung zu leisten ist. Die bisherige Bruttomiete darf jedoch nicht überschritten werden.

Neufälle ab 01.01.2023:

Innerhalb der Karenzzeit werden nach einem Umzug höhere als angemessene Aufwendungen nur dann als Bedarf anerkannt, wenn die Anerkennung vorab zugesichert wurde (§ 22 Abs. 4 S. 2 SGB II).

Ein Umzug ohne Zusicherung hat zur Folge, dass für die neue Unterkunft nur noch die angemessenen Kosten der Unterkunft übernommen werden. Die Karenzzeit ist in diesem Fall mit dem Umzug beendet.

Bei Umzügen ohne oder nach abgelehnter Zusicherung innerhalb der Karenzzeit ist damit entgegen der bisher vertretenen Rechtsauffassung keine positive Kenntnis der angemessenen Beträge mehr erforderlich, um die Kosten der Unterkunft und Heizkosten sofort auf die angemessenen Beträge zu begrenzen (vgl. zum Erfordernis positiver Kenntnis BSG v. 17.12.2009 – B 4 AS 19/09 R und im Gegensatz dazu BT-Drs. 20/4360, Seite 35).

Nach einem nicht erforderlichen Umzug wird gemäß § 22 Abs. 1 S. 6 SGB II nur der bisherige Bedarf anerkannt. Die Karenzzeit ist damit beendet (wie bei Bestandsfällen).

Da nach § 22 Abs. 4 Satz 2 SGB II Personen innerhalb der Karenzzeit schlechter gestellt wären (sofortige Absenkung) als Personen außerhalb der Karenzzeit (Absenkung nach Kostensenkungsverfahren), erfolgt die sofortige Absenkung nach einem nicht zugesicherten Umzug auch bei Umzügen außerhalb der Karenzzeit.

6. Wohnungsbeschaffungskosten, Umzugskosten, Mietkautionen und Genossenschaftsanteile

Wohnungsbeschaffungskosten und Umzugskosten sowie Mietkautionen und Genossenschaftsanteile können bei vorheriger Zustimmung/Zusicherung übernommen werden. Mietkaution und Genossenschaftsanteile sollen als Darlehen erbracht werden (§ 35a Abs. 2 Satz 5 2. Halbsatz SGB XII/ § 22 Abs. 6 Satz 3 SGB II). Eine Zustimmung/Zusicherung soll erteilt werden, wenn der Umzug durch den Leistungsträger veranlasst wird oder aus anderen Gründen notwendig ist und wenn ohne die Zustimmung/Zusicherung eine Unterkunft in einem angemessenen Zeitraum nicht gefunden werden kann (§ 35a Abs. 2 S. 5 SGB XII/ § 22 Abs. 6 SGB II). Ein Umzug ist erforderlich, wenn ein plausibler, nachvollziehbarer und verständlicher Grund vorliegt, von dem sich auch ein Nichtleistungsempfänger leiten lassen würde (Sächsisches Landessozialgericht, Beschluss vom 27. Dezember 2012 – L 3 AS 943/12 B PKH –, Rn. 27, juris).

Danach kann für einen Umzug ein plausibler, nachvollziehbarer und verständlicher Grund genügen, von dem sich auch ein Nichtleistungsempfänger hätte leiten lassen und der nicht zumutbar auf andere Weise beseitigt werden kann (Landessozialgericht Sachsen-Anhalt, Urteil vom 20. November 2014 – L 4 AS 166/14 –, Rn. 29, juris).



Unterkunftsrichtlinie

Fassung vom 01.04.2023

Seite 39

Bedarfsdeckende Leistungen nach AsylbLG, SGB XII und SGB II stehen immer unter dem Vorbehalt einer Notlage. Dementsprechend sind Leistungen für Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkautionen und Umzugskosten nicht zu gewähren, wenn eine leistungsrechtliche Erforderlichkeit des Umzugs nicht besteht.

