

# Unterkunftsrichtlinie des Landkreises Sonneberg für Leistungsberechtigte nach dem SGB II, nach dem 3. und 4. Kapitel des SGB XII und dem AsylbLG

2. Auflage, Stand 01.09.2026

|                                                                                                    |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. Vorbemerkungen                                                                                  | 4  |
| 2. Allgemeine Voraussetzungen                                                                      | 4  |
| 2.1. Antrag                                                                                        | 5  |
| 2.2. Nachweise                                                                                     | 6  |
| 2.3. Leistungsberechtigung                                                                         | 6  |
| 2.3.1. Bedarfsgemeinschaft, Haushaltsgemeinschaft, Wohngemeinschaft, temporäre Bedarfsgemeinschaft | 6  |
| 2.3.2. Ermittlung der individuellen Bedarfe                                                        | 8  |
| 3. Laufende Bedarfe für Unterkunft, Heizung und Warmwasserbereitung                                | 9  |
| 3.1. Bruttokaltmiete                                                                               | 10 |
| 3.1.1. Definitionen                                                                                | 10 |
| 3.1.2. Aufteilung der Betriebskostenvorauszahlungen in kalte und warme Betriebskosten              | 11 |
| 3.1.3. Renovierungskosten und Bagatellreparaturkosten                                              | 11 |
| 3.1.4. Angemessene Bruttokaltmiete                                                                 | 12 |
| 3.1.5. Karenzzeit                                                                                  | 14 |
| 3.1.5.1. Laufzeit und Unterbrechung der Karenzzeit                                                 | 15 |
| 3.1.5.2. Rechtskreiswechsel SGB II in SGB XII                                                      | 15 |
| 3.1.5.3. Informationspflicht während der Karenzzeit – SGB XII                                      | 15 |
| 3.1.6. Zusicherung, Kenntnisnahme bzw. Zustimmung                                                  | 15 |
| 3.1.6.1. Erforderlichkeit des Umzugs                                                               | 17 |
| 3.1.6.2. Erforderlichkeit des Umzugs - Unter-25-Jährige im Rechtskreis SGB II                      | 18 |
| 3.1.6.3. Doppelte Miete, Abstandszahlungen                                                         | 20 |
| 3.1.6.4. Sinkende Richtwerte für angemessene Bruttokaltmiete                                       | 20 |

|                                                                                                                                                                                 |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 3.2. Heiz- und Warmwasserbereitungskosten                                                                                                                                       | 21 |
| 3.2.1. Definitionen                                                                                                                                                             | 21 |
| 3.2.2. Abstrakt angemessene Kosten                                                                                                                                              | 22 |
| 3.2.3. Einzelfallprüfung                                                                                                                                                        | 23 |
| 3.3. Nachzahlungen, Rückzahlungen und Guthaben für Betriebskosten                                                                                                               | 24 |
| 3.3.1. Nachweis: Betriebskostenabrechnung                                                                                                                                       | 24 |
| 3.3.2. Nachzahlung                                                                                                                                                              | 25 |
| 3.3.3. Rückzahlungen und Guthaben                                                                                                                                               | 26 |
| 3.3.4. Leistungsberechtigte mit eigenen Versorgungsvertrag mit dem (Heiz-) Energielieferanten haben – Geltendmachung des Anteils des Vermieters                                 | 29 |
| 3.4. Kostensenkungsverfahren                                                                                                                                                    | 30 |
| 3.4.1. Wirtschaftlichkeitsprüfung bzw. Gesamtbetrachtung                                                                                                                        | 31 |
| 3.4.2. Information, Aufforderung, Belehrung, Anhörung                                                                                                                           | 31 |
| 3.4.3. Zumutbarkeit, Frist                                                                                                                                                      | 32 |
| 3.4.4. Möglichkeiten zur Senkung unangemessener Kosten                                                                                                                          | 33 |
| 3.5. Besondere Personengruppen, Wohnformen und Lebenslagen                                                                                                                      | 33 |
| 3.5.1. Beihilfe oder Darlehen in besonderen Härtefällen bei Schülerinnen und Schüler, Lehrlinge und Studentinnen und Studenten                                                  | 33 |
| 3.5.2. Häftlinge                                                                                                                                                                | 34 |
| 3.5.3. Wohneigentum                                                                                                                                                             | 34 |
| 3.5.4. Möblierte Wohnung                                                                                                                                                        | 36 |
| 3.5.5. Hotel-, Hostel- und Pensionszimmer sowie Ferienwohnung                                                                                                                   | 36 |
| 3.5.6. Einlagerung von Hausrat und Mobiliar                                                                                                                                     | 36 |
| 3.5.7. Wohnwagen und Wohnmobil                                                                                                                                                  | 37 |
| 3.5.8. Obdachlosenunterkunft                                                                                                                                                    | 37 |
| 3.5.9. Gemeinschaftsunterkünfte und andere Unterkünfte für Asylsuchende und Ausländer                                                                                           | 37 |
| 3.5.10. Übernahme der Mietverträge des Landkreises Sonneberg durch die in den Wohnungen bereits wohnenden ukrainischen Kriegsflüchtlingen und anderen anerkannten Asylsuchenden | 38 |
| 3.5.11. Ausgleichsansprüche aus einem Gesamtschuldverhältnis                                                                                                                    | 38 |
| 4. Einmalige Bedarfe                                                                                                                                                            | 38 |
| 4.1. Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkaution, Genossenschaftsanteile und Umzugskosten                                                                                           | 38 |

|                                                                             |    |
|-----------------------------------------------------------------------------|----|
| 4.1.1. Wohnungsbeschaffungskosten                                           | 39 |
| 4.1.2. Mietkaution und Genossenschaftsanteile                               | 40 |
| 4.1.3. Umzugskosten                                                         | 40 |
| 4.2. Übernahme von (Miet-/Tilgungs-) Schulden                               | 41 |
| 4.2.1. Definitionen                                                         | 41 |
| 4.2.2. Nachweis                                                             | 43 |
| 4.2.3. Umfang                                                               | 44 |
| 4.2.4. Prävention, Intervention                                             | 44 |
| 5. Verfahren                                                                | 44 |
| 5.1. Zahlungsempfangende: Leistungsberechtigte, Vermieter o. a. Berechtigte | 44 |
| 5.2. Darlehen für Unterkunfts- und Heizbedarfe                              | 45 |
| 5.3. Dokumentation und Datenschutz                                          | 46 |
| 6. Inkrafttreten                                                            | 47 |

Anlage 1: Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Sonneberg (Schlüssiges Konzept), erstellt von der Firma empirica AG

## 1. Vorbemerkungen

Für die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung, sowie weiteren mit dem Wohnraum unmittelbar im Zusammenhang stehenden Kosten, sind bei der Hilfe zum Lebensunterhalt (3. Kapitel SGB XII), der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung (4. Kapitel SGB XII) und bei der Grundsicherung für Arbeitssuchende (SGB II) Leistungen zu erbringen.

Diese Verwaltungsvorschrift soll sicherstellen, dass bei der Anwendung der Bestimmungen in § 22 SGB II und §§ 35, 35a SGB XII eine einheitliche Rechtsanwendung durch die Verwaltung erfolgt, insbesondere Ermessen gleichmäßig ausgeübt und die Beurteilungsspielräume entsprechend dem Zweck der Rechtsvorschrift ausgefüllt und unbestimmte Rechtsbegriffe einheitlich ausgelegt werden. Die Pflicht zur konkreten Einzelfallprüfung soll verhindern, dass nicht miteinander vergleichbare Sachverhalte sachwidrig gleichbehandelt werden.

Der Landrat des Landkreises Sonneberg weist gem. §§ 6 Abs. 1 Nr. 2, 44b Abs.3 Satz 2 SGB II das Jobcenter Landkreis Sonneberg an, bei der Entscheidung über die Aufwendungen der Unterkunft und Heizung nach dieser Verwaltungsvorschrift zu verfahren.

Diese Unterkunftsrichtlinie findet für Leistungen der Unterkunft und Heizung nach dem vierten Kapitel des SGB XII nur Anwendung, soweit die Weisungen des Bundesministeriums für Arbeit und Soziales im Rundschreiben BMAS 2024/01 vom 16. August 2024 keine Regelung enthalten.

Für Leistungsberechtigte nach dem AsylbLG, welche in Ausnahmefällen nicht öffentlich-rechtlich vom Landkreis Sonneberg untergebracht werden, gelten zur Verwaltungsvereinfachung die nachfolgenden Bestimmungen entsprechend, soweit die Regelungen der Thüringer Flüchtlingsaufnahmegesetz und der hierzu erlassenen Verordnungen nicht entgegenstehen.

## 2. Allgemeine Voraussetzungen

Den leistungsberechtigten Personen nach SGB II, SGB XII werden bei Vorliegen aller Voraussetzungen laufende und/oder einmalige Bedarfe für Unterkunft und Heizung anerkannt:

Laufende Bedarfe sind:

- Bruttokaltmiete (3.1) bzw. spezifische Unterkunftskosten (3.5, inklusive Einlagerung),
- Heiz- und Warmwasserbereitungskosten (3.2) und
- Renovierungskosten und Bagatellreparaturkosten (3.1.3).

Die einmaligen Bedarfe beinhalten:

- Wohnungsbeschaffungskosten (4.1.1),
- Mietkaution bzw. Genossenschaftsanteile (4.1.2),
- Umzugskosten (4.1.3),
- Miet- bzw. Tilgungsschulden (4.2) und
- Instandhaltungskosten.

Eine Unterkunft ist jede Einrichtung, Anlage oder Teile hiervon, die aktuell tatsächlich zum Wohnen genutzt wird und die geeignet ist, vor den Unbilden des Wetters bzw. der Witterung zu schützen und eine gewisse Privatsphäre gewährleistet<sup>1</sup>. Hierunter fallen keine Zelte. Nutzt die leistungsberechtigte Person mehrere Unterkünfte (z. B. bei doppelter Haushaltsführung wegen Erwerbstätigkeit) bzw. hält sie sich in mehreren Unterkünften auf, ist auf die tatsächlich überwiegend zum Wohnen genutzte Unterkunft abzustellen.

---

<sup>1</sup> Vgl. Urteil BSG vom 17.06.2010, Az. B 14 AS 79/09 R.

Berücksichtigt werden nur die Flächen, die reinen Wohnzwecken dienen; von der leistungsberechtigten Person gewerblich genutzte Teile der Unterkunft und Assistenzzimmer i. S. d. SGB XII (dazu ausführlich unter 3.1.4) bleiben unberücksichtigt. Eine Prüfung, ob die Unterkunft zivil- bzw. bauordnungsrechtlich genutzt werden darf, ist nicht erforderlich<sup>2</sup>. Zur Definition von besonderen Unterkünften siehe 3.5.3 ff.

Abweichend hiervon gilt nach dem 4. Kapitel SGB XII, § 42a SGB XII, als Wohnung die Zusammenfassung mehrerer Räume, die von anderen Wohnungen oder Wohnräumen baulich getrennt sind und in ihrer Gesamtheit alle für die Führung eines Haushaltes notwendigen Einrichtungen, Ausstattungen und Räumlichkeiten umfassen.

Eine Heizung ist eine Vorrichtung zur Erwärmung der Unterkunft. Für Näheres zu den Heizkosten und zu den Kosten der Warmwasserbereitung siehe 3.2. ff.

Als Wohnflächenhöchstgrenzen gelten in der Regel folgende Werte:

| Anzahl der Personen | Angemessene Wohnungsfläche Mietwohnungen in qm | Angemessene Wohnfläche Eigentumswohnungen in qm | Angemessene Wohnfläche Eigenheim in qm |
|---------------------|------------------------------------------------|-------------------------------------------------|----------------------------------------|
| 1                   | bis zu 50                                      | bis zu 130                                      | bis zu 140                             |
| 2                   | bis zu 60                                      | bis zu 130                                      | bis zu 140                             |
| 3                   | bis zu 75                                      | bis zu 130                                      | bis zu 140                             |
| 4                   | bis zu 90                                      | bis zu 130                                      | bis zu 140                             |
| 5                   | bis zu 105                                     | bis zu 140                                      | bis zu 150                             |
| je weitere Pers.    | bis zu 15                                      | bis zu 20                                       | bis zu 20                              |

## 2.1. Antrag

Die Leistungen für die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung (im Folgenden „AfUH“ genannt) werden nur erbracht, wenn ein Antrag auf Leistungen nach SGB II bzw. dem 4. Kapitel des SGB XII gestellt wurde (§ 37 Abs. 1 S. 1 SGB II, § 44 SGB XII). Mit der Beantragung der Leistungen in diesen Rechtskreisen sind alle Leistungen nach § 22 SGB II bzw. § 35 SGB XII beantragt.

Die Leistung der Hilfe zum Lebensunterhalt (3. Kapitel SGB XII) und der Asylbewerberleistung, setzt ein, sobald dem Träger der Sozialhilfe oder der Asylbewerberleistungsbehörde bekannt wird, dass die Voraussetzungen für die Leistung vorliegen.

Die einzelnen Bedarfe nach dem 3. Kapitel SGB XII müssen gesondert angezeigt werden. Die Anzeige der Notlage ist an keine bestimmte Form gebunden.

Bei den Leistungen im SGB II und 4. Kapitel SGB XII gilt das Monatsprinzip, d. h. Anträge können im laufenden Kalendermonat für den ganzen Kalendermonat gestellt werden (§ 37 Abs. 2 S. 2 SGB II, § 44 Abs. 2 S. 1 SGB XII). Im Rechtskreis 3. Kapitel SGB XII werden Leistungen nicht für die Zeit vor der Bekanntgabe der Notlage erbracht (§ 18 SGB XII). Die Asylbewerberleistungen werden erbracht, sobald die Voraussetzungen vorliegen.

<sup>2</sup> auch eine Gartenlaube kann unter bestimmten Voraussetzungen als Unterkunft gelten, vgl. LSG Sachsen-Anhalt, Beschluss vom 16.08.2016, Az. L 4 AS 225/16 B ER

## 2.2. Nachweise

Zum Nachweis der bruttokalten Unterkunftskosten (Grundmiete und kalte Nebenkosten) sind insbesondere geeignet:

- Miet- bzw. Genossenschaftswohnung: Miet- bzw. Nutzungsvertrag<sup>3</sup>, Kontoauszug bzw. Quittung, Vermieterbescheinigung,
- Wohneigentum: Gebühren- und/oder Steuerbescheide (z. B. Abwasser, Grundsteuer) sowie Rechnungen (z. B. von Handwerksbetrieben),
- Pension oder Ferienwohnung: Vertrag bzw. Rechnung und
- Obdachlosenunterkunft oder Gemeinschaftsunterkunft: Gebührenbescheid.

Ein Wohnungsangebot/Exposee wird nur für die Zusicherung bzw. die Zustimmung (3.1.6) verwendet und ist für den Nachweis der laufenden tatsächlichen Aufwendungen nicht geeignet.

Die tatsächlichen Heizkosten und die tatsächliche Wohnfläche sind durch geeignete Nachweise zu belegen; z. B. Miet- bzw. Nutzungsvertrag, Abschlagsquittung (v. a. bei Stromheizung), Rechnung des Versorgungsunternehmens bzw. Lieferanten, (Betriebskosten-) Abrechnung des Vermieters oder ggf. des Vormieters, Schreiben des Vermieters bzw. Versorgungsunternehmens.

Änderungen in den Verhältnissen lassen sich in der Regel an Hand dieser Unterlagen belegen:

- Angaben zur Anzahl der in die Unterkunft ziehenden Personen,
- Geburtsurkunde bei Geburt eines Kindes,
- Sterbeurkunde,
- Begründung für den geplanten Umzug, z. B. amtsärztliches Zeugnis, Kündigung oder Räumungsklage des Vermieters,
- Nachweis über Änderung der persönlichen Verhältnisse, insbesondere Trennung (z. B. Schreiben von der Rechtsanwältin bzw. vom Rechtsanwalt, Erklärung über Getrenntleben nach dem EStG) und
- bzgl. Aufnahme einer Beschäftigung, einer Ausbildung oder einer Tätigkeit außerhalb des Landkreises Sonneberg: aktueller Arbeits- oder Ausbildungsvertrag.

## 2.3. Leistungsberechtigung

AfUH erhalten nur diejenigen Personen, die die Voraussetzungen für die Grundsicherung für Arbeitssuchende nach SGB II oder nach SGB XII (Hilfe zum Lebensunterhalt nach 3. Kapitel bzw. Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung nach 4. Kapitel) erfüllen und einen konkreten Bedarf für AfUH haben. Leistungsberechtigte nach dem Asylbewerberleistungsgesetz werden grds. in Unterkünften des Landkreises Sonneberg untergebracht und sind nur in Ausnahmefällen berechtigt, eigenen Wohnraum anzumieten.

