



Bearbeitungshinweise des Landkreises Helmstedt zur Durchführung der §§ 35 und 42a SGB XII

(Bedarfe für Unterkunft und Heizung)

(Stand: 01.01.2026)

Regelung	Randziffer
Vorbemerkungen	35.1
Mietobergrenze	35.2
Im Regelfall angemessene Wohnflächen	35.3
Wohnungsmiete	35.4
Nebenkosten	35.5
KdU-Anteile bei Mehr-Personen-Haushalten	35.6
Besondere Wohnform	35.7
Prüfungsfolge	35.8
Erläuterungen zur Prüfungsfolge	35.9
Abweichung von der Mietobergrenze im Einzelfall	35.10
Wirtschaftlichkeitsprüfung	35.11
Karenzzeit	35.12
Kostensenkungsverfahren	35.13
Prüfung der Zumutbarkeit	35.14
Anhörung	35.15
Aufforderung zur Kostensenkung	35.16
Nachweis über Bemühungen	35.17
Berücksichtigung der angemessenen BKM nach Fristablauf	35.18
Bei Folgeantrag kein neuer Fristbeginn	35.19
Keine Frist bei verweigerter Kostensenkung	35.20
Umzug	35.21
Information des zuständigen Sozialhilfeträgers	35.22
Berücksichtigung nur angemessener Kosten der Unterkunft	35.23
Berücksichtigung unangemessener Kosten der Unterkunft nur bei vorheriger Zustimmung	35.24

Erforderliche/gerechtfertigte Umzüge	35.25
Beispiele (für erforderliche / nicht erforderliche Umzüge)	35.26
Staffelmietverträge	35.27
Doppelmieten	35.28
Mietkaution	35.29
Voraussetzungen für die Übernahme der Mietkaution	35.30
Erfordernis der Zusicherung	35.31
Kaution als Darlehen	35.32
Antrag / Unterlagen	35.33
Einbehaltungen zur Tilgung des Darlehens	35.34
Umzugskosten	35.35
Renovierungsbedarfe	35.36
Heizkosten	35.37
Orientierungswert	35.38
Unterschreiten des Orientierungswertes	35.39
Prüfung bei Überschreiten des Orientierungswertes	35.40
Gesamtbetrachtung aller Kosten	35.41
Selbstbeschaffung von Brennstoffen	35.42
Kosten für Warmwasser	35.43
Dezentrale Warmwasser-Bereitung	35.44
Zentrale Warmwasser-Bereitung	35.45
Nachtspeicherheizung	35.46
Heizstrom	35.47
Heizkostenabrechnungen	35.48
Zahlung von Miete/Energie an Vermieter/Versorger	35.49
Verbrauchskostenabrechnung	35.50
KdU bei Eigentum	35.51
Übernahme von Schulden	35.52

Grundsätzlich sind die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung in der jeweils tatsächlichen Höhe als Bedarf zu berücksichtigen, soweit die Kosten **angemessen** sind.

Vorbemerkungen (35.1)

Nach ständiger Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes (BSG, u. a. Urteil vom 22.09.09, B 4 AS 18/09 R) muss die Bestimmung der Kostenangemessenheit auf Grundlage eines schlüssigen Konzeptes erfolgen, welches eine hinreichende Gewähr dafür bietet, die aktuellen Verhältnisse des örtlichen Wohnungsmarktes abzubilden. Dabei muss der Leistungsträger nicht zwingend auf einen einfachen bzw. qualifizierten Mietspiegel im Sinne der §§ 558 c, d BGB abstellen; entscheidend ist, dass den Feststellungen des Leistungsträgers ein Konzept zugrunde liegt, dieses im Interesse der Überprüfbarkeit des Ergebnisses schlüssig und damit die Begrenzung der tatsächlichen Unterkunftskosten auf ein angemessenes Maß hinreichend nachvollziehbar ist.

Der Landkreis Helmstedt hat vor dem Hintergrund der sich aus der o. a. Rechtsprechung ergebenden hohen Anforderungen an ein schlüssiges Konzept durch externe Beauftragung die im Sinne eines schlüssigen Konzeptes notwendige Datenerhebung und –auswertung zur Herleitung von *Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft* durchführen lassen.

Nach einer im Juni 2015 erfolgten Daten-*Erstauswertung* wurden im I. Quartal 2022 wiederholt aktuelle Daten erhoben (*Daten-Aktualisierung 2021 – Auswertung der Quartale IV/2018 – III/2021*), deren Ergebnisse in die vorliegenden Bearbeitungshinweise (Mietobergrenzen) eingeflossen sind. Die Mietobergrenzen sind auf der Homepage des Landkreises Helmstedt (www.helmstedt.de) hinterlegt und insoweit öffentlich zugänglich.

Zunächst wird auf die Ausführungen zu Rz 35.9. 1. Schritt, verwiesen.

Mietobergrenze (35.2)

Für den Bereich des Landkreises Helmstedt werden zur Bestimmung der Kostenangemessenheit die im Rahmen der o. a. Datenaktualisierung ermittelten **Mietobergrenzen für Bruttokaltmieten** (BKM – Nettokaltmiete zuzüglich Nebenkosten ohne Heizung) – pauschal erhöht um jeweils 30 % - festgelegt, die im Regelfall zur Anwendung gelangen:

Größe der BG (Pers.zahl)	Wohnfläche* m²	Vergleichsraum Süd** BKM (Euro)	Vergleichsraum Nord*** BKM (Euro)
1	< 50	468	533
2	< 60	507	585
3	< 75	624	702
4	< 85	676	832
5	< 95	728	949

* Vgl. Rz 22.3 – Im Regelfall angemessene Wohnfläche

** Vergleichsraum Süd = Stadt Schöningen, Samtgemeinde Heeseberg,
Samtgemeinde Nord-Elm

*** Vergleichsraum Nord = Stadt Helmstedt (einschl. OT Büddenstedt), Stadt Königslutter,
Gemeinde Lehre, Samtgemeinde Grasleben,
Samtgemeinde Velpke

Bei einer BG-Größe von **6 Personen und mehr** sind die sich nach § 12 des Wohngeldgesetzes (WoGG) ergebenden Miethöchstbeträge, erhöht um 10 %, berücksichtigt.

Für den **VG Süd** (alle Gemeinden mit Mietenstufe 1) ergeben sich folgende Miethöchstbeträge:

Größe der BG (Pers.zahl)	Wohnfläche* m²	Vergleichsraum Süd BKM (Euro)
6	< 105	853,60
7	< 115	943,80
8	< 125	1034,00
9	< 135	1124,20

Für den **VG Nord** ergeben sich folgende Miethöchstbeträge:

BG-Größe	Wohnfläche	Stadt Helmstedt, SG Grasleben, SG Velpke (Mietenstufe 1)	Stadt Königslutter (Mietenstufe 2)	Gemeinde Lehre (Mietenstufe 3)
6		853,60	963,60	1079,10
7		943,80	1067,00	1195,70
8		1034,00	1170,40	1312,30
9		1124,20	1273,80	1428,90

Hinweise:

Bei der Ermittlung der bisherigen Höchstbeträge wurden die in § 12 WoGG separat ausgewiesenen Heizkostenzuschläge pandemiebedingt den Miethöchstbeträgen hinzugerechnet. Durch die nunmehrige Beschränkung auf die in § 12 WoGG – rechte Spalte – genannten (zum 01.01.2025 fortgeschrieben) und pauschal um 10 % erhöhten Werte - ohne Heizkostenzuschläge und Klimakomponenten - ergeben sich in der Summe BG-bezogen geringere Höchstbeträge als zuvor.

Die Beschränkung auf die Miethöchstbeträge (ohne HK-Zuschläge) ist auch vor dem Hintergrund der veränderten Angemessenheitskriterien in Bezug auf Heizkosten gerechtfertigt.

Angemessene Wohnflächen:

- Alleinstehende Personen *bis zu 50 qm*
- Zwei-Personen-Haushalt *bis zu 60 qm*
- Drei Personen-Haushalt *bis zu 75 qm*
- Vier-Personen-Haushalt *bis zu 85 qm*
- für jede weitere Person im Haushalt *bis zu 10 qm* mehr

**Im Regelfall
angemessene
Wohnflächen
(35.3)**

Für die Bestimmung der Angemessenheit der Wohnfläche ist auf die Anzahl der Personen der **Bedarfsgemeinschaft** abzustellen (BSG, Urteil vom 18.06.08, B 14/11b AS 61/06 R).

Mitglieder von Wohn- bzw. Haushaltsgemeinschaften bleiben – soweit sie nicht zugleich auch Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft sind – außer Betracht.

Bedarfsrelevant sind Aufwendungen für die Unterkunft nur, soweit sie tatsächlich anfallen bzw. die leistungsberechtigte Person einer ernsthaften bzw. rechtswirksamen Zahlungsverpflichtung ausgesetzt ist. Die Prüfung hat sich im Regelfall an dem jeweiligen Mietvertrag auszurichten (bei selbstbewohntem Wohnungseigentum vgl. Rz 35.51).

Wohnungsmiete (35.4)

Ist dem Mietvertrag nicht zu entnehmen, wie sich die aktuelle Gesamtmiete zusammensetzt und die Warmwasserbereitung erfolgt, oder der Vertrag noch Beträge in DM ausweist, oder die Prüfung von Kontoauszügen ergibt, dass andere Mietkosten an den Vermieter überwiesen werden als vertraglich geschuldet, ist eine Mietbescheinigung oder ein sonstiger Nachweis vom Leistungsberechtigten beizubringen.

Auch bei Mietverträgen zwischen Angehörigen sowie bei Untermietverträgen ist grundsätzlich (nur) entscheidend, ob eine zivilrechtlich wirksame Vereinbarung getroffen wurde und diese auch tatsächlich vollzogen wird. Gleiches gilt im Falle des Vorliegens eines Untermietvertrages.

Die Monatsmiete ist gemäß § 556b BGB zu Beginn, spätestens bis zum dritten Werktag des Monats, fällig.

Zu den Nebenkosten bzw. (Betriebskosten) gehören alle Kosten der Wohnung, die vom Vermieter nach § 556 Abs. 1 BGB rechtlich zulässig auf den Mieter umgelegt werden können, wie u. a. Grundsteuer, Kosten für Wasser- und Abwasserversorgung, Müllgebühren, Schornsteinreinigung, Gebäudeversicherung, gemeinschaftliche Treppenbeleuchtung, Hausmeisterkosten.