Die explizit aufgeführten Gründe des durch den Leistungsträger veranlassten Umzugs oder der ansonsten fehlenden Möglichkeit eine Unterkunft zu beziehen sind zwei Fallgestaltungen, in denen eine Übernahme der erforderlichen Kosten leistungsrechtlich notwendig ist. Eine Übernahme der erforderlichen Kosten ist leistungsrechtlich im Übrigen notwendig, wenn:

- ein rechtskräftiges Räumungsurteil vorliegt und durch die Mietschuldnerberatung bestätigt wird, dass Obdachlosigkeit nur durch den Umzug in eine andere Wohnung vermieden werden kann,
- die bisherige Wohnung nachweislich nicht den baulichen oder gesundheitlichen Anforderungen genügt und nachweislich keine Aussicht auf eine Beseitigung der Mängel durch den Vermieter in einer angemessenen Frist besteht,
- die bisherige Wohnung zu klein ist, um ein menschenwürdiges Leben sicherzustellen,
- konkrete berufliche Gründe den Umzug erfordern (nicht ausreichend ist die vage Hoffnung auf eine Verbesserung der Arbeitsmarktposition - vgl. SG Schwerin, Gerichtsbescheid vom 19.10.2005, Az.: S 11 AS 286/05), bei einem Umzug wegen der Aufnahme einer Beschäftigung ist vorrangig auf die sachnäheren Mobilitätshilfen nach § 16 Abs. 1 SGB II i.V.m. § 53 SGB III zu verweisen,
- dringende familiäre bzw. gesundheitliche Gründe den Umzug notwendig machen (z.B. Ehescheidung, Ortswechsel der Pflegeperson),
- es sich um Auszüge aus Obdachlosenunterkünften oder notwendige Auszüge aus Asylbewerberunterkünften handelt.

Die Aufzählung ist **nicht abschließend**. Andere dringende persönliche Gründe sind denkbar. Die Notwendigkeit ist hierbei jedoch nach einem strikten leistungsrechtlichen Maßstab zu beurteilen. Es kann nicht davon ausgegangen werden, dass eine leistungsrechtliche Notwendigkeit schon dann besteht, wenn ein plausibler, nachvollziehbarer und verständlicher Grund für den Umzug vorliegt (vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 19.04.1989, FEVS 39, 73; VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 02.09.1996, FEVS 47, 325; Hess. VGH, Urteil vom 19.03.1991, FEVS 41, 422).

Die Zustimmung/Zusicherung zur Übernahme von Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkautionen und Umzugskosten kann in der Regel nicht erteilt werden, wenn der Bezug einer leistungsrechtlich unangemessenen Wohnung beabsichtigt ist (BSG, Urteil vom 06. August 2014 – B 4 AS 37/13 R).

Die Kostenübernahme steht neben dem Kriterium der leistungsrechtlichen Notwendigkeit jeweils unter dem Vorbehalt, dass die einzelnen Kosten nach Grund und Höhe erforderlich sind, um den Wohnungswechsel durchzuführen.

Ansprüche auf Übernahme dieser Kosten bestehen nicht, wenn die Zahlungsverpflichtung vertraglich begründet worden ist, bevor der zuständige Träger zugestimmt hat. Etwas Anderes kann nur gelten, wenn der Leistungsempfänger die Leistung rechtzeitig geltend gemacht hat, der Leistungsträger jedoch ohne sachlichen Grund nicht rechtzeitig entscheidet.

In sonstigen Fällen kommt eine nachträgliche Übernahme allenfalls unter den Voraussetzungen des § 36 SGB XII/ § 22 Abs. 8 SGB II in Betracht.



Unterkunftsrichtlinie

Fassung vom 01.04.2023

Seite 40

Für den Fall eines notwendigen Umzuges in den Zuständigkeitsbereich eines anderen Trägers schafft § 22 Abs. 6 SGB II Rechtsklarheit.

Der für die bisherige Unterkunft zuständige Leistungsträger ist für die Bewilligung von Umzugskosten in eine konkrete, angemessene Wohnung und für ausnahmsweise unvermeidbare Wohnungsbeschaffungskosten zuständig. Praktisch dürften Wohnungsbeschaffungskosten kaum relevant sein, da bei der Vermarktung von Wohnungen über Makler nach den gesetzlichen Regelungen der Vermieter die Maklerkosten zu tragen hat. Dies gilt auch für die Ausfertigung von Mietverträgen etc. durch den Makler.