Es können auch Schülerinnen und Schüler, Auszubildende und Studentinnen und Studenten, die keine Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhaltes nach SGB II bzw. SGB XII beziehen, AfUH erhalten (§ 27 SGB II bzw. § 22 SGB XII). Dazu ausführlich unter 3.5.1.

### 2.3.1. Bedarfsgemeinschaft, Haushaltsgemeinschaft, Wohngemeinschaft, temporäre Bedarfsgemeinschaft

Der Bedarf für AfUH wird auf Grundlage der in der Unterkunft lebenden Personen ermittelt. Maßgebend für den Bedarf einer Bedarfsgemeinschaft (im Folgenden „BG“ genannt) ist ihr Anteil an

---

<sup>3</sup> Die Höhe der tatsächlich anzuerkennenden Kosten für Unterkunft und Heizung ergibt sich immer aus dem Mietvertragsverhältnis/Nutzungsverhältnis, aus dem die antragstellende Person oder entsprechend § 421 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) als Gesamtschuldnerin bzw. Gesamtschuldner haftet.

der Personenzahl in der Unterkunft. Wer zu einer BG gehört, bestimmt § 7 Abs. 3 SGB II<sup>4</sup> bzw. für eine Einstandsgemeinschaft § 19 Abs. 1 und 2 SGB XII und §§ 21, 27, 41 SGB XII. Mitglieder einer Haushaltsgemeinschaft (§ 9 Abs. 5 SGB II bzw. § 39 SGB XII) gehören nicht zu einer BG. Eine Wohngemeinschaft kann mehrere Bedarfsgemeinschaften umfassen.

Wird die elterliche Sorge von getrenntlebenden Eltern abwechselnd bzw. wird ein Kind im Rahmen des Umgangsrechts vorübergehend in den Haushalt des anderen Elternteils aufgenommen (temporäre BG), kommen höhere Bedarfe für Unterkunft und Heizung für das umgangsberechtigte Elternteil in Betracht. Bei der Beurteilung der Angemessenheit sind die individuellen Besonderheiten zu berücksichtigen, insbesondere:

- die Häufigkeit und der Zeitraum des Aufenthaltes,
- die Anzahl der Kinder,
- das Alter und das Geschlecht der Kinder und
- die räumlichen Gegebenheiten (z. B. Anzahl der Zimmer).

Die Angemessenheitsrichtwerte (3.1.4, 3.2.2) erhöhen sich entsprechend der Anzahl der Kinder<sup>5</sup>.

Jeder Fall muss bei Beginn und Ende des Aufenthalts des Kindes beim jeweiligen Elternteil geprüft werden. Ein eigener Anspruch des Kindes besteht nur bei dem Elternteil, bei welchem es sich überwiegend aufhält. Bei dem umgangsberechtigten Elternteil erhöht sich durch die Ausübung des Umgangsrechtes der eigene Bedarf für AfUH. Ob ein Bedarf an AfUH des Kindes oder die Erhöhung des Bedarfs an AfUH bei einem Elternteil erfolgt, wird dabei verwaltungsvereinfacht in Anlehnung der fachlichen Weisung der Bundesagentur für Arbeit<sup>6</sup> (im Folgenden „BA“ genannt) wie folgt ermittelt:

- bei überwiegenden Aufenthalten beim Elternteil (über 17 Tagen pro Monat) erfolgt die kopfteilige Zurechnung der AfUH beim Kind,
- bei einer nahezu hälftigen, abwechselnden Betreuung („echtes Wechselmodell“, 13-17 Tage pro Monat beim jeweiligen Elternteil) erfolgt die kopfteilige Zurechnung der AfUH für das Kind (bei den Wohnungen beider Elternteile),
- bei regelmäßigen Aufenthalten beim Elternteil („unechtes Wechselmodell“, mindestens ein Tag pro Monat, maximal 12 Tage), erfolgt keine Berücksichtigung von AfUH, aber eine Berücksichtigung bei den Angemessenheitsrichtwerten (3.1.4, 3.2.2) der verbleibenden BG-Mitglieder und
- bei nur sporadischen Besuchen erfolgt keinerlei Berücksichtigung des Kindes.

Die Zuständigkeit des Jobcenters ergibt sich aus § 36 Abs. 1 S. 3 SGB II; die des Sozialamtes aus §§ 97, 98 SGB XII. Die Umgangsregelung ist nachzuweisen durch

- gemeinsame schriftliche Erklärung beider Elternteile,
- einer gerichtlichen Vereinbarung der Elternteile oder
- einem gerichtlichen Beschluss über die Regelung des Umgangsrechtes.

Ein Kostensenkungsverfahren ist nicht durchzuführen, solange die Kosten der Unterkunft und Heizung unter Berücksichtigung der temporären BG angemessen sind.

<sup>4</sup> Siehe auch Verantwortungs- und Einstandsgemeinschaft gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 3 Bst. c i. V. m. Abs. 3a SGB II.

<sup>5</sup> Das BSG geht davon aus, dass dem umgangsberechtigten Elternteil gerade wegen der Wahrnehmung des Umgangsrechts zusätzliche oder höhere Wohnkosten entstehen. Diese stellen - ebenso wie andere ihm entstehende Kosten im Zusammenhang mit dem Umgangsrecht, beispielsweise Fahrtkosten - einen zusätzlichen Bedarf des umgangsberechtigten Elternteils dar (BSG, Urteil vom 17.02.2016, Az. B 4 AS 2/15 R, Rn. 21)

<sup>6</sup> 11) Siehe Fachliche Weisungen SGB II „zu den Besonderheiten der Temporären Bedarfsgemeinschaft“ vom 20.09.2017

Beispiel 1: Ein Kind lebt 13 Tage bei der Mutter, diese lebt in BG mit Lebenspartner und dessen Kind. Im Monat bekommt das Kind im echten Wechselmodell (13 Tage) den kopfteiligen Anteil der AfUH der Wohnung (entspricht: 1/4). Bei dem anderen Elternteil verhält es sich ebenso.

Beispiel 2: Ein Kind lebt 18 Tage bei der Mutter, diese lebt in BG mit Lebenspartner und dessen Kind. Im Monat bekommt das Kind den vollen Anteil der kopfteiligen AfUH der Wohnungen (entspricht: 1/4). Bei dem anderen Elternteil bekommt das Kind keinen kopfteiligen AfUH-Anteil, dieses Elternteil erhält aber trotzdem die AfUH eines Zwei-Personen-Haushaltes (Vater und Kind, keine weiteren Personen im Haushalt).

### 2.3.2 Ermittlung der individuellen Bedarfe

Die Bedarfe für Unterkunft und Heizung sind grundsätzlich nach dem Individualprinzip zu ermitteln; d. h. der Bedarf wird in der Regel pro Kopf ermittelt. Die sich danach ergebenden Aufwendungen der (fiktiven) Bedarfsgemeinschaften sind dem jeweiligen Richtwert (3.1.4, 3.2.2) nach Anzahl ihrer Mitglieder gegenüberzustellen.

Von der kopfteiligen Aufteilung wird insbesondere abgewichen, wenn

- auch schwerbehinderte oder pflegebedürftige Menschen mit einem höheren Wohnbedarf in der Unterkunft leben; dies gilt bei Mietwohnung und Wohneigentum, mit der Maßgabe, dass keine vertragliche Vereinbarung (mündlich oder schriftlich) getroffen wurde oder
- spezifische Vereinbarungen über Wohnrechte oder Untermietverhältnisse getroffen wurden oder
- ein Mitglied der BG hinsichtlich seines Bedarfes für AfUH sanktioniert wurde<sup>7</sup> und die Anwendung
- des Kopfteilprinzips zu Mietschulden für die anderen Mitglieder der BG führen würde oder
- sich ein Mitglied der BG in Haft befindet (beachte 3.5.2); die gesamten Unterkunftskosten werden in diesem Fall vorläufig auf die übrigen BG-Mitglieder aufgeteilt, parallel ist ein Kostensenkungsverfahren zu prüfen (3.4) oder
- eine Unterkunft durch Leistungsberechtigte verschiedener Rechtskreise (z. B. SGB II, Wohngeldgesetz [WoGG], Berufsausbildungsförderungsgesetz [BAföG], SGB XII, AsylbLG) bewohnt wird, die zusammen nicht wie eine (fiktive) BG zu behandeln sind. Gehören Leistungsberechtigte nach dem 4. Kapitel SGB XII zum Mischhaushalt, sind die Regelungen des § 42a SGB XII zu beachten.

Es verbleibt bei der kopfteiligen Aufteilung, wenn einem BG-Mitglied die Leistungen versagt oder entzogen werden; z. B. infolge der Nicht-Mitwirkung bei der Klärung der Leistungsberechtigung<sup>8</sup>.

Zugehörige einer BG nach SGB II bzw. Einstandsgemeinschaft nach SGB XII, die nicht in die Bedarfsbemessung einbezogen sind, tragen den auf sie entfallenden Anteil der Kosten der Unterkunft und Heizung selbst.

Die Aufteilung der Kosten der Unterkunft ist abhängig von der Vertragsart:

- Besteht ein Hauptmietvertrag, der zwischen allen potenziellen Mietenden (d. h. allen in der Wohngemeinschaft lebenden Personen) und dem Vermieter ohne eine konkrete Aufteilung der Gesamtkosten abgeschlossen wurde, sind die Gesamtkosten für die Unterkunft und Heizung zu gleichen Teilen auf die in der Wohngemeinschaft lebenden Personen kopfteilig aufzuteilen. Weist die antragstellende Person nach, dass sie im Gegensatz zu den mit in der Unterkunft lebenden Personen andere Kosten für Unterkunft und Heizung zu entrichten hat (z. B. infolge eines kleineren oder größeren Wohnraumes), sind die nachgewiesenen Kosten zu beachten.

<sup>7</sup> 14) Vgl. Urteil BSG vom 23.05.2013, Az. B 4 AS 67/12 R. Hier wird der vorübergehend erhöhte Bedarf der anderen Mitglieder insoweit durch weitere AfUH ausgeglichen.

<sup>8</sup> Siehe Urteil BSG vom 14.02.2018, Az. B 14 AS 17/17 R.

- Im Fall eines Untermietvertrages, den die antragstellende Person als einzige Untermieterin bzw. als einziger Untermieter abgeschlossen hat, ist von den im Untermietvertrag vereinbarten Kosten für Unterkunft und Heizung auszugehen. Ein Nachweis über die Zustimmung des Vermieters gemäß § 540 Abs. 1 BGB muss nicht gefordert werden; die Gewährung der Leistung darf davon nicht abhängig gemacht werden.

Beispiel: BG, bestehend aus fünf Mitgliedern

- a) Alle fünf Mitglieder der BG sind bedürftig □ Unterkunft angemessen für 5-PHH; Folge: Anerkennung des Bedarfes für 5 Personen
- b) 4 der 5 Mitglieder des Haushaltes sind bedürftig und leben in der BG -> Unterkunft angemessen für einen 4-PHH (für die bedürftigen Mitglieder) zzgl. eines 1-PHH (für das nicht bedürftige Mitglied); Folge: Anerkennung des Bedarfes für die bedürftigen Personen in Höhe der Angemessenheitskriterien für einen 4-PHH sowie Anerkennung der verbleibenden Kosten der Unterkunft, i. d. R. für einen 1-PHH, als Bedarf für das nicht bedürftige Mitglied
- c) 4 der 5 Mitglieder der BG sind bedürftig -> bisherige Unterkunft angemessen; BG möchte umziehen. Die neue Unterkunft ist angemessen im Sinne des in Punkt b aufgeführten Beispiels, wenn das nicht bedürftige Mitglied der BG nach dem Umzug in die neue Unterkunft weiterhin in der Lage ist, mit eigenen finanziellen Mitteln (Einkommen und Vermögen) die Kosten der Unterkunft und Heizung analog eines 1-PHH selber zu tragen. Im Fall, dass das nicht bedürftige Mitglied mit dem Umzug bedürftig wird (Kosten der Unterkunft und Heizung können nicht mit eigenen Mitteln gedeckt werden), ist bei der Prüfung der Angemessenheit der neuen Unterkunft der Richtwert für den 5-PHH maßgebend.

Wohnen mehrere Personen in einer Wohngemeinschaft<sup>9</sup> bzw. Haushaltsgemeinschaft zusammen, ergibt sich der Richtwert zur Angemessenheit aus der Summe der jeweiligen einzelnen Richtwerte unter Beachtung der Anzahl der Personen in den jeweiligen BGen. Abweichend hiervon richtet sich der Angemessenheitswert für Leistungsberechtigte nach 4. Kapitel SGB XII allein an der Gesamthaushaltsgröße der Wohnung aus, es sei denn, dass ein separater anderslautender Vertrag zwischen den Mietenden geschlossen wurde (§ 42a Abs. 4 SGB XII).

Beispiele:

- a) Wohngemeinschaft bestehend aus 3 Einzelpersonen (3 BGen bestehend aus jeweils einer Person) -> Unterkunft angemessen analog der Summe aus drei 1-PHH; Anerkennung der Kosten der Unterkunft und Heizung pro bedürftiger Person maximal in Höhe eines 1-PHH, sofern nicht ein individueller Sonderbedarf nachweislich notwendig; im 4. Kapitel SGB XII gilt der Bedarf für einen 3-PHH als angemessen.
- b) Wohngemeinschaft bestehend aus 3 Personen in 2 BGen (1 BG mit 2 Mitgliedern und 1 BG mit einer Person) -> Unterkunft angemessen analog der Summe aus einem 2-PHH und einem 1-PHH, sofern nicht ein individueller Sonderbedarf nachweislich notwendig.

### 3. Laufende Bedarfe für Unterkunft, Heizung und Warmwasserbereitung

Die laufenden Kosten der Unterkunft und Heizung werden in tatsächlicher Höhe übernommen, soweit sie angemessen sind. Die Angemessenheitsprüfung ist nach Ablauf einer evtl. bestehenden Karenzzeit (3.1.5) getrennt für die Bruttokaltmiete (3.1) und auch während einer bestehenden Karenzzeit für die Heizkosten (3.2) vorzunehmen. Der Begriff „Miete“ umfasst auch das Nutzungsentgelt einer Genossenschaftswohnung, Gebührenbescheide für eine Gemeinschafts- oder Obdachlosenunterkunft oder andere Entgelte, welche für die Zurverfügungstellung von Wohnraum gezahlt werden müssen.

Nachzahlungen, Guthaben und Rückzahlungen (3.3) wirken sich nur im Rechtskreis des SGB II auf die Bedarfe für Unterkunft und Heizung aus. Sind die Kosten der Unterkunft und Heizung unangemessen, ist eine Kostensenkung zu prüfen (3.4).

---

<sup>9</sup> Siehe BSG, Urteil vom 18. Juni 2008 – B 14/11b AS 61/06 R

### 3.1. Bruttokaltmiete

#### 3.1.1. Definitionen

Die Bruttokaltmiete ist die Summe aus Nettokaltmiete und kalten Betriebskosten.

Die Nettokaltmiete ist die Summe aus der reinen Miete (Grundmiete), etwaigen Modernisierungsumlagen sowie Renovierungskosten und Bagatellreparaturkosten (3.1.3).

Bei den kalten Betriebskosten handelt es sich gemäß § 2 der Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (BetrKV) insbesondere um folgende Aufwendungen:

- laufende öffentliche Lasten des Grundstückes (Grundsteuer),
- Wasserversorgung, Betrieb einer zentralen Warmwasserversorgungsanlage,
- Regenwasserentsorgung, Gebühren für Kanalisation,
- Müllabfuhrkosten, Straßenreinigungskosten, Kosten der Grubenentleerung,
- Hausmeisterkosten, Betriebskosten von Personen- und Lastenaufzügen,
- Hausbeleuchtung, Außenbeleuchtung,
- Hausreinigung, Ungezieferbekämpfung, Gartenpflege,
- Schornsteinreinigung,
- Sach- und Haftpflichtversicherung des Vermieters,
- Kosten der Gemeinschaftsantennenanlage oder Kabelanlage,
- laufende Kosten für Sondereinrichtungen usw.

Zu den kalten Betriebskosten gehören laut BetrKV nicht:

- Kosten der zur Verwaltung des Gebäudes erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, Kosten der Aufsicht, der Wert der vom Vermieter persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit, Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses, Kosten für die Geschäftsführung (Verwaltungskosten) und
- Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsmäßigen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen (Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten).