Nebenkosten (35.5)

Durch den Wegfall des Nebenkostenprivilegs zum 30.06.2024 können Kosten privater Verteilanlagen für Kabelfernsehen nicht mehr vom Vermieter i. R. d. Betriebskosten auf die angeschlossenen Wohnungen umgelegt werden; ab 01.07.2024 sind daher Aufwendungen für den Kabelanschluss aus dem Budget der Regelbedarfsleistung zu bestreiten.

Aufwendungen für die Überlassung von Garage oder Stellplatz werden nicht als notwendiger Unterkunftsbedarf anerkannt, es sei denn, dass

- der Mieter bzw. ein Mitglied der BG behinderungsbedingt auf die auf die Nutzung des Fahrzeuges angewiesen ist
- der Fortbestand des Mietverhältnisses durch die Nichtberücksichtigung des Mietanteiles für Garage/Stellplatz gefährdet ist (drohende Kündigung - dsbzgl. wäre durch den Mieter eine entsprechende Bestätigung des Vermieters darüber beizubringen),

Nebenkosten(anteile), die nicht typischerweise anfallen (z. B. für (Teil)Möblierung der Unterkunft, Hausmeister- und/oder Reinigungsdienst) und denen sich ein Hilfebedürftiger im Regelfall nicht entziehen kann, sind als notwendiger Aufwand zu berücksichtigen, soweit die KdU-Gesamtangemessenheit (sh. Rz 35.41) gewahrt ist/bleibt. Dasselbe gilt auch, wenn mietvertraglich dem Mieter der Abschluss einer (Privat)Haftversicherung zur Abgeltung von Mietschäden abverlangt wird; die Beitragsaufwendungen sind – ungeachtet einer möglichen Einkommensabsetzung - Teil des notwendigen Unterkunftsbedarfs (BSG, B 4 AS 76/20 R).

Durch Einfügung des § 42a SGB XII ist eine gegenüber § 35 SGB XII teilweise abweichende Regelung für Leistungsberechtigte nach Kap. 4 SGB XII getroffen worden.

KdU-Anteile bei Mehr-Personen-Haushalten (35.6)

Im Bereich des Kap. 3 SGB XII sind Kosten der Unterkunft (und der Heizung) - § 35 SGB XII – unverändert grundsätzlich in kopfanteiliger Höhe zu berücksichtigen.

Beispiele:

1)

Wohngemeinschaft mit 4 Personen (Ehepaar + Kind sowie Mutter der Ehefrau = 3-Pers.-BG + 1-Personen-BG), Wohnung in HE ist 94 qm groß, BKM gesamt 470,- €, BKM-Anteil je Person = 117,50 €, auf die 3-Pers.-BG entfallen somit 352,50 € und auf die 1-Pers.-BG 117,50 €.

Vergleich BKM-Anteil für 3-Pers.-BG (352,50 €) mit der maßgebenden Mietobergrenze für 3-Pers.BG, Helmstedt (= VG Nord = 702,- €)
BKM-Anteil für 3-Pers.-BG ist nicht höher als die maßgebende Mietobergrenze, BKM ist angemessen

Vergleich BKM-Anteil für 1-Pers.-BG (117,50 €) mit der maßgebenden Mietobergrenze für 1-Pers.-BG, Helmstedt (= 533,- €)
BKM-Anteil für 1-Pers.-BG ist nicht höher als die maßgebende maßgebende Mietobergrenze; BKM ist angemessen

2)

Wohngemeinschaft mit 2 Personen (Mann/Frau – keine eheähnl. Gem. = beide Personen bilden jeweils eine 1-Pers.-BG), Wohnung in Süpplingen ist 75 qm groß, BKM gesamt 550,- €, BKM-Anteil für jede 1-Pers.-BG = 275,- €

Vergleich BKM-Anteil für 1-Pers.-BG (275,- €) mit der maßgebenden Mietobergrenze für 1-Pers.-BG, SG Nord-Elm (= VG Süd = 468,- €)
BKM-Anteil für 1-Pers.-BG ist nicht höher als die maßgebende Mietobergrenze; BKM ist angemessen

Abweichende Regelungen sieht § 42a SGB XII für den **Bereich des 4. Kap. SGB XII** vor.

Grundsätzlich sind gemäß § 42a Abs. 1 SGB XII für Leistungsberechtigte nach Kap. 4 SGB XII angemessene Bedarfe für Unterkunft und Heizung entsprechend 35 SGB XII anzuerkennen, soweit sich in den nachfolgenden Absätzen Abs. 2 bis 7 nichts Abweichendes geregelt ist.

Abs. 2 unterscheidet zwischen Leistungsberechtigten, die

- in einer Wohnung* leben (für sie gelten die Absätze 3 und 4)
- *besonderen Wohnform* leben (für sie gelten die Absätze 5 und 6)
- die in einer sonstigen Wohnung - außerhalb von Einrichtungen - leben (für sie gilt Abs. 7)

**Wohnung ist die Zusammenfassung mehrerer Räume, die von anderen Wohnungen oder Wohnräumen baulich getrennt sind und die in ihrer Gesamtheit alle für die Führung eines Haushaltes notwendigen Einrichtungen, Ausstattungen und Räumlichkeiten umfassen (§ 42a Abs. 2 Satz 2).*

Abs. 3 trifft spezielle Regelungen für die Konstellation der Eltern – (vollj.)Kind – Haushalte

Wenn eine leistungsberechtigte Person mit

- mindestens einem Elternteil oder
- mindestens einem volljährigen Geschwisterkind (Schwester, Bruder) oder
- volljährigem Kind

in einer Wohnung (s. o.) lebt und

1. diese Personen entweder Mieter oder Eigentümer der gesamten Wohnung sind
2. und die leistungsberechtigte Person nicht zur Tragung von KdU verpflichtet ist,

werden für die leistungsberechtigte Person diejenigen Kosten der Unterkunft (= **BKM**) als Bedarf anerkannt, die sich ergeben aus

- der Differenz der – auf die tatsächliche Haushaltsgröße bezogenen – angemessenen BKM und
- der für einen Haushalt mit einer um 1 verringerten Personenzahl

Als angemessener Bedarf für Heizung wird jener **prozentuale Anteil** berücksichtigt, den der o. g. Differenzbetrag (zwischen tats. Haushaltsgröße und Haushalt – minus 1 -) gemessen an der gesamten angemessenen BKM ausmacht. Dieser prozentuale Anteil wird auf die tatsächlichen Gesamtheizkosten angewendet.

Die Regelung des Abs. 3 gilt allerdings dann nicht, wenn

- die mit der leistungsberechtigten Person zusammenlebenden Personen darlegen, dass sie ihren Lebensunterhalt einschl. der ungedeckten angemessenen Kosten der Unterkunft und Heizung nicht

aus eigenen Mitteln decken können (also selbst alle bedürftig sind)

In diesen Fällen gilt die Regelung in Abs. 4.

Abs. 4 sieht im Grunde die kopfanteilige Berücksichtigung von KdU und Heizung vor, wenn eine leistungsberechtigte Person zusammen mit anderen Personen in einer Wohnung (s. o.) lebt (= Wohngemeinschaft)

Allerdings gibt es auch davon eine Ausnahme:

Wenn die leistungsberechtigte Person durch gesonderten Mietvertrag nur zur Zahlung bestimmter Mietanteile verpflichtet ist (weil dem Leistungsberechtigten z. B. mietvertraglich bestimmte Räume zur alleinigen Nutzung überlassen sind), dann sind als KdU-Bedarf des Leistungsberechtigten nur diese KdU zu berücksichtigen, höchstens jedoch die für einen Ein-Personen-Haushalt angemessenen Aufwendungen.

Dies gilt bei Mietverträgen mit einem anderen Mieter allerdings nur, soweit die vereinbarte Miete zur gesamten Wohnungsmiete in einem angemessenen Verhältnis steht.

Für die in einer besonderen Wohnform lebenden Leistungsberechtigten sind KdU-Aufwendungen nach Maßgabe des § 42a Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. Abs. 5 und 6 SGB XII zu berücksichtigen.

**Besondere Wohnform
(35.7)**

Hierbei sind die im Rahmen der Bundesauftragsverwaltung ergangenen bundes- und landesseitigen Vorgaben bzw. Weisungen zu beachten.

Bei Leistungsberechtigung nach dem 4. Kap. SGB XII werden als Bedarf für Unterkunft und Heizung in der *besonderen Wohnform* Aufwendungen bis zur Höhe der durchschnittlich angemessenen Bruttowarmmiete (BWM) für einen Einpersonenhaushalt berücksichtigt.

Maßgebend ist die BWM des Trägers, der für die Leistungsgewährung nach dem SGB XII sachlich zuständig ist und in dessen örtlichen Zuständigkeitsbereich die besondere Wohnform liegt (es gilt also die KdU-Angemessenheit des SH-Trägers, in dessen Bereich die *besondere Wohnform* liegt)

Für die im Bereich des LK Helmstedt gelegenen besonderen Wohnformen wurde für 2023 eine durchschnittlich angemessene BWM in Höhe von **376,72 Euro** monatlich (= 100 % = untere Angemessenheitsgrenze) ermittelt.

Sofern die tatsächlichen Aufwendungen für KdU/Heizung den o. a. 100 %-Wert übersteigen, können **bis zu 125 %** (für im Bereich des LK Helmstedt gelegene besondere Wohnformen = **470,90 Euro** = obere Angemessenheitsgrenze) der BWM

berücksichtigt werden, sofern der (zwischen Leistungsberechtigten und Leistungserbringer geschlossene) Wohnvertrag zusätzliche Kosten nach § 42a Abs. 5 Satz 4 SGB XII gesondert ausweist.

Über 125 % liegende Wohnkosten sind dem Bereich der EinglH (SGB IX) zugeordnet.

Die Prüfung der Angemessenheit der BKM erfolgt in mehreren Schritten:

1. Schritt: Feststellung der maßgebenden Mietobergrenze

**Prüfungsfolge
(35.8)**

2. Schritt: Vergleich der Mietobergrenze mit der tatsächlichen Bruttokaltmiete

3. Schritt: Prüfung, ob Besonderheiten des Einzelfalles eine Abweichung gegenüber der Mietobergrenze rechtfertigen

4. Schritt: Wirtschaftlichkeitsprüfung

Die Prüfung der Angemessenheit ist aktenkundig zu machen.