Voraussetzung für die Übernahme von Umzugskosten ist auch hier die vorherige Zusicherung/Zustimmung nach § 22 Abs. 6 SGB II/§ 35a Abs. 2 SGB XII und die Notwendigkeit des Umzugs. Die Zusicherung/Zustimmung soll erteilt werden, wenn der Umzug durch den kommunalen Träger veranlasst oder aus anderen Gründen notwendig ist und wenn ohne Zustimmung/Zusicherung eine Unterkunft in einem angemessenen Zeitraum nicht gefunden werden kann.

Zudem muss der Träger am Ort der neuen Unterkunft dem Einzug in die konkrete Wohnung nach § 22 Abs. 4 SGB II/§ 35a Abs. 2 SGB XII zugestimmt/zugesichert haben. Der Träger am Ort der neuen Unterkunft ist auch für die ggf. notwendige Bewilligung einer Mietkaution und/ bzw. für den Erwerb von Genossenschaftsanteilen zuständig. Auch hier bedarf es der vorherigen Zusicherung/Zustimmung nach § 22 Abs. 6 SGB II/§ 35a Abs. 2 SGB XII.

Die Zusicherungen nach § 22 Abs. 4 und § 22 Abs. 6 SGB II haben unterschiedliche Voraussetzungen und sind bei der Bescheiderteilung entsprechend zu unterscheiden.

6.1. Besonderheiten bei Wohnungsbeschaffungskosten

Der Begriff kann grundsätzlich alle Aufwendungen mit einem Wohnungswechsel erfassen, die nicht Umzugskosten oder Mietkaution bzw. Genossenschaftsanteile sind.

Bei der derzeitigen Wohnungsmarktlage in Magdeburg ist jedoch die Übernahme vieler, in diesem Zusammenhang denkbarer Kosten, nicht erforderlich und damit nicht bewilligungsfähig.

So kann eine Wohnung ohne Einschaltung eines Maklers durch den Wohnungssuchenden gefunden werden. Seit dem 01.06.2015 gilt das sogenannte Bestellerprinzip bei der Vermietung von Wohnungen. Demnach zahlt derjenige den Makler, der ihn beauftragt hat. Mieter zahlen nur dann eine Vermittlungsprovision, wenn sie den Makler ausdrücklich schriftlich oder per E-Mail beauftragt haben und dieser ausschließlich für den Mieter tätig ist. Auch ist die Aufgabe eigener Annoncen nicht erforderlich. Ebenso wenig bedarf es der Übernahme einer Einzugsrenovierung regelmäßig nicht, da anderer Wohnraum angemietet werden kann. Nach der Rechtsprechung des BSG (vgl. Urteil vom 16.12.2008, B 4 AS 49/07 R) können Kosten der Einzugsrenovierung Kosten der Unterkunft gemäß § 22 Abs. 1 SGB II/§ 35 SGB XII sein. Voraussetzung ist, dass nach den örtlichen Verhältnissen renovierte Wohnungen nicht zur Verfügung stehen. Die Kosten sind dann zu übernehmen, wenn die Einzugsrenovierung zur Herstellung der Bewohnbarkeit der Wohnung erforderlich und auch ansonsten angemessen ist. Soweit ein Einzugsrenovierungsbedarf nachgewiesen ist, gelten die Pauschalen nach Punkt 6.3 entsprechend.

Soweit ein wegen Einzugsrenovierung durch den Vermieter gewährter einmaliger Mietnachlass die Renovierungskosten nach Nr. 6.3 nicht übersteigt, kann dieser als für die Renovie-



Unterkunftsrichtlinie

Fassung vom 01.04.2023

Seite 41

zung zweckgebundene Einnahme außer Betracht bleiben. In diesem Fall sind die Kosten der Einzugsrenovierung mit dem Mietnachlass abgegolten.

Sind Wohnungsbeschaffungskosten erforderlich, erfolgt die Gewährung bei laufenden Leistungsbeziehern als nicht rückzahlbarer Zuschuss.