Im Rahmen der Bruttokaltmiete werden nicht übernommen:

- die Kosten für einen TV-Kabelanschluss<sup>10</sup>,
- die Kosten für einen Stellplatz bzw. eine Garage,
- die Stromkosten (z. B. für Beleuchtung oder Kochen),
- sonstige Kostenbestandteile (z. B. Betreuungs- und Serviceleistungen für besondere Wohnformen nach SGB XII, Hausnotruf, Concierge-Service)<sup>11</sup>,

es sei denn, die leistungsberechtigte Person ist zur Zahlung verpflichtet (z. B. durch Mietvertrag - sog. Inklusivmiete) und die Teilleistung ist nicht einzeln kündbar und die Kosten für die Teilleistung können nicht anderweitig gesenkt werden (z. B. Untervermietung eines Stellplatzes) bzw. die genauen Kosten der Teilleistung werden vom Vermieter nicht dezidiert aufgeschlüsselt<sup>12</sup>. Die Beweislast trägt die leistungsberechtigte Person. Die vorgenommene Kürzung erfolgt bis zum entsprechenden Nachweis. Die Möglichkeit der ausnahmsweisen Gewährung der Kosten im Rahmen der Bruttokaltmiete bis zum Angemessenheitsrichtwert (3.1.4) besteht im Einzelfall. Wird der Angemessenheitsrichtwert überschritten, ist zu prüfen, ob ein Kostensenkungsverfahren (3.4) durchzuführen ist.

<sup>10</sup> Seit dem 01.07.2024 ist die Umlage von Kabelgebühren auf Mietende nicht mehr zulässig (vgl. § 2 S 1. Nr. 15 BetrKV)

<sup>11</sup> Vgl. Urteil BSG vom 14.04.2011, Az. B 8 SO 19/09 R.

<sup>12</sup> Vgl. Urteil BSG vom 24.11.2011, Az. B 14 AS 151/10 R.

### 3.1.2. Aufteilung der Betriebskostenvorauszahlungen in kalte und warme Betriebskosten

Zur Bestimmung der Betriebskosten ist grundsätzlich auf die tatsächlichen Verhältnisse abzustellen. Weist der Vermieter bzw. die empfangsberechtigte Person die Vorauszahlungen für die kalten und warmen Betriebskosten nicht gesondert aus, können sie aus einer vorliegenden Betriebskostenabrechnung für einen vergangenen Zeitraum hergeleitet werden.

### 3.1.3. Renovierungskosten und Bagatellreparaturkosten

Renovierungskosten sind die Aufwendungen für Einzugsrenovierung, Schönheitsrenovierung und Auszugsrenovierung. Sie erhöhen den laufenden Bedarf nach § 22 Abs. 1 SGB II und § 35 Abs. 1 SGB XII.

Diese Kosten können im Ausnahmefall als sonstige Leistungen nach § 6 AsylbLG übernommen werden, wenn sie zwingend notwendig sind.

Eine Einzugsrenovierung ist eine Maßnahme zur Zeit des Einzugs in eine Unterkunft, die darauf abzielt, die Wertigkeit der Unterkunft zu erhöhen. Die Kosten für die Einzugsrenovierung gehören nicht zu den Wohnungsbeschaffungskosten nach § 22 Abs. 6 SGB II bzw. § 35a Abs. 2 S. 5 SGB XII, denn sie dienen nicht der Erlangung der Wohnung<sup>13</sup>.

Eine Schönheitsrenovierung ist eine Maßnahme, die darauf abzielt, die Wertigkeit einer Unterkunft zu erhalten. Die Maßnahme kann durch die Mietenden selbst vorgenommen werden. Die Kosten sind nur zu übernehmen, wenn die leistungsberechtigte Person dazu vertraglich rechtswirksam verpflichtet ist.

Eine Auszugsrenovierung ist eine Maßnahme, die darauf abzielt, die Wertigkeit einer Unterkunft so (wieder-) herzustellen, wie sie zum Zeitpunkt des Einzugs bestanden hat. Eine Übernahme der Kosten für die Auszugsrenovierung kommt nur in Betracht, wenn die Renovierung mietvertraglich tatsächlich geschuldet ist. Nach der ständigen Rechtsprechung des BGH sind starre Fristenpläne unwirksam, wenn<sup>14</sup> die Auszugsrenovierung unabhängig vom Abnutzungsgrad geregelt wurde. Formulierungen wie „spätestens“, „mindestens“, „innerhalb“ oder „übliche Fristen“ weisen auf das Vorliegen von starren Fristenplänen hin. Die leistungsberechtigte Person ist dann im Innenverhältnis gegenüber dem Vermieter nicht zur Vornahme der Renovierungen verpflichtet, sodass keine Zahlungen hierfür zu erbringen sind. Die Zurückweisung unrechtmäßiger Forderungen des Vermieters obliegt der leistungsberechtigten Person im Rahmen ihrer Selbsthilfepflichtung.

Die Renovierungskosten werden nur übernommen, soweit sie

1. zur Herstellung bzw. Erhaltung der Bewohnbarkeit der Wohnung erforderlich sind und durch die leistungsberechtigte Person finanziert und beauftragt/durchgeführt wurden<sup>15</sup>. Den Maßstab für die Bewohnbarkeit bildet der einfache Ausstattungsgrad<sup>16</sup>. Gewöhnlich können folgende Arbeiten anfallen: tapezieren, Wände streichen, Fußbodenbeläge erneuern;
2. im Falle der Einzugsrenovierung ortsüblich erforderlich sind - d. h. es stehen keine renovierten Wohnungen in nennenswertem Umfang zur Verfügung – und
3. angemessen sind - d. h. die Renovierungskosten entsprechen dem Produkt aus der abstrakt angemessenen Wohnfläche (3.2.2, 3.2.3) und den folgenden Richtwerten<sup>17</sup>:

Maßnahme (inkl. Arbeitsmittel)

Richtwert in Euro pro qm

<sup>13</sup> Urteil BSG vom 16.12.2008, Az. B 4 AS 49/07 R.

<sup>14</sup> Urteile BGH vom 05.04.2006, Az. VIII ZR 152/05, Az. VIII ZR 109/05, Az. VIII ZR 178/05

<sup>15</sup> Urteil LSG Sachsen vom 21.04.2016, Az. L 3 AS 419/12

<sup>16</sup> Er beinhaltet u. a. einen einfachen Wand- und Fußbodenbelag.

<sup>17</sup> Im Online-Versandhandel

|                                       |      |
|---------------------------------------|------|
| Tapezieren                            | 6,00 |
| Wände streichen                       | 4,00 |
| Fußbodenbelag (Textil oder PVC-Belag) | 8,00 |

Zusätzlich werden bei kranken, behinderten, pflegebedürftigen oder älteren Leistungsberechtigten auch die Kosten für eine Hilfskraft berücksichtigt, wenn die leistungsberechtigte Person selbst oder Angehörige nicht in der Lage sind, die notwendigen Renovierungsarbeiten durchzuführen. Über die Höhe ist im Einzelfall in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße und vom Umfang der Renovierungsarbeiten zu entscheiden; die Richtwerte für Bewirtungskosten (4.1.3) gelten entsprechend. Bei der Inanspruchnahme eines Unternehmens (Fremdhilfe) sind zur Beurteilung der Wirtschaftlichkeit drei Kostenvoranschläge von verschiedenen Unternehmen einzuholen.

Kommt der Vermieter der leistungsberechtigten Person durch eine vorübergehende Kürzung der Nettokaltmiete zum Ausgleich der Einzugsrenovierungskosten entgegen, gilt der Betrag der eingesparten Nettokaltmiete als angemessener Aufwand. Weitere Kosten für die Einzugsrenovierung werden dann i. d. R. nicht berücksichtigt. Eine Ausnahme liegt vor, wenn die leistungsberechtigte Person nachweist, dass der Kürzungsbetrag den Einzugsrenovierungsaufwand nicht ausgleicht. In diesem Fall kommt ein abweichender Bedarf für die Einzugsrenovierung in Betracht.

Übernimmt der Vermieter die Einzugsrenovierungskosten ganz oder teilweise, ist der Anteil des Vermieters auf den Bedarf der leistungsberechtigten Person bei der Ermittlung der notwendigen Kosten mit zu beachten. Soweit der Vermieter der leistungsberechtigten Person die Einzugsrenovierungskosten nachträglich erstattet, ist der Bedarf zunächst zu decken und der Anspruch der leistungsberechtigten Person ist gemäß § 33 SGB II bzw. § 93 SGB XII gegenüber dem Vermieter zu sichern.

Mietvertraglich vereinbarte Aufwendungen für die Instandhaltung und -setzung bestimmter Teile der Wohnung, die dem direkten und häufigen Zugriff der leistungsberechtigten Person ausgesetzt sind (z. B. Fenster- und Türverschlüsse sowie Heiz-, Wasser-, Elektro- und Kocheinrichtung<sup>18</sup>) (Bagatellreparaturkosten) erhöhen den laufenden Bedarf nach § 22 Abs. 1 SGB II und § 35 Abs. 1 SGB XII. Die Vereinbarung ist nur wirksam, wenn sie im Mietvertrag festgehalten ist und die Kosten für den Einzelfall einer Reparatur auf eine angemessene Höhe begrenzt sind; angemessen sind 50 bis 100 Euro im Einzelfall<sup>19</sup>, als Jahresgesamtwert wurden 6 Prozent der Jahresbruttokaltmiete vom BGH als zumutbar eingestuft. Überschreiten die Kosten den für den Einzelfall vereinbarten Betrag, muss der Vermieter für alle Kosten aufkommen und eine Berücksichtigung als Bedarf nach § 22 Abs. 1 SGB II bzw. § 35 Abs. 1 SGB XII scheidet aus<sup>20</sup>.

### 3.1.4. Angemessene Bruttokaltmiete

Im Landkreis Sonneberg ist die Bruttokaltmiete von leistungsberechtigten Bedarfs- bzw. Einstandsgemeinschaften nach SGB II, SGB XII und dem AsylbLG bis zu folgenden Richtwerten angemessen:

Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten im Landkreis Sonneberg

| Angemessene Nettokaltmiete (EUR/Wohnung) |                     |                     |                     |                     |
|------------------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 1-Personen-Haushalt                      | 2-Personen-Haushalt | 3-Personen-Haushalt | 4-Personen-Haushalt | 5-Personen-Haushalt |
| 300                                      | 350                 | 420                 | 500                 | 560                 |

<sup>18</sup> Vgl. Urteil BGH vom 07.06.1989, Az. BGH VIII ZR 91/88.

<sup>19</sup> Vgl. Urteile OLG Hamburg vom 10.04.1991, Az. 5 U 135/90 und AG Braunschweig vom 17.03.2005, Az. 116 C 196-05

<sup>20</sup> Vgl. BGH Urteil vom 15.05.1991, Az. VIII ZR 38/90

Leben mehr als 5 Personen im Haushalt erhöht sich der Richtwert für jede weitere Person um 80 EUR.

| Nichtprüfungsgrenzen für kalte Nebenkosten im Landkreis Sonneberg |                   |                   |                   |                    |
|-------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| 50 m <sup>2</sup>                                                 | 60 m <sup>2</sup> | 75 m <sup>2</sup> | 90 m <sup>2</sup> | 105 m <sup>2</sup> |
| 80                                                                | 100               | 120               | 140               | 170                |

Der Grenzwert für auffallend hohe kalte Nebenkosten beträgt im Landkreis Sonneberg 1,61 EUR/m<sup>2</sup>. Für jede weitere zum Haushalt rechnende Person erhöht sich die angemessene Größe bis zu 15 m<sup>2</sup> Wohnfläche<sup>21</sup>. Anschließend erfolgt die Multiplikation der ermittelten Wohnfläche mit dem Grenzwert für auffallend hohe kalte Nebenkosten. Der ermittelte Betrag wird auf den vollen EUR-Betrag aufgerundet.

Erhöhen sich die Richtwerte, sind diese von Amts wegen rückwirkend anzupassen. Niedrigere Richtwerte sind in Anwendung zu bringen, soweit diese Unterkunftsrichtlinie hierzu keine abweichenden Regelungen trifft (3.1.6.4).

Bei der Angemessenheitsprüfung ist immer der Besonderheit des Einzelfalles Rechnung zu tragen. Für besondere Personengruppen und Wohnformen bzw. in besonderen Lebenslagen gelten abweichende Richtwerte (3.5).

Nach der Rechtsprechung des BSG<sup>22</sup> gehören die beim Arbeitgeberassistenzmodell erforderlichen Aufwendungen für die Bereitstellung von Assistenzzimmern zum Leistungsbedarf der Hilfe zur Pflege nach 7. Kapitel SGB XII. Diese Bedarfe werden nicht nach § 22 SGB II bzw. § 35 SGB XII übernommen. Gleichwohl erhöht sich die angemessene Wohnfläche des Pflegebedürftigen um zirka zehn m<sup>2</sup> für das Assistenzzimmer.

Von den Richtwerten darf zur Abwendung unbilliger Härte<sup>23</sup> außerdem abgewichen werden, wenn im Einzelfall besondere Umstände vorliegen, die einen kostenintensiveren Wohnraumbedarf begründen; Insbesondere:

1. der Neuанmietung von Wohnraum durch Wohnungslose, welche trotz Bemühungen zeitnah keine Wohnung finden oder auf Grund der persönlichen Umstände in ein anderes Umfeld ziehen müssen.
2. besondere vorübergehende gesundheitliche Einschränkungen (z. B. Trauma nach Unfall oder Tod eines Angehörigen),
3. Behinderungen i. S. d. § 2 Abs. 2 SGB IX (z. B. Kleinwüchsigkeit, Blindheit, starke Sehbeeinträchtigung): Eine Schwerbehinderung allein (z. B. die Zuerkennung des Merkzeichens G oder aG) zieht in der Regel keinen erhöhten Bedarf an Wohnraum nach sich. Bei begründetem Bedarf an barrierefreien Wohnraum (z. B. bei Rollstuhlnutzung) wird pro Wohnung i. d. R. ein Zuschlag in Höhe des Bedarfs einer weiteren fiktiven Person berücksichtigt. Besteht darüber hinaus ein weiterer behinderungsbedingter zusätzlicher individueller Platzbedarf, wird pro behinderte Person i. d. R. ein Zuschlag in Höhe einer weiteren fiktiven Person berücksichtigt.
4. Pflegebedürftigkeit i. S. d. § 14 Abs. 1 SGB XI bzw. § 61 Abs. 1 SGB XII (z. B. durch Pflegebett, durch notwendige Hilfsmittel). Für diese Personengruppen wird ein Zuschlag in Höhe des Unterkunftsbedarfs einer weiteren fiktiven Person berücksichtigt, Zuschüsse der Pflegekasse nach § 40 Abs. 4 SGB XI sind vorrangig in Anspruch zu nehmen,

<sup>21</sup> 2.2 Richtlinie zur Förderung des bezahlbaren Wohnens im Freistaat Thüringen für die Programmjahre 2023 bis 2025

<sup>22</sup> Urteil BSG vom 28.02.2013, Az. B 8 SO 1/12 R.

<sup>23</sup> 52) Ein Härtefall ist ein atypischer Sachverhalt, der erheblich vom gesetzlich vorgesehenen Normalfall abweicht und deshalb Ausnahmeregelungen oder -entscheidungen rechtfertigt. Die Härte kann in materieller oder immaterieller Hinsicht bestehen - vgl. Urteil des BGH vom 23.06.2010, Az. XII ZR 170/08.

5. notwendige Erhaltung sozialer Teilhabe für alte Menschen (entsprechend der Altersgrenze nach § 7a SGB II bzw. § 41 Abs. 2 SGB XII) mit eingeschränkter Mobilität im bisherigen Wohnumfeld,
6. schwierige individuelle soziale Situation (z. B. bei Überlassung einer vormals gemeinsam genutzten Wohnung zum Schutz vor häuslicher Gewalt oder Stalking aufgrund richterlicher Anordnung nach § 2 Gesetz zum zivilrechtlichen Schutz vor Gewalttaten und Nachstellungen [GewSchG]) oder
7. außergewöhnliche Beschaffenheit der Unterkunft (z. B. ungünstiger Zuschnitt/ Grundriss der Wohnung, d. h. zirka 50 Prozent entfallen auf Nebenflächen wie Abstellraum, nicht nutzbarer Flur etc.).

Bestehen in den Fällen 2 bis 5 ernstliche Zweifel, wird die Begutachtung der leistungs-berechtigten Person durch die Ärztin im Gesundheitsamt des Landratsamtes Sonneberg empfohlen.

### **3.1.5. Karenzzeit**

Die Regelungen über die Karenzzeit gelten nicht für Leistungsberechtigte nach dem AsylbLG, es sei denn sie haben Anspruch auf Leistungen nach § 2 AsylbLG.