Hierzu wird die Verwendung des beigefügten Prüfbogens **(Anlage 2)** empfohlen.

1. Schritt:

Die maßgebende Mietobergrenze (Bruttokaltmiete) ist die Summe aus der jeweils gesondert ermittelten angemessenen Nettokaltmiete und kalten Betriebs- bzw. Nebenkosten, bezogen auf den jeweiligen Vergleichsraum und auf die Haushaltsgröße.

**Erläuterungen zur
Prüfungsfolge
(35.9)**

Die Anwendung der Bruttokaltmiete ermöglicht eine „Verrechnung“ der Nettokaltmiete und der Nebenkosten, indem nicht ausgeschöpfte kalte Nebenkosten für eine entsprechend höhere Nettokaltmiete genutzt werden können - und umgekehrt.

Die Mietobergrenzen werden in Zwei-Jahres-Abständen überprüft und gegebenenfalls angepasst, und zwar nach jeweiliger Folgerhebung unter Berücksichtigung der sich aus der letzten Datenerhebung ergebenden Grundsätze und Verfahrensweisen.

2. Schritt:

Die maßgebende Mietobergrenze ist mit der tatsächlichen Bruttokaltmiete zu vergleichen.

Für die Bestimmung der maßgebenden Mietobergrenze ist auf die Anzahl der Personen der **Bedarfsgemeinschaft** abzustellen (BSG, Urteil vom 18.06.08, B 14/11b AS 61/06 R). Mitglieder von Wohn- bzw. Haushaltsgemeinschaften bleiben – soweit sie nicht zugleich auch Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft sind – außer Betracht.

Soweit die tatsächliche BKM die maßgebende Mietobergrenze nicht überschreitet, ist die tatsächliche BKM angemessen!

Übersteigt die tatsächliche BKM die maßgebende Mietobergrenze, erfolgt eine weitergehende Prüfung (vgl. nachfolgende Schritte 3 und 4)

3. Schritt:

Prüfung, ob und inwieweit im Einzelfall die Überschreitung der maßgebenden Mietobergrenze gerechtfertigt und die tatsächliche BKM als angemessen anzusehen ist.

Besonderheiten des Einzelfalles können z. B. sein

- Tod eines Mitgliedes der Bedarfs- bzw. Haushaltsgemeinschaft
§ 35 Abs. 3 SGB XII sieht nunmehr ausdrücklich vor, dass bei Tod eines Mitgliedes der Bedarfs- bzw. Haushaltsgemeinschaft die zuvor angemessenen, nunmehr jedoch unangemessen gewordenen Aufwendungen für Unterkunft (BKM) und Heizung der weiterhin bewohnten Unterkunft für die Dauer von mindestens 12 Monaten nach dem Sterbemonat zu berücksichtigen sind)
Damit wird für die verbleibenden Bewohner der Unterkunft trotz Kostenunangemessenheit ein Kostensenkungsverfahren für mindestens 12 Monate ausgeschlossen.
- lange Wohndauer bei älteren Menschen
- Besondere Wohngemeinschaften (betreutes Wohnen, Pflege Wohngemeinschaften)
- Kurzzeitige Hilfebedürftigkeit – i. d. R. < 1 Jahr - (z. B. durch Wiedereingliederung in den Arbeitsmarkt)
- Menschen, die auf bestimmte soziale Bezüge und Kontakte in ihrem unmittelbaren Wohnumfeld angewiesen sind
- Umstände, die die Annahme rechtfertigen, dass eine Eingliederung vom Erhalt des Wohnraumes abhängig ist
- Erhebliche Einschränkung der Mobilität

Abweichung von der Mietobergrenze im Einzelfall (35.10)

- bevorstehende dauerhafte Aufnahme weiterer Familienangehöriger (auch Geburt)
 - Eltern mit gemeinsamen Sorgerecht, wenn das gemeinsame Kind sich bei beiden Elternteilen regelmäßig im Rahmen eines Wechselumganges aufhält
- Kindern, die aus therapeutischen bzw. erzieherischen Gründen sich außerhalb des Elternhauses aufhalten, jedoch ihren Lebensmittelpunkt bei den Eltern behalten

Wegen der gebotenen Würdigung vom jeweiligen Einzelfall abhängiger Besonderheiten kann der Umfang einer gerechtfertigten Abweichung nicht generalisierend geregelt werden.

Im Rahmen der Prüfung ist ggf. der Soziale Dienst zu beteiligen.

Soweit danach besondere Einzelfallumstände festgestellt werden, ist die tatsächliche (die maßgebende Mietobergrenze übersteigende) BKM als angemessen anzusehen.

Soweit keine besonderen Umstände des Einzelfalles festgestellt werden, ist weiterhin wie folgt zu prüfen:

5. Schritt:

Es ist zu prüfen, ob die tatsächliche BKM unter Beachtung des **Grundsatzes der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit** berücksichtigt werden kann.

**Wirtschaftlichkeits-
Prüfung
(35.11)**

Hierbei werden überschlägig die mit einem Wohnungswechsel voraussichtlich verbundenen Kosten (soweit diese bekannt sind bzw. in Erfahrung gebracht werden können), wie z. B.

- Umzugskosten
- Unvermeidliche doppelte Miete
- Umbau der Wohnung (behindertengerecht)
- Neuanschaffungen i. R. der Wohnungserstaussattung

mit dem unangemessenen Teil der BKM (= Differenz zwischen maßgebender Mietobergrenze und tatsächlicher BKM) – bezogen auf einen angemessenen Zeitraum – verglichen.

Bei der Festlegung des angemessenen Zeitraumes ist die Wiedereingliederungsprognose in den Arbeitsmarkt zu berücksichtigen (mindestens jedoch ein Jahr).

Fällt der Kostenvergleich zugunsten der tatsächlichen BKM aus, ist diese als angemessen zu berücksichtigen.

Andernfalls ist ein **Kostensenkungsverfahren** einzuleiten.

Das gilt auch dann, wenn der voraussichtliche Umzugsaufwand nicht bzw. nicht annähernd ermittelt und eine Prüfung/Bewertung der Wirtschaftlichkeit nicht erfolgen kann.

Durch das Bürgergeldgesetz ist eine befristete Karenzzeit eingeführt worden, deren Anwendung zu prüfen ist.

§ 35 Abs. 1 S. 2 und 3 SGB XII sehen bei Erstbezug von SGB XII-Leistungen für eine 12-monatige Karenzzeit eine Berücksichtigung der tatsächlichen (unangemessenen) Kosten der Unterkunft vor (BKM).

**Karenzzeit
(35.12)**

Die Prüfung und Anwendung der Karenzzeitregelungen erfolgt unter Beachtung der vom BMAS für den Bereich des SGB XII (4. Kap.) gegebenen Verfahrenshinweise; diese sind auch im Bereich des 3. Kap. SGB XII analog anzuwenden. Die BMAS-Hinweise liegen als Anlagen bei.

Kostensenkungsverfahren

Das Kostensenkungsverfahren ist abgestuft in mehreren Schritten durchzuführen.

**Kostensenkungs-
Verfahren
(35.13)**

1. Schritt

Es ist zunächst zu prüfen, ob und inwieweit eine Kostensenkung möglich, insbesondere auch ein Wohnungswechsel zumutbar, ist.

**Prüfung der
Zumutbarkeit
(35.14)**

Zumutbar ist ein Wechsel des Wohnortes grundsätzlich nur innerhalb des Vergleichsraumes, nach außerhalb des Vergleichsraumes jedoch nicht, insbesondere auch dann nicht, wenn Menschen, die pflegebedürftige Menschen betreuen oder selbst pflegebedürftig/behindert sind, oder an einer schweren Krankheit leiden, auf ein familiäres, nachbarschaftliches und medizinisches Netzwerk angewiesen sind.

2. Schritt

Soweit eine Kostensenkung (einschl. Wohnungswechsel) nicht ausgeschlossen ist, und eine Berücksichtigung der unangemessenen BKM nicht in Betracht kommt, erfolgt eine **Anhörung**.

**Anhörung
(35.15)**

Im Rahmen der Anhörung werden Leistungsberechtigte darauf hingewiesen, dass ihre BKM die maßgebende Mietobergrenze überschreitet, und erhalten Gelegenheit, auf Besonderheiten ihres Einzelfalles hinzuweisen, die ggf. dem Leistungsträger nicht bekannt sind.

Die Anhörung löst nicht bereits den Beginn der Kostensenkungsfrist aus.

3. Schritt

Wurden auch im Rahmen der Anhörung keine Besonderheiten des Einzelfalles vorgetragen, nach denen die BKM angemessen ist, und ist ein Wohnungswechsel grundsätzlich zumutbar, wird die unangemessene BKM in der Regel **längstens** für sechs Monate berücksichtigt. Die Leistungsberechtigten werden unter Hinweis auf die (individuelle) Angemessenheit aufgefordert, ihre Kosten zu senken.

**Aufforderung zur Kostensenkung
(35.16)**

Die Leistungsberechtigten müssen darauf hingewiesen werden, dass nach Ablauf der Kostensenkungsfrist nur noch die individuell angemessene BKM berücksichtigt wird.

Bei der Aufforderung zur Kostensenkung handelt es sich lediglich um ein informelles Schreiben, nicht um einen Verwaltungsakt. Es soll dargestellt werden, welche Möglichkeiten der Kostensenkung bestehen (z. B. Gespräch mit dem Vermieter, Untervermietung, Wechsel in eine andere Wohnung mit angemessener Miete).

4. Schritt

Nach Aufforderung zur Kostensenkung sind insbesondere folgende Besonderheiten zu beachten:

Der/die Leistungsberechtigte muss systematisch dokumentieren und – erstmalig nach 2 Monaten – ggf. nachweisen können, sich ausreichend um eine Kostensenkung bemüht zu haben.

**Nachweis über Bemühungen
(35.17)**

Soweit sich der/die Leistungsberechtigte nicht hinreichend um Kostensenkung bemüht, wird mit Wirkung zum Beginn des auf den Fristablauf folgenden Monats nur die individuell angemessene BKM berücksichtigt.

**Berücksichtigung nur angemessener BKM nach Fristablauf
(35.18)**

Eine zur Kostensenkung eingeräumte Frist wird durch den Ablauf des Leistungszeitraumes bzw. Beginn eines sich daran anschließenden neuen Leistungszeitraumes nicht berührt. Das bedeutet, dass bei Folgeantragstellung bzw. bei Beginn eines neuen Bewilligungsabschnittes die Frist nicht neu zu laufen beginnt.