6.2. Besonderheiten bei Mietkautionen und Genossenschaftsanteilen

Kann der Leistungsempfänger eine Wohnung bei einem Vermieter anmieten, der keine Mietkautionen und Genossenschaftsanteile fordert (z.B. der städtischen Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH) ist die Übernahme von Mietkautionen bzw. Genossenschaftsanteilen nicht erforderlich.

Mietkaution und Genossenschaftsanteile sind als zinsloses Darlehen zu gewähren, weil der Leistungsempfänger einen Rückzahlungsanspruch hat (§ 22 Abs. 6 S. 3 SGB II/§ 35a Abs. 2 S. 5 SGB XII). Zur Sicherung des Darlehens ist der Rückzahlungsanspruch gegenüber dem Vermieter an den Leistungsträger abzutreten.

Rückzahlungsansprüche aus Darlehen nach Satz 5 werden, solange Darlehensnehmer Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts beziehen, ab dem Monat, der auf die Auszahlung folgt, durch monatliche Aufrechnung in Höhe von 5 Prozent der maßgebenden Regelbedarfsstufe getilgt (§ 35a Abs. 2 Satz 6 SGB XII).

Im SGB II gilt für die Rückzahlung § 42a SGB II.

6.2.1. Mietkautionen

Das BGB verwendet anstelle des Ausdrucks "Mietkaution" den Ausdruck "Mietsicherheit". Beide Bezeichnungen werden synonym gebraucht. Der Mieter ist gesetzlich nicht verpflichtet, eine Mietsicherheit zu zahlen. Sie ist zwischen den Parteien zu vereinbaren. Die Mietkaution ist eine Sicherheitsleistung, die den Vermieter dagegen absichern soll, dass der Mieter seinen Pflichten aus dem Mietvertrag nicht nachkommt (z. B. Entrichtung der Miete, Renovierungsverpflichtungen usw.). Sie ist nicht Bestandteil der Miete.

Ist aber eine Mietkaution vereinbart, sind die gesetzlichen Beschränkungen des § 551 BGB zu beachten:

Die Mietsicherheit ist in der Höhe auf das Dreifache der sog. Kaltmiete, d.h. der Miete ohne Nebenkosten, begrenzt. Der Mieter ist berechtigt, die Summe zu drei gleichen monatlichen Teilzahlungen zu zahlen, wobei die erste Teilzahlung mit Beginn des Mietverhältnisses fällig wird. Grundlage der Berechnung ist die vereinbarte Miethöhe. Der Vermieter hat die Mietsicherheit bei einem Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz anzulegen. Die Vertragsparteien können eine andere Anlageform vereinbaren. In beiden Fällen muss die Anlage vom Vermögen des Vermieters getrennt erfolgen und stehen die Erträge dem Mieter zu. Sie erhöhen die Sicherheit. Bei Wohnraum in einem Studenten- oder Jugendwohnheim besteht für den Vermieter keine Pflicht, die Sicherheitsleistung zu verzinsen.

Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

Unterbleibt die Zahlung der Mietsicherheit, kann der Vermieter das Mietverhältnis nicht fristlos kündigen. Er muss die Kautionsleistung gerichtlich geltend machen. Mit der Beendigung des Miet-



Unterkunftsrichtlinie

Fassung vom 01.04.2023

Seite 42

verhältnisses entsteht - sofern die Mietsicherheit nicht zur Befriedigung berechtigter Ansprüche des Vermieters benötigt wird - der Anspruch des Mieters auf Rückzahlung der Kaution. Dem Vermieter ist aber eine angemessene Frist zur Feststellung evtl. bestehender Ansprüche zu gewähren. Im Allgemeinen ist von einem Zeitraum von bis zu sechs Monaten auszugehen, der sich aber in Einzelfällen auch nach hinten verschieben kann.

6.2.2. Genossenschaftsanteile

Für das Wohnen in Genossenschaftswohnungen (Miet- oder Nutzungsverhältnis) gelten grundsätzlich die gleichen rechtlichen Bestimmungen wie bei einem sonstigen Wohnraummietverhältnis auch.