Während der Karenzzeit werden grundsätzlich die tatsächlichen Kosten der Unterkunft (nicht Heizung) für ein Jahr als Bedarf anerkannt, auch wenn diese die Richtwerte der angemessenen Bruttokalmiete übersteigen.

Abweichend von Satz 1 werden tatsächliche Aufwendungen für die Unterkunft nicht als Bedarf anerkannt, soweit sie mehr als eineinhalbmals so hoch sind wie die abstrakt als angemessen geltenden Aufwendungen der Unterkunft nach dieser Richtlinie. Die AfUH können ohne Durchführung eines Kostensenkungsverfahrens auf den 1,5-fachen Betrag der abstrakt angemessenen Kosten der Unterkunft.

In der Karenzzeit können im Einzelfall höhere Aufwendungen für die Unterkunft anerkannt werden, wenn sie unabweisbar sind oder in Bedarfsgemeinschaften mit Kindern anfallen. Die Obergrenze (1,5-fach der abstrakt angemessenen Unterkunftskosten) bleibt auch hier maßgeblich. Über diese Grenze hinausgehende Kosten können nur im Ermessenswege anerkannt werden und sind gerade nicht automatisch voll zu übernehmen.

D.h. bis zur abstrakten Angemessenheitsgrenze der Unterkunftskosten sind diese Aufwendungen zu übernehmen. Zwischen der abstrakten Angemessenheit der Unterkunftskosten und der Obergrenze des 1,5 -fachen der abstrakten Angemessenheitsgrenze werden während der Karenzzeit die Unterkunftskosten übernommen. Übersteigen in der Karenzzeit die Unterkunftskosten das 1,5 -fache der abstrakten Angemessenheitsgrenze können die Kosten nur in besonderen Ausnahmefällen gekürzt werden. Im Grundsatz erfolgt hier eine Kappung auf das 1,5 -fache der abstrakten Angemessenheitsgrenze ohne Kostensenkungsverfahren.

Übersteigen in der Karenzzeit die Aufwendungen für die Unterkunft das 1,5-fache der abstrakt angemessenen Unterkunftskosten aufgrund einer Verminderung der Anzahl der Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft ist ein Kostensenkungsverfahren einzuleiten.

Heizkosten werden in angemessener Höhe für die tatsächliche Wohnfläche berücksichtigt. Die Einleitung eines Kostensenkungsverfahrens (3.4) ist während der Karenzzeit bzw. mit Ablauf der Karenzzeit zu prüfen. Hierbei ist zu beachten, dass die tatsächlich höheren als angemessenen

Aufwendungen in der Regel für weitere 6 Monate zu berücksichtigen sind (Härtefallprüfung ist ggf. durchzuführen).

#### **3.1.5.1. Laufzeit und Unterbrechung der Karenzzeit**

Die Karenzzeit läuft ein ganzes Jahr und beginnt am Ersten des Monats, für welchen die betroffene Person erstmals Bürgergeld (SGB II) oder Leistungen nach dem SGB XII bezieht.

Die Karenzzeit gilt auch bei laufenden Fällen vor dem 01.01.2023 (siehe § 65 Absatz 2 SGB II, § 140 Abs. 1 SGB XII), wenn für die aktuell bewohnte Unterkunft die tatsächlichen und nicht nur die angemessenen Aufwendungen als Bedarf anerkannt wurden (§ 65 Abs. 4 SGB II, § 140 Abs. 2 SGB XII).

Wird der Leistungsbezug für mindestens einen Monat beendet (unterbrochen), verlängert sich die Karenzzeit entsprechend um die Anzahl der Monate, für welche die Karenzzeit bislang nicht in Anspruch genommen wurde.

Erst wenn der Leistungsbezug für mindestens drei Jahre unterbrochen wurde und während dieser Zeit keine Leistungen nach dem SGB II bzw. Dritten oder dem Vierten Kapitel des SGB XII bezogen wurden, beginnt eine neue Karenzzeit. Dies gilt auch für jede weitere hinzuziehende Person.

Fallbeispiel<sup>24</sup>:

Am 05.12.2023 zieht Frau Muster, die neue Partnerin von Herrn Mustermann, in seine Wohnung ein und sie bilden eine gemeinsame Bedarfsgemeinschaft. Frau Muster hat Einkommen und stand daher bislang nicht im Leistungsbezug nach dem SGB II oder SGB XII. Die Karenzzeit von Herrn Mustermann ändert sich dadurch nicht. Die Karenzzeit von Frau Muster beginnt zum 01.12.2023 und dauert 12 Monate bis zum 30.11.2024. Sofern Frau Muster in einer anderen Bedarfsgemeinschaft bereits Monate ihrer Karenzzeit aufgebraucht hat, sind diese entsprechend anzurechnen.

#### **3.1.5.2. Rechtskreiswechsel SGB II in SGB XII**

Bei Leistungsberechtigten des dritten oder vierten Kapitels des SGB XII, welche in den vergangenen zwei Jahren Leistungen nach SGB II erhalten haben, wird bei einem Rechtskreiswechsel vom SGB II in das SGB XII der bereits in Anspruch genommene Zeitraum der Karenzzeit in Abzug gebracht.

#### **3.1.5.3. Informationspflicht während der Karenzzeit**

Übersteigen die Aufwendungen für die Kosten der Unterkunft die der abstrakten Angemessenheitsgrenzen im Schlüssigen Konzept, ist dies den Leistungsberechtigten zu Beginn der Karenzzeit mit dem ersten Bewilligungsbescheid mitzuteilen. Die Information beinhaltet zudem Hinweise über die Dauer der Karenzzeit sowie über das weitere Verfahren nach Ablauf der Karenzzeit (§ 22 Abs. 1a SGB II, § 35 Abs. 2 SGB XII).

#### **3.1.6. Zusicherung, Kenntnisnahme bzw. Zustimmung**

Das Zusicherungsverfahren bzw. das Zustimmungsverfahren hat Aufklärungs- und Warnfunktion. Die leistungsberechtigte Person soll dadurch vor Abschluss eines Vertrags für eine neue Unterkunft und vor einem etwaigen Umzug darüber in Kenntnis gesetzt werden, welche Kosten für die neue Unterkunft angemessen sind. Zur Prüfung kann der Mietvertragsentwurf (oder andere geeignete Dokumente, z. B. Wohnungsexposee) abgefordert werden. Streitigkeiten über die Angemessenheit soll vorgebeugt werden. Der Anspruch auf die Zusicherung bzw. Zustimmung besteht nur für den Zeitraum bis zum Abschluss eines Vertrages über die neue Unterkunft. Ist das Vertragsverhältnis bereits durch Unterzeichnung zu Stande gekommen, soll keine Zusicherung bzw.

<sup>24</sup> Fachliche Weisungen § 12 SGB II der Bundesagentur für Arbeit (Stand 01.01.2023) – Kapitel 3 „Karenzzeit“ (Rz. 12.33)

Zustimmung mehr ausgestellt werden. Die Zusicherung bzw. Zustimmung ist zu erteilen, wenn die damit verbundenen Aufwendungen angemessen (3.1.4, 3.2.2) sind und kann bei vorliegender Voraussetzung mit einer entsprechender Bescheinigung über eine zustehende Mietkaution (4.1.2) verbunden werden.

Für Leistungsberechtigte nach dem AsylbLG, mit Ausnahme der Anspruchsberechtigten nach § 2 AsylbLG, dürfen grundsätzlich nur in besonderen Härtefällen und mit vorheriger Zustimmung in eine andere Wohnung umziehen.

Ist bereits bei Mietvertragsabschluss erkennbar, dass die Kosten der neuen Unterkunft zeitnah unangemessen werden (z. B. bei unrealistisch niedriger Betriebskostenvorauszahlung, Staffelmietvertrag, vorhersehbarem Auszug von BG-Mitgliedern) ist eine Zusicherung bzw. Zustimmung zu den Aufwendungen für die neue Unterkunft nicht zu erteilen; das gilt nicht für befristete Mietnachteile für die Zeit des Leistungsbezugs nach SGB II bzw. SGB XII. Aufgrund der Gesamtbetrachtung der Bruttokaltmiete kann sich das Verhältnis der Nettokaltmiete zu den kalten Betriebskosten verschieben. Wenn eine solche Verschiebung zu einer Unschlüssigkeit der Angaben der leistungsberechtigten Person führt, kann eine Zusicherung bzw. Zustimmung für die neue Unterkunft nicht erteilt werden.

Bei einer bestehenden Wohnsitzauflage nach § 12a des Gesetzes über den Aufenthalt, die Erwerbstätigkeit und die Integration von Ausländern im Bundesgebiet (AufenthG), welche eine Wohnsitznahme im Freistaat Thüringen verbietet, wird keine Zusicherung gegeben, es sei denn die Ausländerbehörde des Landratsamtes Sonneberg hat dem Umzug zugestimmt. In diesem Fall erfolgt ein Informationsschreiben, dass die Wohnung zwar angemessen ist, die Kosten aber nicht berücksichtigt werden.

Zuständig für die Erteilung der Zusicherung nach SGB II ist das für die künftige Leistungserbringung zuständige Jobcenter. Zuständig für die Kenntnisaufnahme bzw. Zustimmung/ Zusicherung nach SGB XII ist der Sozialhilfeträger am neuen Wohnort, es sei denn § 98 Abs. 6 SGB XII kommt zur Anwendung.

Zur Vermeidung überhöhter AfUH soll vor der Erteilung einer Zusicherung bzw. Zustimmung für einen Mischhaushalt (Haushalt, in dem neben Leistungsberechtigten nach SGB II noch Leistungsberechtigte nach SGB XII, dem AsylbLG, BAföG o. a. Rechtsvorschriften wohnen) eine Abstimmung zwischen Jobcenter und dem Amt für Teilhabe und Soziales oder der Asylbewerberleistungsbehörde (Rechts- und Ordnungsamt, Sachgebiet Migration) erfolgen, Jobcenter und Amt für Teilhabe und Soziales erteilen die Zusicherung bzw. Zustimmung in eigener Zuständigkeit.

Zieht eine Bedarfs- bzw. Einstandsgemeinschaft, die laufende AfUH erhält, innerhalb des Landkreises Sonneberg in eine teurere Unterkunft, obwohl der Umzug nicht erforderlich und keine schriftliche Zustimmung erteilt ist, werden die Kosten der neuen Unterkunft im Rechtskreis SGB II nur in der Höhe der bisherigen Kosten der Unterkunft und Heizung übernommen (§ 22 Abs. 4 S. 4 SGB II, § ). Die Kosten sind entsprechend der Steigerungsrate der Angemessenheitsgrenze (3.1.4, 3.2.2) zu dynamisieren<sup>25</sup>.

In dem Rechtskreis SGB XII werden die Kosten der neuen Unterkunft und Heizung maximal bis zur Angemessenheitsgrenze übernommen (§§ 9 und 35a Abs. 2 S. 4 SGB XII), wenn zuvor nicht die Zustimmung zum Umzug eingeholt worden ist..

In den Rechtskreisen SGB II und SGB XII gilt die sechsmonatige Schonfrist (§ 22 Abs. 1 S. 9 SGB II bzw. § 35 Abs. 3 S. 2 SGB XII; vgl. 3.4.1) nicht. Der Leistungsträger hat die leistungsberechtigte Person rechtzeitig auf die Rechtsfolgen hinzuweisen, wenn sie von dem Umzugsvorhaben

---

<sup>25</sup> Urteil BSG vom 17.02.2016, Az. B 4 AS 12/15 R

Kenntnis erlangt. Die Belehrung der leistungsberechtigten Person ist in der Leistungsakte zu dokumentieren (3.4.2).

Bei Umzügen innerhalb der Karenzzeit (3.1.5) werden unangemessene Aufwendungen im Leistungsbereich des SGB XII nur nach vorheriger Zusicherung übernommen ( § 35a Abs. 2 S. 4 SGB XII). Im Rechtskreis des SGB II gilt auch in diesen Fällen § 22 Abs. 4 Satz 4 SGB II.

Wenn der Umzug ohne vorherigen Leistungsbezug in der Absicht erfolgte, die Voraussetzungen für die Gewährung von Leistungen herbeizuführen, werden unter Berücksichtigung einer evtl. Karenzzeit und der Schonfrist die tatsächlichen Kosten der Unterkunft und Heizung übernommen – nach Ablauf einer evtl. Karenzzeit also längstens für weitere sechs Monate. Die Ausnahme bildet § 22 Abs. 5 SGB II (siehe 3.1.6.2). Wird durch das Jobcenter bzw. das Amt für Teilhabe und Soziales belegt, dass die Hilfebedürftigkeit vorsätzlich bzw. grob fahrlässig herbeigeführt wurde, ist § 34 SGB II bzw. § 103 SGB XII zu prüfen.

### 3.1.6.1. Erforderlichkeit des Umzugs

Ein Umzug ist dann notwendig (nach § 22 Abs. 6 Satz 2 SGB II bzw. 35a Abs. 2 S. 3 SGB XII), wenn dafür ein wichtiger Grund vorliegt, vor dem sich auch eine nichtleistungsempfangende Person nicht entziehen könnte. Nicht hingegen genügt es, wenn der Umzug lediglich sinnvoll oder wünschenswert erscheint. Bei Abwägung der Interessen der leistungsempfangenden Person und der Allgemeinheit muss die Beibehaltung der bisherigen Wohnung als nicht mehr zumutbar angesehen werden<sup>26</sup>. Der Umzug ist insbesondere in den folgenden Fällen erforderlich:

- Kostensenkungsverfahren: Generell ist bei einem durch das Jobcenter bzw. dem Amt für Teilhabe und Soziales eingeleiteten Kostensenkungsverfahren nach § 22 Abs. 1 S. 9 SGB II bzw. § 35 Abs. 3 SGB XII die Erforderlichkeit eines Umzugs gegeben, sofern die bisherigen unangemessenen Kosten der Unterkunft nicht durch Untervermietung oder auf andere Art und Weise gesenkt werden können.
- schwerwiegende bauliche bzw. hygienische Mängel: Der mangelhafte Zustand der bisherigen Wohnung muss nachgewiesen sein bzw. die hygienischen Missstände müssen amtlich bestätigt sein und nicht durch die (vorrangige) Inanspruchnahme des Vermieters oder Verursachers beseitigt werden können.
- Gesundheitliche Gründe:
  - a) nachweislicher Mehrbedarf an Wohnfläche aufgrund von Behinderung, eingetretener Pflegebedürftigkeit oder Erkrankung einer im Haushalt lebenden Person.
  - b) Betäubungsmittelmissbrauch, Abhängigkeitserkrankung bzw. psychische Erkrankung eines im Haushalt lebenden Angehörigen, was den Verbleib im gemeinsamen Haushalt nachweislich unzumutbar macht.
- Altersbedingte Gründe: Notwendiger Umzug in eine altersgerechte Wohnform; das gilt auch, wenn die ältere Person aus ihrer bisherigen Wohnung zur Sicherung ihrer Pflege zu Familienangehörigen verzieht.
- Erwerbstätigkeit, insbesondere bei:
  - a) Aufnahme einer Beschäftigung, Ausbildung oder selbstständigen Tätigkeit in einer anderen Gemeinde (Nachweis durch Arbeits- bzw. Ausbildungsvertrag) und dadurch unverhältnismäßig langer Weg zur Arbeits- oder Ausbildungsstätte. Als unverhältnismäßig lang sind im Regelfall Pendelzeiten von insgesamt mehr als zweieinhalb Stunden bei einer Arbeitszeit von mehr als sechs Stunden und Pendelzeiten von mehr als zwei Stunden bei einer Arbeitszeit von sechs Stunden und weniger anzusehen (analog § 140 Abs. 4 S. 2 SGB III).

<sup>26</sup> Vgl. Beschluss LSG NRW vom 05.07.2011, Az. L 6 AS 18/11.