**Bei Folgeantrag kein neuer Fristbeginn
(35.19)**

Für den Fall, dass ein Leistungsberechtigter nach Aufforderung zur Senkung der Unterkunftskosten deutlich macht, entsprechende Bemühungen zu unterlassen (weil er die unangemessen teure Unterkunft nicht aufgeben will), so sind von vornherein nur die angemessenen Kosten zu berücksichtigen.

**Keine Frist bei Weigerung zur Kostensenkung
(35.20)**

Die vorübergehende Übernahme der tatsächlichen (unangemessenen) Unterkunftskosten während der

Kostensenkungsfrist kommt bei o. a. Weigerung nicht in Betracht.

Umzug

Vor einem beabsichtigten Umzug während des laufenden Leistungsbezuges hat der Hilfebedürftige vor Abschluss des Mietvertrages den dort zuständigen Sozialhilfeträger insbesondere über die für die neue Unterkunft entstehenden Kosten in Kenntnis zu setzen (insbesondere um deren Angemessenheit feststellen zu lassen bzw. ggf. eine Zustimmung zur Übernahme unangemessener Kosten einzuholen).

Im Rahmen des Zusicherungsverfahrens sind Besonderheiten des Einzelfalles zu würdigen.

Eine Berücksichtigung unangemessener KdU (insbesondere BKM) kommt nur in Betracht, wenn deren Akzeptanz zuvor zugestimmt bzw. zugesichert wurde und der Umzug erforderlich ist.

Auch bei einem nicht notwendigen Umzug und/oder einer nicht zuvor eingeholten Zusicherung sind im Falle unangemessener KdU stets zumindest die angemessenen KdU als Bedarf zu berücksichtigen.

Soweit keine Erkenntnisse bezüglich der Höhe der Heizkosten vorliegen (z. B. Höhe der mtl. Abschlagszahlungen noch nicht bekannt), ist bei der Prüfung/Erteilung einer Zusicherung nur auf die BKM abzustellen.

Soweit die Kosten (BKM) unangemessen hoch sind (bzw. über dem maßgebenden Richtwert liegen), und eine Zustimmung zu den unangemessenen Kosten nicht erteilt wurde, sind von Beginn an (ohne Berücksichtigung einer Übergangsfrist) lediglich die angemessenen KdU zu berücksichtigen.

Wurde vor Abschluss des Mietvertrages den unangemessenen Aufwendungen für die Wohnung zugestimmt, sind die unangemessenen KdU zu berücksichtigen.

Ein Umzug (und eine Zustimmung hierzu) kann insbesondere notwendig bzw. gerechtfertigt sein

- im Hinblick auf die Eingliederung in Arbeit oder
- aus gesundheitlichen oder
- aus sozialen Gründen oder
- wegen bisheriger Unangemessenheit der KdU

Umzug (35.21)

Information des zuständigen Sozialhilfeträgers (35.22)

Berücksichtigung nur angemessener KdU (35.23)

Berücksichtigung unangemessener KdU nur bei vorheriger Zustimmung (35.24)

Erforderliche bzw. gerechtfertigte Umzüge (35.25)

Eingliederung in Arbeit

Hierunter fällt insbesondere die (grundsätzlich nachzuweisende) bevorstehende Aufnahme eines konkreten Ausbildungs- oder Beschäftigungsverhältnisses

Gesundheitliche Gründe können z. B. sein

- der (erforderliche) Bezug einer behindertengerechten Wohnung
- das Vorliegen von Gesundheit gefährdenden Mängeln in der bisherigen Wohnung, soweit bzgl. der (geltend gemachten) Mängel nicht vorrangig auf die Durchsetzung von zivilrechtlichen Ansprüchen gegenüber dem Vermieter verwiesen werden kann

Soziale Gründe können z. B. gegeben sein

- bei (vor oder während der Umzugsphase erfolgter oder in absehbarer Zeit bevorstehender) dauerhafter Vergrößerung der Zahl der Haushaltsmitglieder (z. B. durch Geburt)
- wenn die Wohnungsnahme ortsnahe zu pflegebedürftigen Angehörigen erfolgte, um deren Pflege sicherzustellen
- bei Bedrohung durch den Partner bzw. bei häuslicher Gewalt
- bei Zerschlagen einer Wohngemeinschaft

Die Notwendigkeit eines Umzuges ist grundsätzlich nicht gegeben, wenn nach Angaben des/der Hilfebedürftigen

- die bisherige Wohnung Mängel aufweist, die der Vermieter nicht beseitigt
(der Mieter hat ggf. gerichtlich seine Ansprüche auf Mängelbeseitigung zu verfolgen)
- der Vermieter gegen mietvertragliche Pflichten verstößt
(auch hier muss der Mieter ggf. zivilgerichtlich seine Ansprüche verfolgen)
- Lärm im Umfeld der Wohnung zu hören ist (z. B. durch andere Mieter im Mehrfamilienhaus verursacht) oder der Hilfebedürftige sich durch andere Mieter belästigt fühlt
(hier muss ggf. gegenüber dem Vermieter Abhilfe herbeigeführt werden; u. U. auch gerichtlich)

Bei sog. Staffelmietverträgen (bei denen künftige Mieterhöhungen zeitlich und betraglich bzw. prozentual bereits vereinbart wurden) ist zu überwachen, zu welchem Zeitpunkt die maßgebende Mietobergrenze überschritten werden könnte, um ggf. zeitnah etwaige notwendige Prüfungen und Maßnahmen (vgl. Rz 35.2 ff.) durchzuführen.

Die Übernahme von „Doppelmieten“ (= Mietzahlung für alte und für neuangemietete Wohnung) kann in Betracht kommen. Allerdings ist hiervon nur restriktiv Gebrauch zu machen und

**Beispiele für
erforderliche/
nicht erforderliche
Umzüge
(35.26)**

**Staffelmietverträge
(35.27)**

**Doppelmieten
(35.28)**

eine Doppelzahlung grundsätzlich nur auf einen Monat zu beschränken, und zwar dem Monat des Umzuges, soweit für beide Wohnungen vertragliche Verpflichtungen bestehen und beide Wohnungen tatsächlich genutzt werden. Dies setzt – neben der abstrakten KdU-Angemessenheit - voraus, dass die zeitliche Überschneidung sowohl der vertraglichen (Zahlungs)Verpflichtung als auch der tatsächlichen Nutzung (bspw. bei einem monatsmittig erfolgenden Umzug) im Einzelfall nicht vermeidbar ist (BSG, Urteil v. 30.10.19, B 14 AS 2/19 R).

Sollte eine Überschneidung der vertraglichen (Zahlungs)Verpflichtung unvermeidbar sein, jedoch nur eine der beiden Wohnungen tatsächlich genutzt werden, kommt eine Berücksichtigung der (angemessenen) KdU für die tatsächlich nicht genutzte Wohnung ggf. als Wohnungsbeschaffungskosten in Betracht (sh. unten). Voraussetzung ist jedoch eine vorherige Zustimmung.

Grundsätzlich darf erwartet werden, dass die Neuanmietung einer Wohnung und die Aufgabe der bisherigen Wohnung zeitlich aufeinander abgestimmt werden.

Voraussetzung für die Übernahme einer Doppelmiete ist i. Ü. stets, dass der Umzug von einer unangemessenen in eine angemessene Wohnung erfolgt oder der Umzug aus anderen Gründen notwendig bzw. gerechtfertigt ist.

Die doppelte Miete gehört zu den Wohnungsbeschaffungskosten i. S. d. § 35 Abs. 2 Satz 5 SGB XII.

Ob und inwieweit eine **Mietkaution** übernommen werden kann, ist (allein) durch den für den am Ort der neuen Unterkunft zuständigen kommunalen Träger zu entscheiden.

**Mietkaution
(35.29)**

Der Mietkaution gleichgestellt sind auch Pflichtanteile an einer Wohnungsbaugenossenschaft, die vom Hilfebedürftigen (Mieter) erworben werden müssen.

Die nachfolgenden Ausführungen zu Mietkautionen gelten daher auch für diese Genossenschaftsanteile.

Ein Verweis auf Unterkünfte, die unabhängig von einer Mietkaution (bzw. ohne) angeboten werden, führt im Regelfall zu einer unverhältnismäßigen Einschränkung bei der Wohnungssuche, und kommt daher grundsätzlich nicht in Betracht.

Voraussetzung für die Übernahme einer Mietkaution ist, dass

- a) der Umzug in die (neue) Wohnung notwendig bzw. gerechtfertigt ist
- b) die Aufwendungen für die neue Unterkunft angemessen sind

**Voraussetzungen
für die Übernahme der
Mietkaution
(35.30)**

Weitere Voraussetzung für die Übernahme der Mietkaution ist grundsätzlich, dass vor Anmietung der Wohnung dem Leistungsträger die beabsichtigte Anmietung, Größe und Kosten der neuen Wohnung sowie die Kautionsmitteilung mitgeteilt werden, damit der Leistungsträger überhaupt und rechtzeitig über die Notwendigkeit einer Leistungsgewährung für die Kautionsentscheidung und ggf. eine (schriftliche) Zusicherung erteilen kann.

Erfordernis der Zusicherung (35.31)

Eine solche Zusicherung zur Übernahme der Kautionsmitteilung ist i. d. R. zu erteilen, wenn der/die Betreffende vorher zur Kostensenkung wegen Unangemessenheit der bisherigen Wohnung aufgefordert wurde (= Umzug veranlasst) und die Anmietung einer angemessenen Wohnung beabsichtigt.

Die Kautionsmitteilung ist im Regelfall als Darlehen zu gewähren (§ 35a Abs. 2 SGB XII), ggf. gegen Abtretung des Rückzahlungsanspruches.

Kautionsmitteilung als Darlehen (35.32)

Die Übernahme der Kautionsmitteilung ist schriftlich zu beantragen. Daneben ist die Vorlage einer vom Vermieter ausgefüllten und unterschriebenen Bescheinigung über die Unterkunftskosten und der Kautionsmitteilung zwingend notwendig.

Antrag/Unterlagen (35.33)

Eine Tilgung des Darlehens während des Leistungsbezuges durch Einbehalten von der monatlichen Leistung kommt (nur) in Betracht, soweit der Leistungsberechtigte sich damit - jederzeit widerrufbar - ausdrücklich einverstanden erklärt (z. B. vertraglich vereinbart).