Das Verhältnis zur Genossenschaft (Genossenschaftsverhältnis) richtet sich nach dem Genossenschaftsgesetz sowie dem Statut der Genossenschaft. Insbesondere ist ein Genossenschaftsanteil zu leisten. Die Entrichtung einer Mietkaution entfällt. Nach dem Ende des Genossenschaftsverhältnisses fließt der Genossenschaftsanteil zurück.

6.3. Besonderheiten bei Umzugskosten

Umzugskosten sind in erster Linie die Kosten für die **Beförderung des Umzugsgutes**. Bei Umzügen nach außerhalb auch **erforderliche Reisekosten** der Bedarfsgemeinschaft zum Umzugsort. Daneben sind **unvermeidliche doppelte Mietzahlungen** Umzugskosten (vgl. OVG Lüneburg, Beschluss vom 25. 10. 2001, FEVS 53, 247; VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 8. 6. 1999, FEVS 51, 127). Umzugskosten sind auch die **umzugsbedingten Kosten von Schönheitsreparaturen**. Weitere Umzugskosten sind nicht ausgeschlossen und im Einzelfall zu entscheiden.

Als Umzugskosten werden nur tatsächliche umzugsbedingt entstehende Mehrkosten berücksichtigt. Ein Ausgleich für mögliche Vermögensnachteile und Entschädigung für eigene Anstrengungen bzw. kostenlose Helfer wird nicht gewährt.

Den Umzug hat der Leistungsempfänger grundsätzlich selbst zu organisieren. Es besteht im Regelfall kein Anspruch darauf, den Umzug durch ein professionelles Umzugsunternehmen durchführen zu lassen. Dies kommt nur ausnahmsweise in Betracht, wenn der Leistungsempfänger wegen Alters, Behinderung, Krankheit oder aus sonstigen anerkanntswerten Gründen außer Stande ist, den Umzug selbst unter Mithilfe von Freunden, Bekannten und Verwandten durchzuführen (vgl. OVG Lüneburg, Urteil vom 29.05.1986, Az.: 4 A 53/82, FEVS 35, 362; SG Dresden, Beschluss vom 15.08.2005, Az.: S 23 AS 692/05 ER).

Der Leistungsträger ist berechtigt den Hilfesuchenden auf ihm bekannte kostengünstige Umzugsmöglichkeiten zu verweisen. Erfolgt ein solcher Hinweis nicht, hat der Leistungsempfänger sich selbst um eine preisgünstige Umzugsmöglichkeit zu bemühen und drei Kostenvoranschläge von Mietwagenanbietern bzw. Umzugsunternehmen einzureichen.

Die Kosten einer **Auszugsrenovierung** gehören im nachfolgend dargestellten Umfang zu den Kosten eines notwendigen Umzuges.

Die Pflicht zur Durchführung von Schönheitsreparaturen obliegt grundsätzlich dem Vermieter (§ 535 Abs. 1 Satz 2 BGB). Der Vermieter kann diese Pflicht unter Beachtung der rechtlichen Vorgaben (z.B. § 307 BGB) vertraglich auf den Mieter übertragen. Hiervon wird durch die Vermieter regelmäßig Gebrauch gemacht.



Unterkunftsrichtlinie

Fassung vom 01.04.2023

Seite 43

Grundsätzlich sind dann die Mietvertragsparteien an diese Vereinbarung gebunden, soweit sie nicht gegen das Gesetz verstößt. Bei Formularverträgen können einzelne Formulklauseln unwirksam sein. Die Rechtsprechung hat hierzu folgende Grundsätze entwickelt:

- Bei Vermietung einer renovierten Wohnung ist grundsätzlich eine Vereinbarung zulässig, dass der Mieter die laufenden Schönheitsreparaturen auf seine Kosten vorzunehmen hat.
- Für die Durchführung der Schönheitsreparaturen können im Mietvertrag folgende Fristen vereinbart werden: Küchen, Bäder und Duschen in der Regel alle 3 Jahre; Wohn- und Schlafräume, Flure, Dielen und Toiletten in der Regel alle 5 Jahre andere Nebenräume in der Regel alle 7 Jahre. Diese Fristen sind auch ein Anhaltspunkt, wenn keine konkreten Fristen vereinbart wurden. Starre Fristen, die die Renovierung von einem festen Zeitplan, nicht aber vom tatsächlichen Renovierungsbedarf abhängig machen (z.B. 3 Jahre für Küche und Bad) sind nach Rechtsprechung des BGH unzulässig und daher unwirksam.
- Zulässig ist eine Kostenbeteiligung an späteren Schönheitsreparaturen, wenn der Mieter vor Ablauf der Renovierungsfrist auszieht. Unwirksam ist jedoch eine formularmäßige Vereinbarung, dass der Mieter beim Auszug ohne jede Rücksicht darauf, ob die üblichen Fristen schon abgelaufen sind, auf seine Kosten renovieren muss.
- Bei Vermietung einer nicht renovierten Wohnung ist die Abwälzung der laufenden Schönheitsreparaturen auf den Mieter nach Maßgabe eines Fristenplanes wirksam, wenn die Renovierungsverpflichtung des Mieters erst nach Ablauf der üblichen Fristen während der Mietzeit einsetzt. Unwirksam ist dagegen die formularmäßige Vereinbarung einer Anfangsrenovierung.
- Haben die Parteien vereinbart, dass der Mieter die Schönheitsreparaturen trägt ohne den Umfang der Schönheitsreparaturen näher zu erläutern, so umfassen die Schönheitsreparaturen nur das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, Heizkörper einschließlich Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von Innen. Nicht zu den Schönheitsreparaturen zählt dagegen z. B. das Abschleifen und Versiegeln von Parkettböden. Die Übernahme dieser Arbeiten kann nur individuell vereinbart werden.
- Hat sich der Mieter zur Durchführung der Schönheitsreparaturen wirksam verpflichtet, so muss er beim Auszug renovieren, wenn die Schönheitsreparaturen nach dem vereinbarten Fristenplan ohnehin fällig wären oder Beschädigungen vorliegen, die über den vertragsgemäßen Gebrauch hinausgehen.
- Der Mieter kann die Schönheitsreparaturen selbst fachgerecht durchführen. Er ist nicht verpflichtet die Renovierung durch Handwerker vornehmen zu lassen.
- Wurde die Wohnung unrenoviert übergeben, dürfen die Schönheitsreparaturen nicht formularmäßig ohne angemessenen Ausgleich dem Mieter auferlegt werden. Achtung: Die Beweislast, dass die Wohnung bei Einzug nicht renoviert war, trägt der Mieter! Empfehlung: Vermerk im Übergabeprotokoll (BGH, Urteil vom 18.03.2015, Az. VIII ZR 185/14)

Bei der Prüfung, ob und in welchem Umfang der Übernahme von Schönheitsreparaturen als Umzugskosten zugestimmt wird, ist deshalb Folgendes zu beachten:

1. Besteht eine vertragliche Verpflichtung bei Auszug Kosten für Schönheitsreparaturen zu tragen? Wenn ja - weiter bei 2; wenn nein - keine Übernahme.
2. Hat der Mieter die laufenden Schönheitsreparaturen vertragsgemäß durchgeführt? Wenn nein - hat er insoweit zusätzlich entstehende Kosten selbst zu tragen, da diese mit der Regelleistung abgegolten sind. Weiter bei 3.
3. Sind die Forderungen des Vermieters unter Beachtung der obigen mietrechtlichen Ausführungen berechtigt? Macht dieser die Forderung unter Beachtung der vom Mie-



Unterkunftsrichtlinie

Fassung vom 01.04.2023

Seite 44

ter durchgeführten laufenden Schönheitsreparaturen geltend? (So ist eine Regelung in einem vom Vermieter verwendeten Formularmietvertrag, die den Mieter von Wohnraum verpflichtet, die Mieträume bei Beendigung des Mietverhältnisses ohne jede Einschränkung und unabhängig vom Zeitpunkt der Vornahme der letzten Schönheitsreparaturen renoviert zurück zu geben, wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters unwirksam). Wenn ja - weiter unter 4.; wenn nein - gilt, für unberechtigte Forderungen des Vermieters können Sozialleistungen nicht gewährt werden.