- b) Schichtarbeit einer im Haushalt lebenden Person.
- Änderung der Familiensituation:
  - a) Schwangerschaft (die Zusicherung wird frühestens ab der 13. Schwangerschaftswoche erteilt) bzw. Geburt, Aufnahme eines Pflegekinds.
  - b) Änderung der Anzahl im Haushalt lebenden Personen durch Tod, Auszug etc., wodurch die bisherige Unterkunft unangemessen wird.
  - c) Heirat bzw. Bildung einer auf Dauer angelegten eheähnliche Gemeinschaft und es ist nachweislich keine der beiden bisherigen Unterkünfte ausreichend.
  - d) Nachgewiesene (2.1) Trennung der Eheleute, der Lebenspartner bzw. Auflösung einer eheähnlichen Gemeinschaft.
  - e) erweiterter Wohnbedarf z. B. bei Geschwisterkindern durch gravierende Altersunterschiede und/oder unterschiedliches Geschlecht.
  - f) Auszug eines volljährigen behinderten Menschen aus dem elterlichen Haushalt, da die Eltern aus Altersgründen ihr behindertes Kind nicht mehr versorgen können oder andere relevante Gründe hierzu geführt haben.
- Häusliche Gewalt: Massive, von Gewalt begleitete, Auseinandersetzungen mit im Haushalt lebenden Angehörigen, infolgedessen eine Trennung notwendig und begründet ist und das GewSchG nicht greift.
- Schwerwiegende soziale Gründe: insbesondere auf Bescheinigung des Jugendamts im Rahmen der Gewährung von Hilfen zur Erziehung nach §§ 27-35 SGB VIII.
- Wohnungslosigkeit: bestehende Wohnungslosigkeit und/oder vorübergehende Unterbringung in einer Obdachlosenunterkunft (3.5.8) sowie drohende Wohnungslosigkeit (z. B. bei Kündigung wegen Eigenbedarfs, mietwidrigen Verhaltens, bei Vorliegen eines vollstreckbaren Titels bzw. einer Räumungsklage).

### 3.1.6.2. Erforderlichkeit des Umzugs - Unter-25-Jährige im Rechtskreis SGB II

Eine leistungsberechtigte Person, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet hat und umzieht, erhält AfUH nur, wenn das Jobcenter die Übernahme der Kosten zuvor zugesichert hat. Grundsätzlich richtet sich das Zustimmungserfordernis nur an Leistungsempfangende. Die notwendige Zusicherung für eine Kostenübernahme kann aber nicht dadurch umgangen werden, dass bereits vor Beginn des Leistungsbezugs eine Wohnung bezogen wird. Wenn der (erstmalige) Umzug - noch ohne Leistungsbezug - in der Absicht erfolgte, die Voraussetzungen für die Gewährung von Leistungen herbeizuführen, werden keine AfUH erbracht. Die Beweislast trägt das Jobcenter. Kann es diesen Beweis nicht erbringen, sind die Kosten in tatsächlicher Höhe vorläufig für sechs Monate zu übernehmen (bei unangemessenen Kosten ist die Senkung zu prüfen; 3.4).

Eine Unter-25-Jährige Person, die sich bereits vom Elternhaus gelöst hat und in einer eigenen selbstfinanzierten Wohnung lebt, kann in der Folgezeit wegen veränderter Verhältnisse (z. B. Verlust des Ausbildungs- oder Arbeitsplatzes) nicht entgegengehalten werden, dass sie ohne Zusicherung umgezogen ist<sup>27</sup>.

Schwerwiegende soziale Gründe, die den Verbleib im bisherigen Haushalt unzumutbar machen (§ 22 Abs. 5 S. 2 Nr. 1 SGB II), liegen insbesondere in den folgenden Fällen vor:

- Erhebliche Beziehungsschwierigkeiten mit im Haushalt lebenden Personen, z. B.
  - a) infolge einer Schwangerschaft der Leistungsberechtigten,
  - b) wegen Betäubungsmittelmissbrauch, Abhängigkeitserkrankung bzw. psychischer Erkrankung einer im Haushalt lebenden Person,

---

<sup>27</sup> In diesem Fall zieht die unter 25-jährige Person nicht erst um, sondern wohnt bereits in der Unterkunft und war zum Zeitpunkt des Einzugs nicht im Leistungsbezug

- c) wenn die Konflikte auch Hilfen zur Erziehung nach §§ 27-35 SGB VIII erfordern, wobei der Vorrang der Leistungen nach dem SGB VIII zu beachten ist.
- Erziehung eines eigenen Kindes der leistungsberechtigten Person, wobei minderjährige Schwangere bzw. Mütter/Väter vorrangig auf SGB VIII-Leistungen zu verweisen sind.
- Häusliche Gewalt oder Missbrauch durch im Haushalt lebende Personen.
- Notwendige Verselbstständigung zur Stärkung der Persönlichkeit, v. a.
  - a) im Rahmen der Hilfen zur Erziehung nach §§ 27-35 SGB VIII, vorausgesetzt eine Aufnahme in den elterlichen Haushalt ist nicht mehr möglich und das Jugendamt votiert für die Verselbstständigung,
  - b) bei Entlassung aus einer Therapieeinrichtung auf schriftliche Empfehlung der entlassenden Stelle.
- Änderung der Familiensituation, z. B.
  - a) Heirat bzw. Bildung einer auf Dauer angelegten eheähnlichen Gemeinschaft,
  - b) Geburt eines Kindes im Haushalt der Eltern (Nachzügler), was einen Umzug des Vorgeborenen erforderlich macht,
  - c) nachweisliche Trennung der Eltern,
  - d) Tod beider Eltern oder eines Elternteils, in deren bzw. dessen Haushalt die leistungsberechtigte Person bisher gelebt hat.

Zur Eingliederung in den Arbeitsmarkt ist der Bezug einer neuen Unterkunft insbesondere dann erforderlich (§ 22 Abs. 5 S. 2 Nr. 2 SGB II), wenn der Umzug im Zusammenhang mit der Aufnahme einer Erwerbstätigkeit steht, d. h. bei

- Aufnahme einer Beschäftigung, Ausbildung oder selbstständigen Tätigkeit in einer anderen Gemeinde (Nachweis durch Arbeits- bzw. Ausbildungsvertrag) und dadurch unverhältnismäßig langer Weg zur Arbeits- oder Ausbildungsstätte. Als unverhältnismäßig lang sind im Regelfall Pendelzeiten von insgesamt mehr als zweieinhalb Stunden bei einer Arbeitszeit von mehr als sechs Stunden und Pendelzeiten von mehr als zwei Stunden bei einer Arbeitszeit von sechs Stunden und weniger anzusehen (analog § 140 Abs. 4 S. 2 SGB III).
- Umschulung - je nach Situation und Zeitumfang (i. d. R. länger als ein Jahr).

Ein sonstiger, ähnlich schwerwiegender Grund (§ 22 Abs. 5 S. 2 Nr. 3 SGB II) kann im Rahmen einer sachbezogenen Einzelfallentscheidung z. B. auf der Grundlage eines ärztlichen Gutachtens eines Arztes im Gesundheitsamt des Landratsamtes Sonneberg festgestellt werden.

Von der Zusicherung nach § 22 Abs. 5 S. 3 SGB II kann abgesehen werden, wenn es der leistungsberechtigten Person aus wichtigem Grund nicht zumutbar war, die Zusicherung einzuholen. Ein solch wichtiger Grund liegt insbesondere dann vor, wenn die schwerwiegende soziale Situation (vgl. § 22 Abs. 5 S. 2 Nr. 1 und 2 SGB II) akut vorherrscht bzw. Gefahr im Verzug ist und eine umgehende Veränderung der Wohnverhältnisse zwingend ist. Die Beweislast trägt die leistungsberechtigte Person. Rechtsfolge ist, dass die tatsächlichen Kosten als Bedarf anerkannt werden. Werden die Angemessenheitsrichtwerte überschritten, ist ggf. ein Kostensenkungsverfahren einzuleiten (3.4).

### 3.1.6.3. Doppelte Miete, Abstandszahlungen

Eine doppelte Mietzahlung soll bei umzugsbedingten Überschneidungszeiträumen hinsichtlich der Mietzahlungsverpflichtung unter folgenden Voraussetzungen gemäß § 22 Abs. 1 SGB II sowie § 35 Abs. 1 SGB XII<sup>28</sup> anerkannt werden:

- Muss eine leistungsberechtigte Person wegen einer Kündigungsfrist für ihre bisherige Wohnung die Miete weiterzahlen, obwohl sie bereits eine neue Wohnung bezogen hat und dafür ebenfalls Miete begleichen muss (doppelte Miete), werden die tatsächlichen Kosten der Unterkunft und Heizung (siehe hierzu auch 3.1.4 i. V. m. 3.4) für die alte Wohnung vom Tag des Auszugs an bis zum Ende des Mietverhältnisses übernommen, wenn
  - a) die unter 3.1.6.1 genannten Voraussetzungen<sup>29</sup> erfüllt sind und
  - b) die doppelten Kosten unvermeidbar sind<sup>30</sup>.

Die leistungsberechtigte Person hat daher darauf hinzuwirken, den Überschneidungszeitraum bei Umzug auf ein Minimum zu begrenzen. Es ist zumutbar, dass die leistungsberechtigten Personen mit dem bisherigen Vermieter unter Berücksichtigung der allgemeinen Wohnungsmarktsituation die Abmietung der bisherigen Unterkunft und den Zeitpunkt der Anmietung der neuen Unterkunft durch Verhandlung abstimmt. Die Benennung von Nachmieterinnen bzw. Nachmietern stellt keine objektive Alternative dar, da es ausschließlich dem Vermieter obliegt, mit wem und unter welche Bedingungen ein neues Mietverhältnis eingegangen wird.

- Dies gilt sinngemäß, wenn leistungsberechtigte Personen aufgrund eines akuten Bedarfs dauerhaft in eine stationäre Einrichtung (Pflege-, Behinderten- oder Senioreneinrichtung) dauerhaft umziehen.
- Eine doppelte Mietzahlung ist ferner auch dann zu gewähren, wenn einer leistungsberechtigten Person aufgrund einer atypischen Lebenssituation ausnahmsweise der sofortige Umzug in die neue Wohnung unverschuldet, insbesondere mangels vorhandener, für das Wohnen unabdingbar notwendiger, Möbel (Herd, Schlafmöglichkeit, Kühlvorrichtung), nicht möglich ist.

Dies gilt nicht für Tatbestände, deren Beseitigung in die Zuständigkeit des Vermieters fällt (schwerwiegende bauliche bzw. hygienische Mängel).

Eine doppelte Mietzahlung soll bei einem Umzug für den Zeitraum des Kalender-monats des Mietvertragsbeginnes gewährt werden<sup>31</sup>. Bei einem Mietvertragsbeginn ab dem 15. des Monats kann die doppelte Mietzahlung, nach Nachweis der im Einzelfall begründeten Erfordernis durch die leistungsberechtigte Person, bis zum Monatsende des darauffolgenden Monats gewährt werden.

Grundsätzlich gilt, dass der Umzug im Sinne von 3.1.6.1 erforderlich und notwendig gewesen sein muss und die Kosten der neuen Unterkunft angemessen i. S. des Punktes 3.1.4 sein müssen.

Die Regelungen zur doppelten Mietzahlung gelten nicht für Personen, welche von außerhalb in den Landkreis Sonneberg ziehen.

### 3.1.6.4. Sinkende Richtwerte für angemessene Bruttokaltmiete

Sinken die Richtwerte auf Grund der Fortschreibung des schlüssigen Konzepts, werden betroffene Bedarfsgemeinschaften, bei denen bereits nur noch die angemessenen Kosten für Unterkunft als

<sup>28</sup> Vgl. Urteil LSG BRB vom 31.01.2013, Az. L 34 AS 90/11.

<sup>29</sup> Vgl. Beschluss SG Aachen vom 01.02.2008, Az. S 6 AS 12/08 ER.

<sup>30</sup> Vgl. Urteil BSG vom 23.05.2012, Az. B 14 AS 133/11 R.

<sup>31</sup> Vgl. Urteil BSG vom 23.05.2012, Az. B 14 AS 133/11 R

Bedarf anerkannt wurden, über die weitere beabsichtigte Absenkung angehört. Die Anhörung erfolgt in Ermangelung konkreter gesetzlicher Regelungen im SGB II und XII, wie mit sinkenden Richtwerten und dadurch ggf. eintretender unbilliger Härte umzugehen ist, analog den Maßstäben des Kostensenkungsverfahrens.

Demnach erfolgt die einmalige Weiterbewilligung für weitere sechs Monate in Höhe der bisher als Bedarf anerkannten angemessenen Unterkunftskosten, nachdem die niedrigeren Richtwerte der Bruttokaltmiete zur Anwendung zu bringen sind, soweit diese Unterkunftsrichtlinie keine abweichenden Regelungen enthält. Die Betroffenen erhalten mit dieser Bewilligung eine Anhörung, um auf die gesunkenen Richtwerte hinzuweisen und, dass diese ab dem darauffolgenden Weiterbewilligungszeitraum bzw. nach Ablauf von sechs Monaten zur Anwendung gebracht werden. Eine weitere Absenkung erfolgt nicht, wenn von den Betroffenen Gründe vorgetragen wurden, die gegen eine weitere Absenkung auf die niedrigeren Richtwerte für angemessenen Wohnraum sprechen (siehe Ausführungen zur Abwendung unbilliger Härte).

Nach dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit ist der Zeitraum (sechs Monate) notwendig, um Betroffene vor den Konsequenzen nicht vorhersehbarer Absenkungen der bisher als angemessen anerkannten Unterkunftskosten zu schützen, sowie um Mietschulden und drohende Wohnungslosigkeit zu verhindern. Die zu erbringenden Eigenmittel würden sich unvorhersehbar erhöhen, dies könnte für Betroffene eine unbillige Härte darstellen. Zudem könnten Betroffene bspw. mit Vermietern/ Hausverwaltungen in zeitaufwändige Verhandlungen über eine Anpassung der tatsächlichen Miete treten oder einen Umzug in angemessenen Wohnraum in Erwägung ziehen. Insbesondere Umzüge bedürfen einer Vorbereitungszeit, da Betroffene unter anderem den kündigungsrechtlichen Vorschriften des BGB im Mietrecht unterliegen, weshalb ein angemessener Zeitraum von sechs Monaten eingeräumt wird.

Wurden durch Betroffene auf Grund der Anhörung Gründe vorgebracht, die als Härtefall anzuerkennen sind, der zuständigen Behörde bislang nicht bekannt waren, sind ab dem Monat des Bekanntwerdens des Härtefalls die tatsächlichen Unterkunftskosten als Bedarf anzuerkennen. Die Regelungen des § 44 SGB X bleiben davon unberührt.

In allen anderen Fällen, in denen tatsächlichen AfUH gezahlt werden und eine Unangemessenheit ausschließlich aufgrund der Reduzierung durch niedrigere Richtwerte eintreten würde, ist im Einzelfall Ermessen im Hinblick auf die Zumutbarkeit von Kostensenkungsmaßnahmen auszuüben. Bei der Prüfung, ob ein Kostensenkungsverfahren einzuleiten ist, ist eine Wirtschaftlichkeitsprüfung im Einzelfall, unter Bezugnahme bestehender Sonderregelungen in dieser Unterkunftsrichtlinie, dem zu erwartenden Zeitpunkt der Absenkung sowie des zu gewährenden Bewilligungszeitraum, vorzunehmen.

## **3.2. Heiz- und Warmwasserbereitungskosten**

Die Heiz- und Warmwasserbereitungskosten werden in tatsächlicher Höhe übernommen, soweit sie angemessen sind. Sie gelten stets als angemessen, soweit der abstrakte Angemessenheitsrichtwert (3.2.2) nicht überschritten wird. Die Karenzzeit (3.1.5) findet keine Anwendung. Für die über diesem Richtwert liegenden Kosten wird ein unwirtschaftliches Heizverhalten widerleglich vermutet; dazu ist eine Einzelfallprüfung einzuleiten (3.2.3).

### **3.2.1. Definitionen**

Heizkosten, synonym: warme Betriebskosten, sind (Miet-) Nebenkosten für die Versorgung des Wohnraums mit Wärme und Warmwasser mittels zentraler Heizungs- und Warmwasseranlagen (sog. Sammelheizung) bzw. dezentraler Anlagen (inkl. Einzelofenheizungen). Dazu zählen

insbesondere Abschläge bzw. Vorauszahlungen sowie Nachzahlungen (3.2) an Energieversorgungsunternehmen oder Vermieter.

Die Kosten für die zentrale Warmwasserbereitung (d. h. Grund- und Verbrauchskosten) sind Bestandteil der Heizkosten nach § 22 Abs. 1 SGB II, § 35 Abs. 5 S.1 SGB XII dar.

Bei dezentraler Warmwasserbereitung (z. B. mittels Durchlauferhitzer, Gastherme, Boiler) kommt ein Mehrbedarf nach § 21 Abs. 7 SGB II bzw. § 30 Abs. 7 SGB XII in Betracht; das Nähere für den Rechtskreis SGB II bestimmen die entsprechenden Fachlichen Hinweise der BA.