Einbehalten zur Tilgung des Darlehens (35.34)

Umzugskosten sind solche, die notwendig sind, um die Wohnungsausstattung aus der bisherigen Wohnung in die neue Wohnung zu verlagern. Ob und inwieweit Umzugskosten zu übernehmen sind, entscheidet der vor Umzug örtlich zuständige Sozialhilfeträger.

Umzugskosten (35.35)

Voraussetzung für die Übernahme von Umzugskosten ist

1. die Erforderlichkeit des Umzuges (z. B. bei Aufforderung zur Kostensenkung)
2. der (beabsichtigte) Einzug in eine angemessene Wohnung.

Grundsätzlich ist es üblich und zumutbar, den Umzug mit Hilfe von Familienangehörigen, Verwandten, Freunden und/oder Nachbarn unentgeltlich durchzuführen; ggf. können die Kosten für die Anmietung eines Umzugswagens (Selbstfahrer) übernommen werden, sowie die Kosten für die Anmietung von Umzugskartons und für die übliche Versorgung mithelfender Familienangehöriger und Bekannter (max. für 5 Pers. à 10,- Euro).

Sofern der/die Hilfebedürftige nachweist bzw. durch eigene (ergänzende) Ermittlungen der Sachbearbeitung unter Beteiligung des Sozialen Dienstes festgestellt wird, dass der Umzug auch unter grundsätzlich zumutbarer Einbeziehung insbesondere von Verwandten oder Freunden/Bekannten nicht selbst durchgeführt werden kann (etwa wegen Alter, Behinderung, schwerer Erkrankung), kommt die Übernahme der Aufwendungen durch einen gewerblichen Betrieb in Betracht. Hierzu sind Kostenvoranschläge von mindestens drei Unternehmen vom Hilfebedürftigen einzuholen und dem Landkreis Helmstedt vorzulegen. In Höhe des preisgünstigsten Angebotes erfolgt i. d. R. die Gewährung einer Umzugsbeihilfe.

Die Leistung wird als Beihilfe, nicht als Darlehen, erbracht.

Für den Fall, dass der Umzug ohne Kenntnis des Sozialhilfeträgers bereits durchgeführt wurde und der Hilfebedürftige im Nachhinein die Kostenübernahme beantragt, ist eine Beihilfe nicht zu gewähren; es sei denn, dass der Hilfebedürftige nachweist oder glaubhaft versichert, dass eine rechtzeitige Information des Sozialhilfeträgers vor Umzug nicht erfolgen konnte.

Einzugs- oder Auszugsrenovierungen sind, soweit sie vertraglich vereinbart sind bzw. an die Stelle der regelmäßig anfallenden Schönheitsreparaturen treten, den (Neben)Kosten der Unterkunft zuzurechnen, als Bedarf aber nur bei notwendigem Auszug (z. B. nach Aufforderung zur Kostensenkung, Umzug von einer unangemessenen in eine angemessene Wohnung) anzuerkennen. Im Übrigen kommt ihre Übernahme unter dem Aspekt der Wohnungsbeschaffungs- oder Umzugskosten in Betracht.

**Renovierungsbedarfe
(35.36)**

Bei der Prüfung ist ggf. der Soziale Dienst zu beteiligen.

Soweit **bei Einzug** die Wohnung an den Mieter **unrenoviert** übergeben wurde, ist dieser nach der Rechtsprechung des BGH ungeachtet ggf. bestehender (unwirksamer) Mietvertragsklauseln **weder zur Durchführung von Schönheitsreparaturen noch zu einer Auszugsrenovierung verpflichtet**

Die Kosten für **Schönheitsreparaturen** sind nicht bereits mit den Regelleistungen abgegolten. Soweit Schönheitsreparaturen mietvertraglich in rechtlich zulässiger Weise vereinbart bzw. gerechtfertigt/notwendig sind (dbzgl. ist ggf. der Soziale Dienst zu beteiligen), werden hierfür grundsätzlich einmalige Leistungen (als Bestandteil der Kosten der Unterkunft) gewährt

Hinweis :

Soweit in Mietverträgen lediglich „starre“ Renovierungsintervalle bzw. –fristen vorgesehen sind (insbesondere ohne weitere Zusätze wie z. B. „im allgemeinen“, „generell“ oder

„grundsätzlich“), und ohne dass auf den tatsächlichen Renovierungsbedarf abgestellt wird, sind diese Vertragsklauseln nach der Rechtsprechung des BGH unwirksam. Ebenso unwirksam sind Klauseln, wonach Mieter anteilig Renovierungen bezahlen müssen, wenn sie vor deren Fälligkeit ausziehen (wenn z. B. bei Fünf-Jahres-Intervall der Mieter nach zwei Jahren auszieht und einen Renovierungskostenanteil von 40 % tragen soll oder nach vier Jahren auszieht und 80 % der Renovierungskosten tragen soll).

Unwirksam sind z. B. folgende Formulierungen:

- ⇒ „Der Mieter ist verpflichtet, die während der Dauer des Mietverhältnisses notwendig werdenden Schönheitsreparaturen ordnungsgemäß auszuführen. Auf die üblichen Fristen wird insoweit Bezug genommen (z. B. Küchen/Bäder: 3 Jahre, Wohnzimmer: 4-5 Jahre)“
- ⇒ „Der Mieter ist verpflichtet, auf seine Kosten die Schönheitsreparaturen in den Mieträumen, wenn erforderlich, mindestens aber in der nachstehenden Zeitfolge fachgerecht auszuführen: Küche, Bad und Toilette – 2 Jahre, bei allen übrigen Räumen – 5 Jahre)....“
- ⇒ „Bei Auszug ist die Wohnung fachgerecht renoviert zurückzugeben“
- ⇒ Die Wohnung ist bei Auszug „wie überlassen“ oder „in vertragsgemäßigem Zustand“ zu übergeben

Zur Höhe der für Renovierungsbedarfe (Tapeten, Farbe etc.) zu gewährenden einmaligen Beihilfen vgl. die Richtlinien zu § 31 Abs. 1 Nr. 1 SGB XII (Wohnungserstaussstattung).

Sofern der/die Hilfebedürftige nachweist bzw. durch eigene (ergänzende) Ermittlungen unter Beteiligung des Sozialen Dienstes festgestellt wird, dass erforderliche Renovierungsarbeiten auch unter grundsätzlich zumutbarer Einbeziehung insbesondere von Verwandten oder Freunden/Bekannten nicht selbst vorgenommen werden können (etwa wegen Alter, Behinderung, schwerer Erkrankung), kommt die Übernahme der Aufwendungen durch einen gewerblichen Betrieb in Betracht.

Hierzu sind Kostenvoranschläge von mindestens drei Unternehmen vom Hilfebedürftigen einzuholen und dem Landkreis Helmstedt vorzulegen. In Höhe des preisgünstigsten Angebotes erfolgt i. d. R. die Gewährung einer Renovierungsbeihilfe.

Die Beihilfen sind auf gesonderten Antrag hin zu gewähren; die Verwendung der Beihilfen ist grundsätzlich nicht nachzuweisen (ausgenommen dann, wenn sich begründete Zweifel an der ordnungsgemäßen Beihilfeverwendung ergeben)

Aufwendungen für Heizung werden grundsätzlich in tatsächlicher Höhe als Bedarf berücksichtigt, soweit sie angemessen sind (§ 35 SGB XII). Zum Heizkostenaufwand gehören nicht nur die Kosten für Brennstoffe, sondern auch die

**Heizkosten
(35.37)**

Kosten für den Betrieb einer Heizungspumpe (BSG, Urteil vom 07.07.11, B 14 AS 51/10 R).

Nach der Rechtsprechung des BSG kann zur Beurteilung der Angemessenheit von Heizkosten bei Heizöl, Erdgas und Fernwärme im Regelfall auf den Bundesweiten Heizspiegel als Orientierungswert zurück gegriffen werden. Dieser sieht abhängig von der Gesamtgröße des Gebäudes (beginnend mit der Größenklasse 100 -250 qm) und der jeweiligen Heizungsart (Heizöl, Erdgas oder Fernwärme) qm-bezogene Jahreskosten bzw. -verbräuche vor.

**Orientierungswert
(35.38)**

Zur Beurteilung der Angemessenheit wird nunmehr ausschließlich auf den **Heizverbrauch** abgestellt.

Anzuwenden ist (unverändert) die jeweils rechte Spalte (BSG Urteil v. 02.07.09 B 14 AS 36/08 R) des Heizspiegels, bezogen auf die angemessene abstrakte Wohnfläche und die dort genannten Verbrauchswerte.

Danach ergeben sich unter Berücksichtigung des aktuellen Bundesweiten Heizspiegel **2025** folgende Verbrauchswerte (ohne WW) in Kilowattstunden (kwh) je qm und Jahr.

Heizöl

Gebäudefläche in qm	
100 - 250	> 240 kwh

Erdgas

Gebäudefläche in qm	
100 - 250	> 184 kwh

Fernwärme

Gebäudefläche in qm	
100 - 250	> 168 kwh

Wärmepumpe

Gebäudefläche in qm	
100 - 250	> 74 kwh

Holzpellets

Gebäudefläche in qm	
100 - 250	> 226 kwh

Zur Ermittlung der **monatlichen Verbräuche je m² abstrakt angemessener Wohnfläche** sind die jeweiligen **Jahreswerte durch 12 Monate** zu dividieren.

Beispiel:

- Zwei-Pers.-Haushalt, Erdgaszentralheizung, WF 58 qm –
 $184 \text{ kwh} \times 60 \text{ qm} = 11.040 \text{ kwh} : 12 = 920 \text{ kwh}$
- Vier-Pers.-Haushalt, Ölzentralheizung, WF 92 qm –
 $240 \text{ kwh} \times 85 \text{ qm} = 20.400 \text{ kwh} : 12 = 1700 \text{ kwh}$

Bei einer Beheizung des Wohnraumes mittels **Erdwärme** ist der für Fernwärme geregelte Wert zu berücksichtigen.

Soweit sich aus einer Verbrauchsabrechnung kein Verbrauch in kwh ergibt, sind die in der Heizkostenverordnung genannten Werte für eine Umrechnung in kwh heranzuziehen.