4. Umzugsbedingte Schönheitsreparaturen werden für den Mieter danach regelmäßig in einer je nach dem Grad der Abnutzung anteiligen Kostentragung entsprechend der abgewohnten Mietzeit seit der letzten vertraglich durchgeführten Schönheitsreparatur entstehen. Der Mieter kann sich hierbei regelmäßig entscheiden, ob er dem Vermieter einen entsprechenden prozentualen Anteil an Renovierungskosten aufgrund von Kostenvoranschlägen von Handwerksbetrieben zahlt oder ob er seiner anteiligen Zahlungsverpflichtung dadurch nachkommt, dass er vor dem Ende des Mietverhältnisses Schönheitsreparaturen in kostensparender Eigenarbeit ausführt, wobei er hier mangels der Teilbarkeit von selbst ausgeführten Schönheitsreparaturen nicht umhin kommen wird, alle teilweise abgewohnten Räume zu renovieren.

Der Hilfesuchende hat bei einem erforderlichen Umzug und der vorherigen Zustimmung des Leistungsträgers demnach Anspruch auf einmalige Leistungen für die Materialkosten zur Durchführung der von ihm zu leistenden Schönheitsreparaturen bei Auszug in Eigenarbeit oder auf die Erstattung eines prozentualen Anteils an Renovierungskosten gemäß der nachgewiesenen Forderung des Vermieters.

Der Anspruch auf Übernahme von Renovierungskosten im Rahmen der Kosten der Unterkunft bezieht sich nur auf die anfallenden Materialkosten. Hierfür ist eine **Pauschale von 210 €** für einen **1-Personen-Haushalt** zu gewähren. Für **jede weitere Person** in der Haushaltsgemeinschaft kann darüber hinaus eine weitere **Pauschale von 65 €** gewährt werden. Bei der Berechnung der Pauschalbeträge für die Eigenleistung wurden Material (Raufasertapete, Kleister, Wandfarbe, Vorstreichfarbe, Lackfarbe, Verdünnung) und Arbeitsmittel (Farbroller, Pinselset) berücksichtigt. Die Renovierungspauschale bei Eigenleistung wurde auf der Grundlage der Einzelhandelspreise (Baumärkte) im Niedrigpreissektor ermittelt.

Die Renovierung in Eigenleistung erfordert weder besondere handwerkliche Kenntnisse noch besondere Geschicklichkeit. Die Arbeiten müssen fachgerecht in mittlerer Art und Güte durchgeführt werden. Renovierungen in Eigenleistung sind auch in finanziell besser gestellten Haushalten allgemein üblich. Die Hilfe durch Verwandte, Bekannte oder Nachbarn gilt ebenfalls als Eigenleistung.

Bei leistungsberechtigten Personen nach dem SGB II ist grundsätzlich davon auszugehen, dass diese notwendigen Renovierungen in Eigenleistung erbringen. Da dieser Personenkreis als erwerbsfähig i.S.d. § 8 SGB II eingestuft ist, sind insofern Hinderungsgründe wegen Krankheit, Behinderung u.ä. regelmäßig nicht anzunehmen.

Sofern in einzelnen begründeten Ausnahmefällen der Hilfeempfänger die Renovierung in seiner Wohnung nicht in Eigenleistung erbringen kann (z.B. Alter, Krankheit/Behinderung, keine Hilfe durch Angehörige, Nachbarn oder Bekannte möglich) kann auch an einen gemeinnützigen freien Träger verwiesen werden, der diese Leistung erbringt.

Ist dies nicht möglich oder kostengünstiger ist der prozentuale Anteil an Renovierungskosten gemäß der Forderung des Vermieters anzuerkennen. Es ist vom Vermieter zu verlangen, dass er die veranschlagten Kosten durch Kostenvoranschläge nachweist.