### 3.2.2. Abstrakt angemessene Kosten

1. Die monatlichen abstrakt angemessenen Heizkosten stellen sich im Landkreis Sonneberg wie folgt dar:

| Anzahl der Personen | Wohnfläche         | angemessene Heizkosten |
|---------------------|--------------------|------------------------|
| 1                   | 50 m <sup>2</sup>  | 110 EUR                |
| 2                   | 60 m <sup>2</sup>  | 130 EUR                |
| 3                   | 75 m <sup>2</sup>  | 160 EUR                |
| 4                   | 90 m <sup>2</sup>  | 200 EUR                |
| 5                   | 105 m <sup>2</sup> | 230 EUR                |

Für jede weitere Person werden 15 m<sup>2</sup> zur angemessenen Wohnfläche hinzuaddiert und mit dem Wert der Nichtprüfungsgrenze multipliziert. Die Nichtprüfungsgrenze bei den Heizkosten im Landkreis Sonneberg beträgt 2,18 EUR/m<sup>2</sup>. Der ermittelte Betrag wird auf den vollen EUR-Betrag aufgerundet.

Erst bei Überschreiten dieser Nichtprüfungsgrenze ist eine weitere Prüfung der Heizkosten notwendig.

Diese Wohnflächenhöchstgrenzen gelten auch für Wohneigentum (vgl. 3.5.3)<sup>32</sup>. Während der Karenzzeit (3.1.5) ist abweichend die tatsächliche Wohnfläche für die Heizkosten zu berücksichtigen.

Dies gilt nicht, wenn die tatsächliche Wohnfläche kleiner als die abstrakte Wohnfläche ist. In diesen Fällen ist auch während der Karenzzeit auf die abstrakte Wohnfläche abzustellen. Grundsätzlich ist die Karenzzeit im weiteren Verlauf nicht auf die Heizkosten anzuwenden.

Wurde der leistungsberechtigten Person bzw. der BG zur Abwendung unbilliger Härte bei erhöhtem Wohnraumbedarf eine von den Angemessenheitsrichtwerten abweichende höhere Bruttokaltmiete bei gleichzeitig größerer Wohnfläche anerkannt (vgl. 3.1.4), ist diese Wohnfläche auch für die Bestimmung der abstrakt angemessenen Heizkosten maßgebend.

2. Bei Gebäuden mit zentraler Warmwasseraufbereitung, sofern das Warmwasser über die zentrale Heizungsanlage erzeugt und über die Heizkosten abgerechnet wird, zählen die Kosten ab 01.01.2011 zum Heizbedarf (§§ 22 Abs. 1, 27 Abs. 3 SGB II bzw. § 35 Abs. 5 SGB XII).

Haushalte mit einer dezentralen Warmwassererzeugung erhalten zur Deckung der Kosten für die dezentrale Warmwassererzeugung einen pauschalen Mehrbedarf, der zusätzlich zum Regelbedarf gezahlt wird (§§ 21 Abs. 7 SGB II bzw. 30 Abs. 7 SGB XII).

3. Handelt es sich um die Kosten zur Deckung eines zukünftigen Heizbedarfs bei dezentralen Heizungs- und Warmwasserbereitungsanlagen (z.B. die Kosten für die Bevorratung mit Heizöl, Kohle

<sup>32</sup> Vgl. BSG Urteil vom 19.09.2008, Az. B 14 AS 54/07 R, Rn. 20.

oder Holz), sind diese Kosten im Monat der Beschaffung als Bedarf zu berücksichtigen. Ein Bedarf zur Beschaffung besteht nicht, wenn die leistungsberechtigte Person noch über genügend Heizmittel verfügt<sup>33</sup>.

4. Hinsichtlich der Beurteilung der Angemessenheit der Heizkosten im laufenden Bewilligungsabschnitt sind allein die aktuell zu leistenden Vorauszahlungen bedarfsrelevant. Nachträgliche Abrechnungen der Betriebs- oder Heizkosten ziehen keine Korrektur der bereits anerkannten bedarfsrelevanten Vorauszahlungen nach sich<sup>34</sup>.

### 3.2.3. Einzelfallprüfung

Das Überschreiten des abstrakten Nichtprüfungsgrenze (3.2.2) dient lediglich als Indiz für unangemessene Heizkosten. Lässt sich nicht feststellen, dass im Einzelfall höhere Aufwendungen angemessen sind, obliegt es der leistungsberechtigten Person, konkrete Gründe vorzubringen, warum die Kosten im Einzelfall trotzdem als angemessen anzusehen sind. Auf dieser Basis prüft und entscheidet der Leistungsträger über die Angemessenheit.

Sollten nachweislich konkrete Anhaltspunkte für ein unwirtschaftliches oder nicht individuell begründetes und damit unangemessenes Heizverhalten der leistungsberechtigten Person vorliegen, sind die tatsächlichen Heizkosten zu kürzen (3.2.2). Die Entscheidung ist zu dokumentieren und den Betroffenen in geeigneter Form mitzuteilen (Belehrung).

Das Heizverhalten bestimmt insbesondere die folgenden Faktoren:

- a) Aufenthaltszeit in der Unterkunft<sup>35</sup>
- b) personenbedingte Gründe, die ein erhöhtes Wärmebedürfnis der Bewohner rechtfertigen, insbesondere
  - eingeschränkte Bewegungsfähigkeit (z. B. Rollstuhlfahrer, Bettlägerigkeit eines Angehörigen der Haushaltsgemeinschaft),
  - Zugehörigkeit kleiner Kinder zur BG (z. B. Kleinkind im Krabbelalter)
  - hohes Alter
  - Gesundheitszustand.
- c) individuelle Vorlieben, insbesondere
  - Zimmertemperatur
  - Lüftungsverhalten
- d) energetischer Standard der Unterkunft, insbesondere
  - Lage (z. B. Talsenke, Anhöhe, Flussnähe, Einzel stehend)
  - Bauzustand der Unterkunft
  - Qualität der Wärmedämmung/Isolierung
  - Lage und Beschaffenheit der Wohnung im Gebäude (z. B. Eck-, Rand- oder Mittellage einer Wohnung,
  - Leerstände im Gebäude, Lage über Keller/Tiefgarage)
  - schlechte Beheizbarkeit der Wohnung (z. B. ungünstiger Zuschnitt)
- e) Heizanlage und Energieträger
  - Art der Beheizung (Einzel-/Sammelofen/Zentralheizung)
  - technischer Zustand und Leistungsfähigkeit der Anlage
  - Art des Energieträgers (Fernwärme!!!!!!)
  - Marktpreisentwicklung der verwendeten Energieträger/Brennstoffe

<sup>33</sup> Vgl. BSG Urteil vom 16.05.2007, Az. B 7b AS 40/06 R.

<sup>34</sup> Vgl. BSG Urteil vom 16.06.2015, Az. B 4 AS 44/14 R

<sup>35</sup> 84) Arbeitslose, Erwerbsunfähige und Rentner halten sich typischerweise länger, weil auch tagsüber, in der eigenen Wohnung auf und haben so i. d. R. höhere Heizkosten.

- f) Klimatische und meteorologische Bedingungen, insbesondere
  - Witterungsbedingungen
  - Wetterumstände in der jeweiligen Heizperiode (z. B. milder/strenger Winter)

Kurzfristige Änderungen der Faktoren sind zu beachten (z. B. extreme Wetterschwankung).

Unvernünftiges, objektiv nicht begründbares Verhalten zieht eine Pflicht zur Kostensenkung nach sich. Bei unangemessen hohen Heizkosten und Verbrauch, d.h. bei Überschreitung der Nichtprüfungsgrenze für Heizkosten lt. In der Anlage 1 beigefügten Schlüssigem Konzept, ist analog zu überhöhten Unterkunftskosten eine Kostensenkung (3.4) einzufordern. Mit der ersten Betriebskostenabrechnung und nach durchlaufenem Kostensenkungsverfahren werden die Heizkosten unter Berücksichtigung der Belehrung (3.4.2) nur noch bis zur konkreten Angemessenheitsgrenze übernommen.

Bei der Belehrung über die laufenden Heizkosten bzw. auch bei Prüfung von Nachzahlungen ist die Nichtprüfungsgrenze für Heizkosten lt. in der Anlage 1 beigefügten Schlüssigem Konzept zu betrachten.

### **3.3. Nachzahlungen, Rückzahlungen und Guthaben für Betriebskosten**

#### **3.3.1. Nachweis: Betriebskostenabrechnung**

Bei der Prüfung von Nachzahlungen, Rückzahlungen bzw. Guthaben nach § 22 Abs. 1 und 3 SGB II bzw. § 35 Abs. 1 SGB XII wird auf die Betriebskostenabrechnung des Vermieters bzw. des Versorgerunternehmens abgestellt. Für die Prüfung der Angemessenheit der Betriebskosten ist der Zeitraum maßgeblich, für den die Betriebskostenabrechnung erstellt wurde.

Nach § 556 BGB ist die Abrechnung 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 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.

Nur die berechtigten Kosten werden berücksichtigt. Die leistungsberechtigte Person soll zur Korrektur einer fehlerhaften bzw. rechtswidrigen Betriebskostenabrechnung aufgefordert werden. Die Inanspruchnahme einer Mieter- bzw. Verbraucherberatung wird empfohlen. Sollte dies nicht möglich sein, ist auf die Möglichkeit der Beantragung eines Berechtigungsscheins für Beratungshilfe bei dem Amtsgericht Sonneberg hinzuweisen, um eine anwaltliche Prüfung der Betriebskostenabrechnung vornehmen lassen zu können.

Die Abrechnung kann rechtswidrig sein, wenn einer der folgenden Anhaltspunkte vorliegt:

- die Abrechnung wird vom Vermieter nicht rechtzeitig vorgelegt,
- der Abrechnungszeitraum ist nicht angegeben,
- nicht umlagefähige Betriebskosten sind aufgeführt,
- die Betriebskosten umfassen auch gewerblich genutzte Räume,
- der Kostenanteil des Mieters ist nicht nachvollziehbar ausgewiesen (Verteilerschlüssel) oder
- die Vorauszahlungen des Mieters sind nicht richtig beziffert.

Wird die Betriebskostenabrechnung wegen unterjährigem Ein- oder Auszug nur anteilig für ein Jahr erstellt, kommt für die Heizkosten bzw. für die Verteilung der Heizkosten auf die einzelnen Monate

des Jahres die so genannte Gradtagstabelle nach DIN-4713-5 zur Anwendung. Anhand dieser können die abstrakt angemessenen Heizkosten für die einzelnen Monate ermittelt werden.

Gradtagstabelle nach DIN-4713-5:

| Monat                    | Anteil in ‰ | Anteil je Tag in ‰                 |
|--------------------------|-------------|------------------------------------|
| Januar                   | 170         | $170/31 = 5,48$                    |
| Februar                  | 150         | $150/28 = 5,35$<br>$150/29 = 5,17$ |
| März                     | 130         | $130/31 = 4,19$                    |
| April                    | 80          | $80/30 = 2,66$                     |
| Mai                      | 40          | $40/31 = 1,29$                     |
| Juni bis August zusammen | 40          | $40/92 = 0,43$                     |
| September                | 30          | $30/30 = 1,00$                     |
| Oktober                  | 80          | $80/31 = 2,58$                     |
| November                 | 120         | $120/30 = 4,00$                    |
| Dezember                 | 160         | $160/31 = 5,16$                    |

### 3.3.2. Nachzahlung

Nachzahlungen bzw. Nachforderungen für Betriebskosten sind als aktuelle Bedarfe nach § 22 Abs. 1 SGB II bzw. § 35 Abs. 1 SGB XII zu berücksichtigen; es sei denn, die Nachzahlung betrifft einen Zeitraum vor dem Leistungsbezug und die Unterkunft wird nicht mehr bewohnt<sup>36</sup>. Ein Bedarf besteht nur, wenn die Nachzahlung vor dem Antrag auf Leistungen nach SGB II bzw. SGB XII nicht bereits fällig war. Ein gesonderter Antrag auf Übernahme der Nachzahlung ist nicht erforderlich. Gleichwohl muss der Bedarf von der leistungsberechtigten Person bzw. empfangsberechtigten Person beziffert werden. Schulden fließen nicht in die Nachzahlung ein.

Die Betriebskostennachzahlung wird in dem Kalendermonat als Bedarf berücksichtigt, in dem sie fällig ist. In Fällen unterschiedlicher Abrechnungszeiträume für warme und kalte Betriebskosten ist eine zeitnahe Prüfung der getrennten Abrechnungen vorzunehmen. Bei Gesamtabrechnungen (kalt und warm) ist das Gesamtabrechnungsergebnis maßgeblich.

Eine Nachzahlung kann auch berücksichtigt werden, wenn sie einen Abrechnungszeitraum vor dem Leistungsbeginn nach SGB II bzw. SGB XII betrifft und die leistungsberechtigte Person im Zeitpunkt ihrer Fälligkeit im Leistungsbezug steht. Ein Antrag auf einmalige Leistungen für Unterkunft und Heizung wegen einer Betriebskostennachzahlung muss in dem Monat gestellt werden,

<sup>36</sup> Urteil BSG vom 25.06.2015, Az. B 14 AS 40/14 R

in welchem der Nachzahlungsbetrag fällig ist. Bei Leistungen nach dem 3. Kapitel des SGB XII muss dieser Antrag noch vor der Fälligkeit der Nachzahlung gestellt werden.

Maßgebend ist die Anzahl der Personen, die im Abrechnungszeitraum in der Unterkunft gewohnt haben und zum Zeitpunkt der Betriebskostenabrechnung in der Unterkunft leben. Erhält zum Zeitpunkt der Fälligkeit der Nachzahlung nur noch ein Teil der im Abrechnungszeitraum im Haushalt lebenden Personen Leistungen nach dem SGB II bzw. SGB XII, werden die Kosten nur anteilig (kopfteilig) berücksichtigt. Kann der Anteil der nicht zu berücksichtigenden ausgezogenen Personen an der Nachzahlung gegenüber den verbliebenen Leistungsempfängern nicht durchgesetzt (z.B. ggü. Unterhaltsberechtigten) werden, ist die Nachzahlung in voller Höhe als Bedarf zu berücksichtigen.

Die Nachzahlung wird grundsätzlich in angemessenem Umfang übernommen. Kalte und warme Betriebskosten sind dabei getrennt zu betrachten:

- kalte Betriebskosten sind angemessen, soweit die Summe aus bereits anerkannter Bruttokaltmiete und der Nachzahlung für die tatsächlichen kalten Betriebskosten die angemessene Bruttokaltmiete (3.1.4) im Abrechnungszeitraum nicht übersteigt.
- warme Betriebskosten sind angemessen, soweit die Summe aus bereits anerkannten Heizkosten und der Nachzahlung für die tatsächlichen Heizkosten den Höchstwert (3.2.2) im Abrechnungszeitraum und/oder der konkret abgerechnete Verbrauch die Nichtprüfungsgrenze nicht übersteigt.

Ist die Betriebskostennachzahlung unangemessen hoch bzw. unwirtschaftlich, führt dies nicht von vornherein zu einer begrenzten Kostenübernahme<sup>37</sup>. Die Betriebskosten werden nur dann auf angemessene Kosten begrenzt, wenn:

- die nachgeforderten Betriebskosten im Rahmen der rückblickenden Gesamtbetrachtung (Wirtschaftlichkeitsprüfung, 3.4.1) nicht übernommen werden können (d. h. die Betriebskosten sind auch im Rahmen der Bruttowarmmiete nicht angemessen) **und**
- die leistungsberechtigte Person vor Beginn des Abrechnungszeitraums, in dem die Betriebskostenvorauszahlungen unangemessen sind, ein Kostensenkungsverfahren (3.4.2 ff.) durchlaufen hat, ohne dass ihr in der Folge höhere Kosten anzuerkennen sind. Ist ein wirksames Kostensenkungsverfahren nicht erfolgt, ist es umgehend für künftige Abrechnungszeiträume nachzuholen.

### 3.3.3. Rückzahlungen und Guthaben

Rückzahlungen und Guthaben i. S. d. § 22 Abs. 3 SGB II bzw. § 35 Abs. 1 SGB XII sind im Allgemeinen geldwerte Vorteile der leistungsberechtigten Person gegenüber ihrem Vermieter und ähnlichen Vertragspartnern (insbesondere Versorgungsunternehmen), soweit sie der leistungsberechtigten Person durch Barauszahlung oder Überweisung tatsächlich zur Verfügung stehen („bereite Mittel“)<sup>38</sup>.