Heizöl	10 kwh/Liter
Erdgas	10 kwh/Kubikmeter
Flüssiggas	13 kwh/kg
Koks	8 kwh/kg
Braunkohle	5,5 kwh/kg
Steinkohle	8 kwh/kg
Holz	4,1 kwh/kg bzw. rd. 1800 kwh/rm
Holzpellets	5 kwh/kg
Holzhackschnitzel	4 kwh/kg

Beispiel 1:

Der LB lebt in einer Wohnung, WF 50 m², geheizt wird mit Erdgas. Lt. vorgelegter Abrechnung wurden 600 m³ Gas im Jahr verbraucht.

$600 \text{ m}^3 \times 10 \text{ kwh/m}^3 = 6000 \text{ kWh Verbrauch}$

$6000 \text{ kwh} : 50 \text{ qm} = 120 \text{ kWh/qm pro Jahr.}$

Ergebnis: Der Verbrauch ist angemessen. Erst ab einem Verbrauch über 184 kwh/qm und Jahr läge ein Verbrauch vor (vgl. Heizspiegelwert f. Erdgas), der ein unangemessenes Heizverhalten indizieren würde.

Beispiel 2:

Zwei Ehepartner (LB) leben in einer Wohnung, WF 80 m², geheizt wird mit Heizöl. Die Leistungsberechtigten legen eine Abrechnung vor, nach der 2200 l Heizöl im Jahr verbraucht wurden.

$2200 \text{ l} \times 10 \text{ kwh/l} = 22000 \text{ kWh Verbrauch}$

$22000 \text{ kwh} : 60 \text{ qm (abstrakt angem. WF)} = 366,67 \text{ kwh/qm und Jahr}$

Ergebnis: Der Verbrauch liegt oberhalb der Grenze von 240 kwh/qm pro qm und Jahr (vgl. Heizspiegel f. Heizöl). Ein unangemessen hoher Verbrauch ist indiziert.

Für weitere (nicht in o. g. VO enthaltenen) Energiearten erfolgt ein Rückgriff auf den sich aus dem Heizspiegel ergebenden höchsten Wert (Heizöl – 240 kwh/jährlich je qm)

Bezüglich Nachtspeicherheizungen siehe Rz 35.46.

Soweit die tatsächlichen Heizverbräuche die o. g. Tabellenwerte **unterschreiten**, ist – ohne nähere Prüfung - der tatsächliche Verbrauch als **angemessen** anzusehen. Dasselbe gilt auch für die sich danach ergebenden tatsächlichen Kosten.

Bei einer **Überschreitung** des als angemessen anzusehenden Verbrauchswertes (kwh) ist (lt. BSG) im Regelfall davon auszugehen (indiziert), dass der Mehrverbrauch nicht mehr dem allgemeinen Heizverhalten entspricht. Hier sind vom LB Maßnahmen zu erwarten, die zur Senkung der Heizkosten

Unterschreitung des Orientierungswertes (35.39)

Prüfung bei Überschreitung des Orientierungswertes (35.40)

führen; ihm obliegt es, konkret vorzubringen, weshalb seine Aufwendungen über dem Angemessenheitswert (Orientierungswert) liegen und gleichwohl angemessen sein sollen.

Das Überschreiten des Orientierungswertes hat nach der BSG-Rechtsprechung zunächst zur Folge, dass der/die Hilfebedürftige auf Anforderung die Gründe dafür vorbringen muss, dass die Aufwendungen im Einzelfall trotz Grenzwertüberschreitung als angemessen anzusehen sind. Als erhebliche Gründe hat die Rechtsprechung bislang insbesondere die Bettlägerigkeit eines Angehörigen der Haushaltsgemeinschaft und die Zugehörigkeit kleiner Kinder zur Bedarfsgemeinschaft angesehen, sowie auch unangemessene Heizkosten, die der/die Hilfeempfänger/in nicht beeinflussen kann. In Betracht könnten grundsätzlich aber auch die unter Rz 35.10 genannten Besonderheiten des Einzelfalles.

(Nur) soweit die den Orientierungswert überschreitenden Heizkosten

1. auch unter Berücksichtigung persönlicher Umstände bzw. der vorgetragenen Gründe im Einzelfall als unangemessen anzusehen sind und
2. auch ein Kostenvergleich im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsprüfung zu Ungunsten der unangemessen hohen Heizkosten ausfällt und
3. auch unter Gesamtbetrachtung aller Kosten (vgl. Rz 35.41) ein „Ausgleich“ nicht erfolgen kann

kommen Kostensenkungsmaßnahmen in Betracht.

Nur soweit sich zweifelsfrei konkrete Anhaltspunkte dafür ergeben, dass der (über dem Orientierungswert liegende) tatsächliche Heizverbrauch auf unwirtschaftliches Heizverhalten der Wohnungsnutzer beruht, ist der Heizverbrauch unangemessen.

Bis dahin gilt jedoch für die monatlichen Abschlags(Voraus)zahlungen die Vermutung der Angemessenheit.

Soweit der höhere Verbrauch durch eine „Unterschreitung“ der Summe aus der angemessenen Bruttokaltmiete (Grundmiete + Nebenkosten) und zu berücksichtigender Warmwasserkosten „ausgeglichen“ werden kann (so dass in der **Gesamtbetrachtung aller Kosten (BKM, Heizung, Warmwasser)** die Angemessenheit gewahrt ist), ist der tatsächliche Verbrauch als angemessen zu berücksichtigen. Dies gilt auch, wenn der höhere Verbrauch ggf. durch eine unangemessene Wohnfläche beeinflusst wird. Die Gesamtbetrachtung ist bereits unter Berücksichtigung der

**Gesamtbetrachtung
aller Kosten
(35.41)**

monatlichen Abschläge für Heizung vorzunehmen; bei Vorlage der Verbrauchsabrechnung erfolgt eine aktuelle Prüfung.

In den Fällen, bei denen laufende Heizkosten (Verbrauchsdaten) nicht in Rechnung gestellt werden (z. B. bei Nutzung alternativer Energien), können ggf. die in den Nebenkosten enthaltenen Wartungskosten für die Heizungsanlage als laufender monatlicher Heizaufwand berücksichtigt werden. Damit soll eine Gesamtbetrachtung aller Kosten ermöglicht (und eine Benachteiligung vermieden) werden, auch wenn tatsächlich Verbrauchskosten bei Heizung nicht anfallen.

Im Rahmen einer Gesamtbetrachtung aller Kosten käme auch bei einer **zentralen** Warmwasser-Bereitung die Übernahme des unangemessenen Teiles von Warmwasserkosten in Betracht, sofern die Summe aus der angemessenen Bruttokaltmiete, der als angemessen zu berücksichtigenden Heizkosten sowie der als angemessen zu berücksichtigenden Warmwasserkosten nicht überschritten wird.

Bei **Beschaffung von Brennstoffen** zur Beheizung von Wohnraum („**Selbstversorger**“) ist für die Dauer des Bedarfszeitraumes zunächst eine Beihilfe in Höhe von **2,00 € monatlich** je qm tatsächlich anerkannter – ggf. begrenzt auf die angemessene - Wohnfläche als **Orientierungswert** zu berücksichtigen.

**Selbstbeschaffung
von Brennstoffen
(35.42)**

Die Leistung ist (in einer Summe) zu gewähren, wenn der Heizbedarf – unabhängig von der Jahreszeit - geltend gemacht wird bzw. tatsächlich besteht. Die Bewilligung ist im Regelfall auf zwölf Monate zu bemessen, es sei denn, dass ein vorheriges Ausscheiden aus dem laufenden Leistungsbezug absehbar ist (dann ggf. anteilige geringere Bemessung).

Entsprechende Leistungen für die Warmwasser-Bereitung (vgl. Rz 35.43 – 35.45) sind zeitgleich mit der Leistung für Brennstoff zu erbringen (Einmalzahlung für den Bedarfszeitraum).

Bei lediglich einmaligem (nicht auch laufenden) Bedarf ist das den laufenden Bedarf übersteigende Einkommen in voller Höhe und für den Zeitraum von 12 Monaten (entsprechend anteilig bei kürzerem Bewilligungszeitraum) auf den einmaligen Heizbedarf anzurechnen.

Bei zentral beheizbarem Wohnraum kommt ggf. auch (daneben) eine Beheizung mit Einzelöfen in Betracht; die insgesamt anzuerkennenden Heizkosten dürfen jedoch den sich aus dem Bundesweiten Heizspiegel ergebenden maßgebenden Orientierungswert nicht überschreiten.

Nachbewilligungen sind – soweit erforderlich (hier genügt im Regelfall bereits der glaubhaft gemachte Verbrauch bisheriger Beschaffungen!) - im Regelfall unter Berücksichtigung des Orientierungswertes (monatlich 2,00 €/qm) und des verbleibenden Zeitraumes der Heizperiode (Oktober – April d. Folgejahres) zu bemessen. Der Antrag wirkt auf den jeweiligen Monatsanfang zurück

Beispiel: Ergänzender notw. Heizbedarf wird am 12. Dezember geltend gemacht; WF = 70 qm,
 Bewilligung vom 01.12. – 30.04. = 5 Monate x 70 qm x 2,00 €/qm
 = 700,00 €
 Bewilligung WW = 70 qm x 2,65 €/qm : 12 Mon. X 5 Monate
 77,29 €

Anträge, die nach dem 30.04. eines Jahres eingehen, sind im Sinne einer Grundbewilligung (vgl. Rz 35.42 Abs. 1 und 2) zu entscheiden; bzgl. der Warmwasser-Kosten vgl. Rz. 35.42 Abs. 3.

Anträge, die nach dem 30.04. eines Jahres eingehen, sind im Sinne einer Erstbewilligung zu entscheiden; bzgl. der Warmwasser-Kosten sh. obigen Absatz in Fettdruck (Bewilligung zeitgleich mit Brennstoffleistung)

Die Kosten für die Bereitstellung von Warmwasser sind nicht durch die laufenden Leistungen für den Regelbedarf gedeckt. Aufwendungen hierfür werden (neben den Heizkosten) gesondert berücksichtigt.

Soweit die Warmwasserbereitung – ganz oder teilweise - durch in der Unterkunft installierte Vorrichtungen erzeugt wird (z. B. mittels Durchlauferhitzer/Boiler), ist ein **Mehrbedarf** nach § 30 Abs. 7 SGB XII anzuerkennen (prozentual in Abhängigkeit von der jeweiligen Regelbedarfsstufe).