Unterkunftsrichtlinie

Fassung vom 01.04.2023

Seite 45

Hat der Hilfesuchende die laufenden Schönheitsreparaturen nicht vertragsgemäß durchgeführt und erhöhen sich dadurch die Kosten der Schönheitsreparaturen bei Auszug besteht insoweit kein Leistungsanspruch. Keine Kostenübernahme erfolgt auch für Kosten für weitergehende Reparaturen wegen Beschädigung der Mietsache. Diese gehören nicht zum Unterkunftsbedarf, denn notwendig ist nur der Unterkunftsbedarf, der dem Leistungsempfänger bei ordnungsgemäßer Wohnnutzung entsteht. Soweit sich ein Leistungsempfänger durch vertragswidriges Verhalten dem Vermieter gegenüber ersatzpflichtig macht, liegt die Durchsetzbarkeit derartiger Ersatzansprüche im Risikobereich des Vermieters. Eine Gewährung von Fürsorgeleistungen kann hierfür nicht erfolgen (vgl. BVerwG, Beschluss vom 03.06.1996, FEVS 47, 289).

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

7. einmalige Leistungen für die Unterkunft an nicht laufende Empfänger

Leistungen für Nebenkostennachzahlungen bzw. Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkautionen, Umzugskosten kommen auch in Betracht, wenn die leistungsberechtigte Person keine laufenden Leistungen benötigen, den einmaligen Bedarf jedoch aus eigenen Kräften und Mitteln nicht voll decken können.

Aufwendungen für eine jährliche Heizmaterialbevorratung sind im Fälligkeitsmonat auch dann in tatsächlicher Höhe als Bedarf für Heizung anzuerkennen, wenn nicht zu erwarten ist, dass über den gesamten Zeitraum existenzsichernde Leistungen nach dem SGB II/SGB XII bezogen werden (BSG Urteil vom 08.05.2019 Az.: B 14 AS 20/18 R). Rechtsgrundlage für die Anerkennung der Bedarfe für Unterkunft und Heizung ist § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II/ § 35 Abs. 1 Satz 1 SGB XII. Demnach gehören insbesondere auch Nachforderungen aus Nebenkosten grundsätzlich im Fälligkeitsmonat zum aktuellen Bedarf einer weiterhin bewohnten Unterkunft.

Der im Kalendermonat der Fälligkeit der Forderung bestehende Bedarf des Leistungsberechtigten ist den Bedarfsdeckungsmöglichkeiten dieses Monats gegenüberzustellen. Eine Unterdeckung in diesem Zeitraum begründet den Leistungsanspruch für diesen Monat. Unbeachtlich dabei ist, für welchen Zeitraum die bedarfsbegründende Aufwendung jeweils bestimmt ist.

8. Befugnis zur Anpassung

Die Befugnis zur Anpassung der Richtlinie an gesetzliche Änderungen, die aktuelle Preisentwicklung und die aktuelle Rechtsprechung wird auf das Sozial- und Wohnungsamt übertragen.

9. Inkrafttreten

Die Verwaltungsvorschrift tritt in dieser Fassung inklusive ihrer Anlagen zum 01.04.2023 in Kraft. Die benannten Angemessenheitsrichtwerte gelten rückwirkend ab 01.02.2023.



Unterkunftsrichtlinie

Fassung vom 01.04.2023

Seite 46

Eine rückwirkende Anwendung des Schlüssigen Konzepts vor dem Stichtag der erstmaligen Datenerhebung im September 2014 ist nicht rechtmäßig und somit nicht vorzunehmen. Die Anwendung des Schlüssigen Konzeptes findet für Zeiträume ab September 2014 statt (LSG Sachsen-Anhalt, Urteil vom 13.09.2017 – L 5 AS 1038/13).

Magdeburg, den 01.04.2023

Die Oberbürgermeisterin
Simone Borris

i.A.
Schulz
Amtsleiterin des Amtes 50

Anlage I – Schlüssiges Konzept und Fortschreibung der Richtwerte – **Bericht Oktober 2022**
Anlage II – Energieanteil in den einzelnen Regelbedarfsstufen

Hinweis:

Im Interesse einer besseren Lesbarkeit wird davon abgesehen, bei Fehlen einer geschlechtsneutralen Formulierung sowohl die männliche als auch weitere Formen anzuführen. Die nachstehend gewählten männlichen Formulierungen gelten deshalb uneingeschränkt auch für die weiteren Geschlechter.