<sup>37</sup> BSG Urteil vom 19.05.2021- B 14 AS 57/19 R

<sup>38</sup> Steht die Verwendung der Gutschrift nicht im Ermessen der leistungsberechtigten Person oder sind Realisierungsmöglichkeiten ihrerseits nicht durchsetzbar, handelt es sich bei der Gutschrift aus Betriebskostenabrechnung um keine bereiten Mittel; vgl. Urteil BSG vom 16.05.2012, Az. B 4 AS 132/11 R. Vgl. Urteil LSG Hamburg vom 16.07.2009, Az. L 5 AS 81/08. Eine Anrechnung scheidet auch aus, wenn a) der Vorteil (noch) nicht ausgezahlt wurde, b) der Vermieter mit eigenen Forderungen aufgerechnet hat (z. B. ausstehende Mieten, Mietkaution) - dann kommt aber ggf. die Anrechnung als Einkommen in Betracht oder c) bei Insolvenz des Vermieters der Vorteil an Dritte ausgekehrt wurde bzw. in die Insolvenzmasse geflossen ist.

Die Vorteile werden i. d. R. im Rahmen der Betriebskostenabrechnung (3.3.1) vom Vermieter ermittelt. In der Betriebskostenabrechnung werden die tatsächlich verbrauchten kalten und warmen Betriebskosten innerhalb des Abrechnungszeitraums den zuvor geleisteten Abschlägen der Mietpartei gegenübergestellt.

Keine Rückzahlungen und Guthaben sind solche Erstattungen, die sich auf Mietkautionen, Genossenschaftsanteile und die im Regelbedarf enthaltene Haushaltsenergie (z. B. Strom) beziehen (§ 22 Abs. 3 Hs. 2 SGB II, § 82 Abs. 1 Satz 4 SGB XII).

Umfang: Rückzahlungen und Gutschriften (realisiertes Guthaben, z. B. auf Mieterkonto) aus kalten oder warmen Betriebskosten sind i. d. R. als Einkommen i. S. d. § 11 SGB II bzw. § 82 Abs. 1 SGB XII anzurechnen.

**Im Rechtskreis SGB II** wird das Einkommen entgegen § 19 Abs. 3 S. 2 SGB II vorrangig auf die Bedarfe für Unterkunft und Heizung angerechnet (§ 22 Abs. 3 SGB II). Rückzahlungen und Guthaben, die dem Bedarf für Unterkunft und Heizung zuzuordnen sind, mindern die tatsächlichen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nach dem Monat der Rückzahlung oder der Gutschrift; Rückzahlungen, die sich auf die Kosten für Haushaltsenergie oder nicht anerkannten Aufwendungen für Unterkunft und Heizung beziehen, bleiben außer Betracht<sup>39</sup>.

**Im Rechtskreis SGB XII und AsylbLG** wird das Einkommen grundsätzlich auf den gesamten sozialhilferechtlichen Bedarf angerechnet; Ausnahmen davon sind u. a. im Falle der Aufrechnung mit den zukünftig berechtigten Mietforderungen des Vermieters begründet.

Eine andere Verwendung dieser Guthaben und Rückzahlungen durch die Leistungsberechtigten bzw. durch Dritte (z. B. Verrechnung mit offenen Forderungen durch den Vermieter) geht i. d. R. zu Lasten der Leistungsberechtigten. Angerechnet werden auch Rückzahlungen und Guthaben für die aufgrund einer Sanktion keine Leistungen erbracht worden waren. Eine fiktive Einkommensanrechnung ist in den Rechtskreisen SGB II und SGB XII nicht zulässig<sup>40</sup>; es muss sich um „bereite Mittel“ handeln.

- a) Aufrechnung mit der Miete: Rechnet der Mieter/Vermieter die zu beanspruchende Rückzahlung bzw. das Guthaben mit der Monatsmiete auf, mindert dieser Vorgang die Miete i. d. R. für einen Monat um den Erstattungsbetrag; sodann besteht im Folgemonat der Aufrechnung<sup>41</sup> ein um diesen Betrag verminderter Bedarf<sup>42</sup>. Die leistungsberechtigte Person soll die Aufrechnung mittels Bescheinigung des Vermieters bzw. Versorgungsunternehmens nachweisen.
- b) Barauszahlung/Überweisung: Zahlt der Vermieter den Erstattungsbetrag in Bar (Rückzahlung) oder überweist er diesen Betrag (Guthaben) an die Mietpartei oder andere Empfangsberechtigte, mindert dieser Vorgang die Miete i. d. R. für einen Monat um den Erstattungsbetrag; sodann besteht im Folgemonat des Zuflusses ein um diesen Betrag verminderter Bedarf. Entfällt der Leistungsanspruch im Monat der Berücksichtigung des Guthabens, ist keine

<sup>39</sup> Siehe Urteil BSG vom 12.12.2013, Az. B 14 AS 83/12 R. Anrechnungsreihenfolge nach SGB II siehe § 19 Abs. 3 S. 2 SGB II.

<sup>40</sup> Siehe Urteil BSG vom 29.11.2012, Az. B 14 AS 33/12 R.

<sup>41</sup> Bei der Berücksichtigung des Guthabens ist analog zur Leistungsbewilligung auf die im Zeitpunkt des Zuflusses aktuellen Verhältnisse abzustellen und nicht auf den Zeitpunkt der Erwirtschaftung. Die Anrechnung der Gutschrift in Höhe des errechneten Betrages erfolgt auch dann, wenn im Zeitpunkt der Anrechenbarkeit der Gutschrift nur noch die angemessenen Kosten für Unterkunft und Heizung gezahlt werden; vgl. Urteil BSG vom 22.03.2012, Az. B 4 AS 139/11.

<sup>42</sup> Denn im Umfang der Betriebskostenerstattung kann sich die leistungsberechtigte Person selbst helfen. Evtl. kommt im Aufrechnungsmonat eine Rückforderung nach § 48 Abs. 1 S. 2 Nr. 4 SGB X in Betracht.

Aufteilung des Guthabens auf sechs Monate vorzunehmen (§ 82 Abs. 7 SGB XII bzw. Rechtsprechung SGB II<sup>43</sup>).

- c) Aufrechnung mit anderen Forderungen (z. B. Schulden): Rechnet der Vermieter ein Betriebskostenguthaben in voller Höhe gegen Mietrückstände o. ä. Forderungen (z. B. Mietkautionsrückstände) auf, so mindern sich die Aufwendungen für die Unterkunft im Folgemonat nicht, wenn es sich beim Erstattungsbetrag nicht um „bereite Mittel“ handelt. Die leistungsberechtigte Person soll die Aufrechnung an Hand einer Bescheinigung des Vermieters nachweisen. Die leistungsberechtigte Person soll hinsichtlich des Nichtrealisierens belegen, dass der Vermieter die Aufrechnung nicht korrigiert bzw. zurücknimmt. Bestehen erhebliche Zweifel an der Rechtmäßigkeit der Aufrechnung des Vermieters gegen den Mieter, soll der leistungsberechtigten Person die Inanspruchnahme einer Verbraucher- bzw. Mieterberatung (siehe 3.4.4) empfohlen werden. Berechtigte Ansprüche der leistungsberechtigten Person gegen den Vermieter gehen nach § 33 Abs. 1 SGB II auf das Jobcenter über bzw. sollen nach § 93 Abs. 1 SGB XII auf die Kommune (hier: SGB II – Jobcenter des Landkreis Sonneberg und SGB XII - Landkreis Sonneberg) übergeleitet werden. Sie sollen durchgesetzt werden, soweit dies unter Berücksichtigung der Folgekosten wirtschaftlich ist.
- d) Unterlassene Auskehr: Behält der Vermieter die Rückzahlung bzw. das Guthaben ohne erkennbaren rechtlichen Grund ein, soll die leistungsberechtigte Person auf die Barauszahlung/Überweisung hinwirken. Die Inanspruchnahme einer Mieterberatung (siehe 3.4.4) ist möglich. Berechtigte Ansprüche der leistungsberechtigten Person gegen den Vermieter gehen nach § 33 Abs. 1 SGB II auf das Jobcenter über bzw. sollen nach § 93 Abs. 1 SGB XII auf die Kommune (hier: SGB II – Jobcenter des Landkreis Sonneberg und SGB XII - Landkreis Sonneberg) übergeleitet werden. Sie sollen durchgesetzt werden, soweit dies unter Berücksichtigung der Folgekosten wirtschaftlich ist. Im AsylbLG findet § 8 Abs. 1 Anwendung.

Zuständig ist das Jobcenter bzw. das Sozialamt, das zum Zeitpunkt des Zugangs der fälligen Abrechnung an die leistungsberechtigte Person, unabhängig vom Entstehungsort der Aufwendungen, örtlich zuständig ist (§ 36 SGB II bzw. §§ 97, 98 SGB XII i. V. m. Thüringer Gesetz zur Ausführung des Zwölften Buches Sozialgesetzbuch (ThürAGSGB XII). Zur Ermittlung der übernahmefähigen Kosten ist der bisherige Leistungsträger bei der Entscheidung zu beteiligen.

Beispiele:

1. Herr M, jetzt wohnhaft in Coburg, reicht im Jobcenter des Landkreises Sonneberg eine Betriebskostennachzahlung für einen Zeitraum ein, in dem er seinen gewöhnlichen Aufenthalt (Wohnsitz) noch in Sonneberg hatte. Zuständig für die Prüfung der Übernahme der Nachzahlung ist das Jobcenter Coburg Stadt.
2. Familie K ist nach Schalkau gezogen ist und legt eine aktuelle Betriebskostenabrechnung ihrer Wohnung am bisherigen Wohnort Eisfeld vor. Das Jobcenter Landkreis Sonneberg hat über den Anspruch zu entscheiden, wobei bzgl. der Angemessenheit die Regelungen vom Landkreis Hildburghausen zu Grunde zu legen sind.
3. Familie Z hat einen monatlichen Gesamtbedarf an Leistungen nach SGB II von 1.200 Euro, davon AfUH von insgesamt 350 Euro. Finanzieller Mitteleinsatz ist wegen der Einkommens- und Vermögenssituation nicht möglich, infolgedessen der Bedarf für Unterkunft und Heizung vollständig gewährt wird. Im September erhält die Familie mit der Betriebskostenabrechnung eine Rückzahlung in Höhe von 500 Euro.  
Es ergeben sich folgende Anrechnungen:
  - a) Im Oktober werden 350 Euro angerechnet. Infolgedessen sind keine AfUH auszureichen.

<sup>43</sup> Siehe Urteil BSG vom 24.06.2020, Az. B 4 AS 8/20 R

- b) Die verbleibende Differenz aus der Rückzahlung und der Anrechnung aus Oktober in Höhe von 150 Euro verringert den Anspruch im November. Der Anspruch auf AfUH beträgt 200 Euro.
- c) Ab Dezember werden die AfUH in Höhe von 350 Euro übernommen.

### **3.3.4. Leistungsberechtigte mit eigenen Versorgungsvertrag mit dem (Heiz-) Energielieferanten haben – Geltendmachung des Anteils des Vermieters**

Seit dem 1.1.2024 sind für den Ausstoß klimaschädlichen Kohlendioxids (CO<sub>2</sub>) mit fossilen Energien Kohlendioxidkosten zu zahlen.

Bei Mietwohnungen werden die Kosten für den CO<sub>2</sub>-Preis zwischen Mieter und Vermieter aufgeteilt. Je schlechter das Haus gedämmt ist, desto größer ist der Anteil, den die Vermieter am CO<sub>2</sub>-Preis übernehmen müssen. Dies stellt grundsätzlich kein Problem dar, wenn der Vermieter den Versorgungsvertrag über die Heizmittellieferungen schließt und die Kosten jährlich gegenüber dem Mieter abrechnet.

Anders verhält es sich, wenn der Mieter selbst einen Versorgungsvertrag über die Heizmittel schließt (z.B. Etagenheizung, Anmietung eines Hauses). Hier trägt der Leistungsberechtigte zunächst die vollen CO<sub>2</sub>-Preis-Kosten. Der leistungsberechtigte Mieter hat in diesem Fall einen Erstattungsanspruch gegenüber dem Vermieter. Diesen muss er jedoch beziffern und innerhalb von 12 Monaten in Textform gegenüber dem Vermieter geltend machen.

Die Höhe der insgesamt anfallenden CO<sub>2</sub>-Steuer findet sich in den Abrechnungen der Versorgungsunternehmen, welche vom leistungsberechtigten Mieter somit der Höhe nach bekannt sind.

Nach § 8 Abs. 2 des Kohlendioxidaufteilungsgesetzes (CO<sub>2</sub>KostAufG) hat der Vermieter dem Mieter 50% der Kohlendioxidkosten zu erstatten, wenn sich der Mieter selbst mit Wärme und Warmwasser versorgt. In solchen Fällen ist daher bei der Berechnung der angemessenen Heizkosten im Rahmen der jährlichen Abrechnung des Versorgungsunternehmens ein Anteil von 50% der CO<sub>2</sub>-Kosten abzuziehen. Der leistungsberechtigte Mieter muss im Bescheid darauf hingewiesen werden, dass er den vom Vermieter zu tragenden Anteil an CO<sub>2</sub>-Kosten gegenüber dem Vermieter geltend gemacht werden muss.

Dies bedeutet im Einzelfall:

1. Die Abrechnung des Versorgungsunternehmens ergibt eine Nachzahlung:

Beispiel (ist entsprechend auf alle Heizarten anzuwenden):

|                                        |              |
|----------------------------------------|--------------|
| Gesamtbetrag Gasabrechnung:            | 1.200,00 EUR |
| Anteil CO <sub>2</sub> -Steuer:        | 100,00 EUR   |
| Summe der monatlichen Vorauszahlungen: | 800,00 EUR   |

Da der Gesamtabrechnungsbetrag 1.200,00 EUR beträgt, die Summe der Vorauszahlungen für diesen Zeitraum jedoch nur 800,00 EUR, wird das Versorgungsunternehmen gegenüber dem Leistungsberechtigten eine Nachzahlung von 400,00 EUR fordern. Da in dem Gesamtabrechnungsbetrag von 1.200,00 EUR jedoch 100,00 EUR CO<sub>2</sub>-Steuer enthalten sind, hat von diesen 100,00 EUR der Vermieter 50,00 EUR zu zahlen. Aufgrund des Nachrangs der Leistungen nach dem SGB II und dem SGB XII sind somit vom Nachzahlungsbetrag von 400,00 EUR ein Betrag von 50,00 EUR zum Abzug zu bringen, da diese vorrangig vom Vermieter gefordert werden müssen. Somit besteht für den leistungsberechtigten Mieter leistungsrechtlich nur ein Nachzahlungsbetrag in Höhe von 350,00 EUR, über welchen dann zu entscheiden ist.

Auf diesen gesetzlichen Anspruch des leistungsberechtigten Mieters gegen den Vermieter ist im Bescheid ausdrücklich hinzuweisen!

Formulierungsvorschlag:

„In Ihrer Gas- (Heizöl, Strom o.a.) Abrechnung sind CO<sub>2</sub>-Steuern in Höhe von ..... EUR enthalten. Nach § 8 Abs. 2 des Kohlendioxidaufteilungsgesetzes (CO<sub>2</sub>KostAufG) hat ihr Vermieter Ihnen 50% der CO<sub>2</sub>-Steuer zu erstatten. Dieser Betrag muss von Ihnen innerhalb von 12 Monaten nach Erstellung der Abrechnung durch Ihr Versorgungsunternehmen gegenüber Ihrem Vermieter geltend gemacht werden.“

2. Die Abrechnung des Versorgungsunternehmens ergibt ein Guthaben:

Der Vermieteranteil an der CO<sub>2</sub>-Steuer ist dem Guthaben hinzuzurechnen und nach § 22 Abs. 3 SGB II oder § 82 Abs. 1 Satz 3 SGB XII zu verfahren.

Sollte der Vermieter den auf ihn entfallenden Betrag trotz Aufforderung des leistungsberechtigten Mieters nachweislich nicht zahlen, ist ein Anspruchsübergang nach § 33 Abs. 1 SGB II bzw. § 93 Abs. 1 SGB XII in Betracht zu ziehen. Die Entscheidung hierüber ist nach dem Kriterium des Gebots der öffentlichen Hand, wirtschaftlich und sparsam mit öffentlichen Mitteln umzugehen, zu treffen.

### **3.4. Kostensenkungsverfahren**

Unangemessene Kosten der Unterkunft und Heizung werden so lange übernommen, wie es den leistungsberechtigten Personen nicht möglich (3.4.4) oder nicht zumutbar (3.4.1) ist, die Kosten zu senken – nach Ablauf einer evtl. bestehenden Karenzzeit - i. d. R. für maximal sechs Monate. Kommt die leistungsberechtigte Person der Senkungsaufforderung nicht fristgemäß nach und sind für dieses Unterlassen/Nichthandeln objektiv keine Hinderungsgründe gegeben, werden mit Ablauf der Frist nur noch die angemessenen Kosten der Unterkunft (und Heizung) anerkannt.