Regelbedarfsstufe	Mehrbedarf
1	2,3 %
2	2,3 %
3	./.
4	1,4 %
5	1,2 %
6	0,8 %

Hinweis: RBS 3 = Unterbringung in stationärer Einrichtung

Sofern die Warmwasserbereitung **zentral** erfolgt, sind grundsätzlich die hierauf entfallenden Kosten als Bedarf für die Unterkunft zu berücksichtigen, sofern sie angemessen sind (§ 35 Abs. 4 S. 1 SGB XII).

Zur Beurteilung der Angemessenheit kann als **Orientierungswert** der im Bundesweiten Heizspiegel genannte Verbrauchswert oder Betrag für Warmwasser zugrunde gelegt

**Kosten für
Warmwasser
(35.43)**

**Dezentrale
Warmwasser-
Bereitung
(35.44)**

**Zentrale
Warmwasser-
Bereitung
(35.45)**

werden (bei Erdgas, Heizöl, Fernwärme bzw. Holzpellets = 24 kwh oder 2,65 € je m² und Jahr, bei Wärmepumpe = 9,6 kwh oder 2,45 € je m² und Jahr).

Unterschreiten die tatsächlichen Kosten der Warmwasserbereitung – bezogen auf die als angemessen anzusehende Wohnfläche – den o. a. Wert, sind die tatsächlichen Aufwendungen für die Warmwasserbereitung als angemessen anzusehen.

Sofern bei einer Überschreitung des Orientierungswertes keine Hinweise auf ein unwirtschaftliches Verhalten des/der Leistungsberechtigten vorliegen, sind die tatsächlichen – auf die als angemessen anzusehende Wohnfläche bezogenen - Kosten für die Warmwasser-Bereitung als angemessen anzuerkennen.

Hinweis:

Soweit eine Erfassung des WW-Verbrauches mittels Zähler bei anschließender Verteilung der Kosten auf Grundlage des tatsächlichen WW-Verbrauches des Leistungsberechtigten einerseits, und nach Flächenanteilen seiner Wohnung zu der beheizbaren Gesamtfläche andererseits erfolgt (z. B. entsprechend der Heizkostenverordnung zu 50 % nach Wärmeverbrauch und zu 50 % nach WF-Anteil), liegt keine konkrete Kostenerfassung für WW vor (BSG, Urteil vom 24.11.11, B 14 AS 121/10). Eine solche Abrechnungsmethode ermöglicht es dem Leistungsberechtigten nicht, seinen Verbrauch umfassend zu steuern.

Sind die Kosten für die Warmwasserbereitung nicht gesondert ermittelt bzw. ausgewiesen, ist von einem Warmwasser-Bereitungsaufwand in Höhe des o. a. Orientierungswertes auszugehen.

Bei einer **zentralen** Warmwasser-Bereitung kommt ggf. die Übernahme des unangemessenen Teiles von Warmwasserkosten im Rahmen einer Gesamtbetrachtung in Betracht.

**Nachtspeicher
(35.46)**

Bei Betrieb von Nachtspeicherheizungen wird im Regelfall eine Trennung zwischen Heizstrom (NT-Tarif) und Haushaltsstrom (HT-Tarif) vorgenommen. Die Aufwendungen für den Haushaltsstrom bleiben als Heizkostenbedarf unberücksichtigt.

Die Aufbereitung des Warmwasser erfolgt im Regelfall durch einen Durchlauferhitzer; wegen der insoweit gegebenen dezentralen Warmwasserbereitung sind grundsätzlich die sich nach § 30 Abs. 7 SGB XII ergebenden Mehrbedarfe zu berücksichtigen.

**Heizstrom
(35.47)**

Die tatsächlichen auf Heizung entfallenden Stromkosten(anteile) – bezogen auf die (abstrakt) angemessene Wohnfläche – sind als angemessen anzusehen, es sei denn, dass im Einzelfall ein unwirtschaftliches Heizverhalten nachgewiesen werden kann (LSG Niedersachsen-Bremen, Beschluss v. 08.05.08, L 13 AS 150/07 ER).

Dies gilt ebenso für etwaige Nachforderungen des Stromversorgers.

Im Regelfall sind danach die als NT ausgewiesenen Kosten als notwendiger und angemessener Heizaufwand zu berücksichtigen.

Soweit der auf die Heizung entfallende Stromanteil nicht gesondert ausgewiesen ist, sind weiterhin (fiktiv) 2/3 des monatlichen Aufwandes für Strom als Heizaufwand zu berücksichtigen, und 1/3 auf Haushaltsenergie (einschl. Warmwasser).

Heizkosten- abrechnung (35.48)

Es ist zu prüfen, ob und inwieweit Kosten für Warmwasser bei den monatlichen laufenden Leistungen für KdU berücksichtigt wurden. Soweit sich aus der Verbrauchsabrechnung ein – im Vergleich zur Summe der bislang berücksichtigten Warmwasserkosten im Abrechnungszeitraum - höherer (konkret gemessener) Aufwand für Warmwasser ergibt, ist zu prüfen, ob der Mehraufwand als tatsächlicher notwendiger Bedarf zu berücksichtigen ist.

Zahlung der Miete bzw. Energie- abschläge an den Vermieter bzw. Energieversorger (35.49)

Eine unmittelbare Überweisung der Miete durch die Leistungsbehörde an den Vermieter kann grds. jederzeit einvernehmlich mit dem Hilfebedürftigen vereinbart bzw. von diesem beantragt werden.

Im Übrigen sind die Leistungen für Unterkunft und/oder Heizung direkt an den Vermieter bzw. Energieversorger zu zahlen, soweit die zweckentsprechende Verwendung der auf die Kosten der Unterkunft und Heizung entfallenden Hilfe durch den Hilfebedürftigen nicht sichergestellt ist (diesbezüglich müssen konkrete Zweifel an einer zweckkonformen Verwendung der Leistung bestehen). Die Entscheidung hierüber ist ein Verwaltungsakt (zuvor Anhörung erforderlich).

Eine zweckentsprechende Verwendung der Miete ist insbesondere nicht sichergestellt, wenn

- Mietrückstände bestehen, die zu einer fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses berechtigen
- Energiekostenrückstände bestehen, die zu einer Unterbrechung der Energieversorgung berechtigen
- Konkrete Anhaltspunkte für ein krankheits- oder suchtbedingtes Unvermögen der/des Leistungsberechtigten bestehen, die Mittel zweckentsprechend zu verwenden
- Konkrete Anhaltspunkte dafür bestehen, dass ein im Schuldnerverzeichnis eingetragener Leistungsberechtigter die Mittel nicht zweckentsprechend verwendet

Verbrauchs-kosten- abrechnungen (35.50)

Gemäß § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB sind Vermieter verpflichtet, innerhalb von 12 Monaten nach Beendigung des Abrechnungszeitraumes über die Vorauszahlungen der Betriebskosten des Mieters abzurechnen; danach sind Abrechnungen des Vermieters unzulässig, es sei denn, der Vermieter hat die verspätete Geltendmachung der Abrechnung nicht zu vertreten.

Die Berücksichtigung einer Verbrauchskostennachforderung als Bedarf kommt grundsätzlich nur in Betracht, wenn die betr. Unterkunft im Zeitpunkt der Fälligkeit der Nachforderung noch vom LB bewohnt wird, ausgenommen insbesondere, dass die Wohnung infolge eines Kostensenkungsverfahrens aufgegeben wurde.

Beispiele

Ein-Pers.-BG, lfd. SGB XII-Bezug seit 01/25, NK-Abrechnung (mit Nachforderung) erfolgt in 05/26 f. d. Z. v. 01.01.-31.12.25 für die aktuelle Wohnung, Nachforderung ist als KdU-Bedarf zu berücksichtigen.

Ein-Pers.-BG, lfd. SGB XII-Bezug seit 09/22, Umzug nach Zusicherung in 04/26 in neue angemessene Wohnung, NK/HK-Abrechnung f. d. Z. v. 01-12/25 (mit Nachforderungen) erfolgt in 07/26 für ehem. Wohnung, Nachforderungen sind als KdU-Bedarf zu berücksichtigen.

Ein-Pers.-BG, lfd. SGB XII-Bezug seit 09/22, Umzug in neue angemessene Wohnung erfolgte zum 01.11.25 (i. R. eines in 08/25 begonnenen Kostensenkungsverfahrens), NK-Abrechnung (mit Nachforderung) für ehem. Wohnung erfolgt in 04/26 f. d. Z. v. 01.01.-31.12.25, Nachforderung ist als KdU-Bedarf zu berücksichtigen.

Soweit im Rahmen einer insoweit verfristeten Verbrauchskostenabrechnung eine Nachforderung geltend gemacht wird, ist diese als KdU-Bedarf grundsätzlich nicht zu berücksichtigen.

Etwaige sich aus einer Jahresendabrechnung der Neben- und Heizkosten ergebende Rückzahlungen bzw. Guthaben sind im Monat der Rückzahlung bzw. Gutschrift (Bedarf mindernd) unmittelbar jeweils auf die Kosten für die Unterkunft und für Heizung anzurechnen; ggf. ist nur ein Teil des Guthabens Bedarf mindernd zu berücksichtigen ist (z. B. Berücksichtigung nur kopfanteiliger KdU-Bedarfe, oder nur angemessener BKM/Heizung). Rückzahlungen bzw. Guthaben bezüglich der Kosten für Haushaltsenergie (Strom) bleiben hierbei unberücksichtigt, dasselbe gilt auch für Rückzahlungen, die sich auf nicht anerkannte Aufwendungen für Unterkunft und Heizung beziehen.

Eine Anrechnung von Neben- und Heizkostenguthaben erfolgt maximal in Höhe der jeweils getragenen tatsächlichen Aufwendungen für Nebenkosten und Heizung. Insbesondere bzgl. der monatlichen Heizkostenabschläge ist es denkbar (z. B. bei unangemessenen Heizkosten), dass der Leistungsempfänger einen Teil der Heizkostenabschläge – ggf. durch Einbehaltung vom Regelsatz - selbst getragen hat.

**KdU bei Eigentum
(35.51)**

Aufwendungen für Unterkunft und Heizung bei Eigenheimen und Eigentumswohnungen

Grundsätzlich darf bei Leistungen für Kosten der Unterkunft und Heizung keine Privilegierung des leistungsberechtigten Eigentümers eines selbst genutzten Wohneigentums gegenüber einem Mieter eintreten.

Bei der Prüfung, ob und in welchem Umfange die Kosten der Unterkunft und Heizung für das selbst genutzte Wohneigentum, welches geschütztes Vermögen i. S. d. § 90 Abs. 2 Nr. 8 SGB XII sein muss, berücksichtigt werden können, sind grundsätzlich die vorstehenden Regelungen entsprechend anzuwenden, denn die Angemessenheit von Unterkunftskosten richtet sich für Mieter und Wohnungseigentümer grundsätzlich nach einheitlichen Kriterien.

Folgende Besonderheiten sind zu beachten:

Anstelle der Miete zählen zu den Kosten der Unterkunft bei Wohneigentum die damit verbundenen Belastungen. Zur Ermittlung der Belastungen kann auf § 7 Abs. 2 Satz 1 der Verordnung zur Durchführung des § 82 SGB XII zurückgegriffen werden. Dazu gehören insbesondere

1. die Schuldzinsen für Hypotheken
2. Steuern vom Grundbesitz, sonstige öffentliche Abgaben und Versicherungsbeiträge
3. der Erhaltungsaufwand
4. sonstige Aufwendungen zur Bewirtschaftung des Haus- und Grundbesitzes
5. darüber hinaus gehende Nebenkosten (umlagefähige Betriebskosten und Heizkosten) wie bei Mietwohnungen
6. ggf. Tilgungsleistungen

zu 1.: Bei der Feststellung der Angemessenheit gelten die Regelungen zur Angemessenheit der BKM entsprechend (einschl. Einzelfallprüfung). Daneben können eigentumsspezifische Kriterien berücksichtigt werden, wie z. B.

- Zeitraum zwischen Eigentumserwerb und Eintritt der Hilfebedürftigkeit
- die Dauer der Restfinanzierung
- Zustand der Immobilie, künftiger Erhaltungsaufwand

zu 3.: Zu den Kosten der Unterkunft bei Wohneigentum gehören auch die Instandsetzungs-/haltungskosten (für die Bewohnbarkeit des Eigentums). Hierbei ist zu beachten, dass eine Vermögensbildung bzw. Vermögenssteigerung durch Leistungsgewährung

nach dem SGB XII auszuschließen ist.

Instandhaltungskosten werden als Bedarf berücksichtigt, soweit sie angemessen und erforderlich sind, und wenn sie der Vermögenserhaltung dienen. Die Kosten für die Instandhaltung müssen vom hilfeberechtigten Eigentümer auf das notwendige Maß beschränkt werden (zur Beurteilung der angemessenen Kostenhöhe dienen Kostenvoranschläge).

Bezüglich Eigentumswohnungen ist zu berücksichtigen, dass Eigentümer mitunter keinen großen Entscheidungsspielraum hins. Art, Umfang und Kosten der Instandhaltungsmaßnahme haben, da ggf. hierüber Eigentümergemeinschaften entscheiden, an deren Beschluss der hilfebedürftige Eigentümer gebunden ist.

Zu 6.: Die Berücksichtigung von Tilgungsleistungen für das vom Hilfebedürftigen selbst genutzte (nach § 90 SGB XII geschützte) Wohneigentum kommt nach ständiger Rechtsprechung des BSG ausnahmsweise dann in Betracht, wenn

- ohne (ggf. anteilige) Übernahme der Tilgungsraten der Leistungsberechtigte gezwungen wäre, sein Wohneigentum aufzugeben und
- er alles unternommen hat, um die Tilgungskosten während des Leistungsbezuges so niedrig wie möglich zu halten (z. B. Tilgungsaussetzung/-streckung) und
- es um die Erhaltung von Wohneigentum geht, dessen Finanzierung im Zeitpunkt des Bezuges von Grundsicherungsleistungen bereits weitgehend abgeschlossen ist.

Soweit unter Berücksichtigung unvermeidlicher Tilgungsleistungen die Angemessenheit der Unterkunftskosten überschritten wird, könnte in Bezug auf den die Angemessenheitsgrenze überschreitenden Anteil an den Tilgungsleistungen eine darlehensweise Hilfestellung in Betracht kommen.

Bezüglich der Angemessenheit von Heizkosten bei Wohneigentum sind die vorstehenden Regelungen zu Heizkosten bei Mietwohnraum grundsätzlich entsprechend anzuwenden.

Übernahme von Schulden (35.52)

Schulden können übernommen werden, soweit dies

- a) zur Sicherung der Unterkunft oder
- b) zur Behebung einer vergleichbaren Notlage

gerechtfertigt ist (§ 36 Abs. 1 Satz 1).

Das Handlungs- und Entscheidungsermessen ist eingeschränkt in den Fällen, bei denen eine Hilfe in Form der Schuldenübernahme gerechtfertigt und notwendig ist und ansonsten Wohnungslosigkeit einzutreten droht (§ 36 Abs. 1 Satz 2).

In Betracht kommen nur Schulden, die im Zusammenhang mit der vom Hilfeempfänger bewohnten Unterkunft stehen. Dies betrifft die Aufwendungen für Miete und Nebenkosten sowie für Heizung, aber auch Stromschulden.

Bei der Hilfeentscheidung ist insbesondere auch zu berücksichtigen, ob

- die Unterkunft angemessen ist
- in der Vergangenheit bereits Schulden übernommen wurden
- Wohnungslosigkeit bzw. eine Sperrung der Energiezufuhr droht bzw. eingetreten ist
- Gewähr dafür besteht/sichergestellt werden kann, dass künftig keine entsprechenden Schulden mehr entstehen
- die Schulden durch Betrug bzw. in der Erwartung herbeigeführt wurden, dass der Leistungsträger hierfür aufkommen werde
- Haushaltsangehörige (insbes. minderjährige Kinder) mitbetroffen sind
- es dem Hilfebedürftigen (und ggf. den mit ihm in Bedarfsgemeinschaft lebenden Personen) möglich und zuzumuten ist,
 - eine Vereinbarung über eine ratenweise Schuldtilgung mit dem Forderungsgläubiger (Vermieter, Bank, Energieversorger etc.) zu treffen
 - den Dispositionsrahmen des jeweiligen Girokontos auszuschöpfen (bzw. kurzfristig einen höheren Rahmen zu vereinbaren)

Bei der Prüfung der Frage, ob die Leistung gerechtfertigt ist, ist auch von Bedeutung, wie es zu der Notlage gekommen ist. Die Übernahme der Schulden ist regelmäßig nur dann gerechtfertigt, wenn der Hilfebedürftige nach den Gesamtumständen unverschuldet in Rückstand geraten ist, die Notlage für die Existenz des Leistungsberechtigten bedrohlich ist und die Schulden nicht aus eigener Kraft getilgt werden können.

Eine Hilfe ist z. B. dann nicht gerechtfertigt, wenn die Energiekostenabschläge im Vertrauen darauf nicht gezahlt werden, dass der Leistungsträger die Energieschulden später übernehmen werde.

Sicherung der Unterkunft:

Hierunter fällt insbes. die Übernahme von Mietschulden zur Abwendung der Rechtswirksamkeit einer (fristlosen) Kündigung und (i. d. R.) nachfolgenden Räumungsklage durch den Vermieter zwecks Vermeidung drohender Obdachlosigkeit (ein Vermieter ist gem. §§ 543, 569 BGB berechtigt, das Mietverhältnis fristlos zu kündigen, wenn der Mieter mit der Miete für zwei aufeinanderfolgende Termine oder in Höhe einer Monatsmiete in Verzug gerät).

Die Kündigung von Wohnraum wegen Zahlungsverzuges ist jedoch gem. § 569 BGB unwirksam, wenn innerhalb einer Frist von zwei Monaten nach Klageerhebung der gesamte Mietrückstand bezahlt ist oder der SGB II-Leistungsträger sich zur Zahlung bereit erklärt.

Allerdings ist hier zu beachten, dass eine solche Heilung dann ausscheidet, wenn der Mieter/Leistungsempfänger in den letzten zwei Jahren vor der Kündigung bereits von dem Vermieter schon einmal eine fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzuges erhalten hatte und diese durch Ausgleich des Rückstandes geheilt wurde. Eine erneute Heilung ist also insoweit ausgeschlossen (§ 569 Abs. 3 Nr. 2 Satz 2 BGB).

Eine Hilfe kommt allerdings auch nur dann in Betracht, wenn der Vermieter gleichzeitig eine (ggf. „hilfsweise“ ausgesprochene) ordentliche Kündigung ausdrücklich zurück nimmt (andernfalls ginge die Hilfe ins „Leere“ wegen Wirksamkeit der fristgemäßen Kündigung).

Bei Inhabern von Eigenheimen und Eigentumswohnungen können fällige Tilgungsraten in vertretbarem Umfang zur Vermeidung von Zwangsvollstreckungsmaßnahmen übernommen werden; des weiteren ggf. auch die Übernahme fälliger Anschlusskosten bzw. Anliegerbeiträge für Gas, Wasser, Strom, Abwasser, Straßen, sofern dadurch Schulden entstanden sind.

Behebung einer vergleichbaren Notlage:

Die vergleichbare Notlage muss im sachlichen Bezug zur Unterkunft stehen. Dieser ist insbes. in Fällen bestehender Schulden gegenüber dem Energieversorgungsunternehmen gegeben, wenn die Sperrung der Energiezufuhr unmittelbar einzutreten droht (angekündigt wurde) oder bereits eingetreten ist.

Die Hilfe zur Übernahme von Schulden kann als Beihilfe oder als Darlehen erbracht werden (§ 36 Abs. 1 Satz 3).

Das Amtsgericht ist bei Eingang einer Räumungsklage nach Maßgabe des § 36 Abs. 2 SGB XII verpflichtet, u. a. den örtlich zuständigen Träger der Sozialhilfe unverzüglich zu unterrichten.

Diese Regelung soll sicherstellen, dass der zuständige Leistungsträger zur Abwendung eines drohenden Wohnungsverlustes rechtzeitig Möglichkeiten einer Hilfe prüft.

Zwar sind auch in solchen Fällen grundsätzlich Leistungen nur antragsabhängig zu gewähren; allerdings gebietet der o. g. Zweck der Regelung ein initiatives Handeln des Leistungsträgers bereits vor Antragstellung.

Dies bedeutet, dass Kontakt zur beklagten Partei (Mieter) aufgenommen werden muss und eine Prüfung bzgl. einer Hilfe zur Übernahme von (Miet)Schulden zu erfolgen hat.