Der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit ist zu beachten. Die Kostensenkung darf insbesondere nicht zu Wohnungslosigkeit führen. Bei jeder Entscheidung, die Auswirkungen auf die Höhe der AfUH hat (z. B. Erstantrag, Weiterbewilligungsantrag, Veränderung der Betriebskostenvorauszahlung, Veränderung der Personenanzahl in der Bedarfs- bzw. Einstandsgemeinschaft), ist zu prüfen, ob auf die Absenkung aus Gründen der Wirtschaftlichkeit verzichtet werden kann (3.4.1).

Bei Erst- bzw. Neubezug einer Unterkunft bzw. bei der erstmaligen Beantragung nach SGB II bzw. SGB XII werden die Heizkosten bis zur ersten Betriebskostenabrechnung zunächst in tatsächlicher Höhe anerkannt. Überschreiten im Rechtskreis SGB II die tatsächlichen Heizkosten nach der ersten Betriebskostenabrechnung weiterhin die Nichtprüfungswerte (3.2.2, 3.2.3), ist die Kostensenkung zu prüfen (SGB II).

Die Heizkosten nach SGB XII unterliegen ebenfalls dem Kostensenkungsverfahren (§ 35 Abs. 3 SGB XII); es sind stets die angemessenen Heizkosten als Bedarf anzuerkennen.

Verstirbt ein Mitglied der Bedarfsgemeinschaft (SGB II) bzw. der Haushaltsgemeinschaft (SGB XII) und waren die Aufwendungen für die bewohnte Unterkunft bis dahin angemessen, ist die Senkung der Aufwendungen für die weiterhin bewohnte Unterkunft für die Dauer von mindestens zwölf Monaten nach dem Sterbemonat nicht zumutbar und daher ausgeschlossen (§ 22 Abs. 1 S. 11 SGB II, § 35 Abs. 3 S. 4 SGB XII).

Tritt der Sachverhalt während der Karenzzeit ein, endet diese und die o. g. Frist gem. § 22 Abs. 1 S. 9 SGB II bzw. § 35 Absatz 3 Satz 4 SGB XII beginnt.

### 3.4.1. Wirtschaftlichkeitsprüfung bzw. Gesamtbetrachtung

Nach § 22 Abs. 1 S. 12 SGB II und § 35 Abs. 3 S. 3 SGB XII erfolgt folgende Gegenüberstellung:

- a) die Summe aus den tatsächlichen Kosten der Unterkunft und Heizung im voraussichtlichen Zeitraum der Hilfebedürftigkeit und
  - b) die Summe aus dem Richtwert für die Bruttokaltmiete (3.1.4), dem Richtwert für die Heizkosten (3.2.2) und die umzugsbedingten Mehraufwendungen im voraussichtlichen Zeitraum der Hilfebedürftigkeit. Maßgebend ist die Anzahl der in der BG lebenden Personen. Etwaige Gerichtskosten sind bei der Gesamtbetrachtung nicht zu berücksichtigen.
- Umzugsbedingte Mehraufwendungen sind die Kosten, die mit einem Umzug infolge eines Kostensenkungsverfahrens verbunden sind. Dazu gehören die zu erwartenden Aufwendungen für die Wohnungsbeschaffung (4.1.1), für den Umzug (4.1.3), für die Einzugs- und Auszugsrenovierung (3.1.3), ggf. für die Erstaussstattung der Wohnung einschließlich Haushaltsgeräten und ggf. die doppelte Miete (3.1.7).
  - Der voraussichtliche Zeitraum der Hilfebedürftigkeit umfasst im Zuständigkeitsbereich des Jobcenters i. d. R. zwölf Kalendermonate; eine genauere Orientierung bietet eine einzelfallbezogene Integrationsprognose<sup>44</sup>.

Sind die Aufwendungen nach Bst. b höher als die Aufwendungen nach Bst. a, werden die tatsächlichen Kosten als Bedarf anerkannt. Es bleibt in diesem Fall bei den Aufwendungen nach Bst. a. Der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit ist zu beachten (v. a. Aufwand-Nutzen-Relation). Übersteigen die tatsächlichen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung die konkrete Gesamtangemessenheitsgrenze um 2 % kann davon ausgegangen werden, dass ein Kostensenkungsverfahren unwirtschaftlich ist.

### 3.4.2. Information, Aufforderung, Belehrung, Anhörung

Bei unangemessenen Aufwendungen ist die leistungsberechtigte Person schriftlich und aktenkundig

1. hinreichend zu informieren, inwieweit und warum die Richtwerte (3.1.4, 3.2.2 bzw. 3.2.3) überschritten werden - dabei sind die genauen Euro-Beträge anzugeben;
2. aufzufordern, die unangemessenen Kosten in einer angemessenen Frist zu senken (Senkungsaufforderung) oder zum Beleg aufzufordern, warum die Senkung aus ihrer Sicht innerhalb dieser Frist nicht möglich bzw. zumutbar ist,
3. auf die Rechtsfolgen hinzuweisen (d. h. künftig werden nur noch angemessene Kosten berücksichtigt) sowie
4. anzuhören (§ 24 Abs. 1 SGB X).

Bei erstmaliger Bewilligung von Leistungen nach SGB II bzw. SGB XII ist die Karenzzeit (3.1.5) und zusätzlich die Informationspflicht zur Karenzzeit (3.1.5.3) zu beachten. Bei unangemessenen Aufwendungen wird die leistungsberechtigte Person mit dem Bewilligungsbescheid und bei Wohnungswechsel mit der Zusicherung bzw. Zustimmung informiert, aufgefordert, belehrt und angehört. Endet die Karenzzeit im darauffolgenden Bewilligungszeitraum (Weiterbewilligungsantrag), ist ein Anschreiben (Kostensenkungsaufforderung) an die Betroffenen zu erstellen. Es beinhaltet, wann die Karenzzeit endet und die Information, dass ab dem Zeitpunkt der Weiterbewilligung die

---

<sup>44</sup> Die Integrationsprognose berücksichtigt insbesondere den Ausbildungsgrad, den Qualifizierungsstand, die Sprachkenntnisse, das Lebensalter, die gesundheitliche Leistungsfähigkeit, die aktuelle Arbeitsmarktsituation und die Vermittlungschancen der leistungsberechtigten Person.

Kostensenkungsfrist von sechs Monaten zu laufen beginnt. Zudem weist es die Höhe und den Zeitpunkt der Absenkung sowie das Rückmeldedatum auf das Anschreiben aus.

Die Kostensenkungsaufforderung ist kein Verwaltungsakt. Sie hat lediglich Aufklärungs- und Warnfunktion. Bei Änderungen der relevanten Sachlage muss der Leistungsträger die leistungsberechtigte Person erneut zur Kostensenkung auffordern, mit der Folge, dass die Frist von neuem beginnt. Das gilt auch, wenn der Leistungsträger nach einer Kostensenkungsaufforderung über längere Zeit hinweg unangemessene Aufwendungen vollständig als Bedarf anerkannt und übernommen hat<sup>45</sup>.

Während des Kostensenkungsverfahrens sind konkret verfügbare Wohnungsangebote bzw. die Entscheidung über die Angemessenheit und Erforderlichkeit vom Jobcenter bzw. dem Amt für Teilhabe und Soziales zu dokumentieren.

### 3.4.3. Zumutbarkeit, Frist

Die unangemessenen Kosten werden, nach Ablauf einer evtl. bestehenden Karenzzeit (3.1.5), i. d. R. längstens für sechs Monate übernommen. Diese Frist beginnt mit der Kenntnisnahme (§ 37 SGB X) der Kostensenkungsaufforderung (3.4.2).

Bezieht die leistungsberechtigte Person wegen Überwindung ihrer Hilfebedürftigkeit aufgrund von auf Dauer angelegtem Erwerbseinkommen (auch Gehaltserhöhung,) für mindestens einen Kalendermonat keine Leistungen nach SGB II bzw. SGB XII, beginnt die Kostensenkungsfrist bei erneuter Beantragung dieser Leistungen von Neuem. Auch eine Begrenzung nach § 22 Abs. 1 S. 6 SGB II entfaltet für den neuen Fallzeitraum keine Wirkung<sup>46</sup>. Ein Neubeginn der Kostensenkungsfrist scheidet jedoch aus, wenn die Leistungsunterbrechung missbräuchlich herbeigeführt wurde.

Die Kostensenkungsfrist kann im begründeten Einzelfall verkürzt oder verlängert werden; dabei ist das Ermessen pflichtgemäß auszuüben. Beim Bezug einer unangemessenen Unterkunft ohne vorherige Zusicherung bzw. Zustimmung bei laufendem Hilfeleistungsbezug nach SGB II bzw. SGB XII verkürzt sich die Frist auf null (vgl. 3.1.6). Von der Frist darf i. S. d. Zumutbarkeit insbesondere dann nach oben abgewichen werden, wenn absehbar ist, dass die leistungsberechtigte Person in einem überschaubaren Zeitraum (i. d. R. ein Jahr)

- erfolgreiche Maßnahmen zur Kostensenkung realisieren wird (so werden bspw. Heizkosteneinsparungen regelmäßig erst zur nächsten Betriebskostenabrechnung festgestellt<sup>47</sup>).
- aus dem Leistungsbezug nach SGB II bzw. SGB XII ausscheidet, weil eine Erwerbstätigkeit (Ausbildung, sozialversicherungspflichtige Beschäftigung oder tragfähige selbstständige Tätigkeit) aufgenommen wird.
- trotz nachgewiesener intensiver Suche angemessenen Wohnraum nicht finden oder anmieten kann. Die Beweislast, dass entsprechender angemessener Wohnraum vorhanden ist, liegt bei der zuständigen Behörde.
- die Hilfebedürftigkeit nach SGB II bzw. SGB XII durch Eintritt in eine Rente (z. B. wegen Alters oder Erwerbsminderung) voraussichtlich endet (§ 22 Abs. 1 S. 7 SGB II). Die Person hat den voraussichtlichen Rentenbeginn zu belegen. Ist dagegen absehbar, dass im Anschluss an die Leistungen nach dem SGB II ein Anspruch auf Leistungen der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung besteht, ist eine Wirtschaftlichkeitsprüfung vorzunehmen.

<sup>45</sup> Urteil BSG vom 12.06.2013, Az. B 14 AS 60/12 R.

<sup>46</sup> Urteil BSG vom 09.04.2014, Az. B 14 AS 23/13 R, Rn. 18 ff.

<sup>47</sup> Vgl. Urteil BSG vom 12.06.2013, Az. B 14 AS 60/12 R, Rn. 36

Persönliche Gründe der Leistungsberechtigten sind von Amts wegen zu berücksichtigen, wenn sie ohne Weiteres aktenkundig sind, insbesondere die Belange von:

- Kindern und Eltern (das gilt v. a. hinsichtlich des sozialen und schulischen Umfelds minderjähriger schulpflichtiger Kinder. Zu prüfen ist auch, ob die Eltern zur Kinderbetreuung auf eine bestimmte Infrastruktur angewiesen sind, die bei einem Umzug verloren ginge und im neuen Wohnumfeld nicht ersetzt werden kann (z.B. in der Nähe wohnende Großeltern),
- behinderten Menschen (§ 2 Abs. 2 SGB IX), die von der Kostensenkung selbst betroffen sind, oder deren Angehörigen bzw. gleichgestellten Personen und
- pflegebedürftigen Menschen (§ 14 Abs. 1 SGB XI bzw. § 61 Abs. 1 SGB XII), die von der Kostensenkung selbst betroffen sind, oder deren Angehörigen bzw. Gleichgestellten.

Daraus folgt jedoch nicht, dass die unangemessene Unterkunft als solche auf Dauer zu schützen ist. Allenfalls sind die Suchbemühungen auf das nähere Umfeld einzuschränken<sup>48</sup>.

#### **3.4.4. Möglichkeiten zur Senkung unangemessener Kosten**

Eine Senkung der unangemessenen Kosten kann die leistungsberechtigte Person erreichen durch:

- a) Wohnungswechsel: Ein Umzug ist nur dann als Möglichkeit einer Senkung der unangemessenen Kosten der Unterkunft und Heizung in Betracht zu ziehen, wenn dieser im Vergleich zu den mit einem Umzug verbundenen Kosten als wirtschaftlich anzusehen ist. Dazu hat der Leistungsträger eine Wirtschaftlichkeitsprüfung (3.4.1) vorzunehmen.
- b) Vermietung: Wird diese Möglichkeit wahrgenommen, ist die Minderung der Bruttokaltmiete und der Heizkosten durch die Einkünfte aus der (Unter-) Vermietung zu beachten. Eine Untervermietung kommt insbesondere dann nicht in Betracht, wenn sie (miet-) vertraglich ausgeschlossen ist, der Vermieter dies ablehnt oder der Wohnungsgrundriss es nicht zulässt. Bei Wohneigentum kommt u. a. die Einräumung von Nießbrauch in Betracht.
- c) auf andere Weise: Die Kosten können v. a. durch eine Mietanpassung im Wege der Verhandlung der leistungsberechtigten Person mit dem Vermieter gesenkt werden. Die Beweislast trägt die leistungsberechtigte Person. Zur Reduzierung unangemessen hoher Heizkosten kommt ein Wechsel des Energielieferanten in Betracht. Energievergleichsportale helfen bei der Suche nach einem günstigeren Anbieter (z. B. Verivox.de, Check24.de, Toptarif.de, Mut-zum-Wechseln.de, Stromvergleich.de). „Stromfresser“ können identifiziert und beseitigt werden durch den kostenlosen Strom-spar-Check ([www.stromspar-check.de](http://www.stromspar-check.de)). Außerdem lassen sich Heizkosten durch eine Optimierung des Heizverhaltens senken.

### **3.5. Besondere Personengruppen, Wohnformen und Lebenslagen**

#### **3.5.1. Beihilfe oder Darlehen in besonderen Härtefällen bei Schülerinnen und Schüler, Lehrlinge und Studentinnen und Studenten**

Erhält die Person keine Ausbildungsförderung und liegt dadurch eine besondere Härte vor, ist die Gewährung einer Beihilfe oder eines Darlehens nach § 27 Abs. 3 S. 1 SGB II bzw. § 22 Abs. 1 S. 2 SGB XII (5.1.4) zu prüfen.

Bedarfe für Unterkunft und Heizung werden bei Schülerinnen und Schülern, Lehrlingen und Studentinnen und Studenten nur anerkannt, wenn der Leistungsausschluss nach § 27 Abs. 3 S. 1 SGB II bzw. § 22 Abs. 1 SGB XII eine besondere Härte bedeutet.

---

<sup>48</sup> Urteil BSG vom 22.08.2012, Az. B 14 AS 13/12 R.

Umfang: Liegt ein Fall einer besonderen Härte vor, ist unter Ausübung pflichtgemäßen Ermessens (§ 39 SGB I) Art und Umfang der Leistungsgewährung zu bestimmen. Der Bedarf wird analog § 22 Abs. 1 SGB II bzw. § 35 Abs. 1 SGB XII ermittelt. Im Hinblick auf das „Ob“ der Leistungsgewährung wird i. d. R. Ermessensreduzierung auf Null vorliegen<sup>49</sup>. Es ist zu prüfen, ob die Härtefallleistung als Beihilfe, d. h. Zuschuss, oder als Darlehen erbracht wird.

### 3.5.2. Häftlinge

Ein Häftling verliert am Tag des Haftantritts den SGB II-Leistungsanspruch (§ 7 Abs. 4 S. 2 SGB II). Das gilt nach der aktuellen Weisungslage der BA auch für Freigänger und Inhaftierte, denen Vollzugslockerungen zum Zweck der Arbeitssuche bzw. Arbeitsaufnahme eingeräumt wurden<sup>50</sup>. Im Rechtskreis 3./4. Kapitel SGB XII werden die Kosten der Unterkunft und Heizung ebenfalls nicht berücksichtigt.

### 3.5.3. Wohneigentum

Unter Wohneigentum werden Eigenheime und Eigentumswohnungen verstanden.

Als Nettokalte Unterkunftskosten werden bei Wohneigentum Schuldzinsen anerkannt, soweit sie mit dem Gebäude oder der Eigentumswohnung in unmittelbarem Zusammenhang stehen. Nicht anerkannt werden:

- i. d. R. Tilgungsbeträge für Darlehen, die zum Bau oder Erwerb von Wohneigentum aufgenommen wurden<sup>51</sup> und
- Leibrenten als Gegenleistung für den Erwerb eines Hausgrundstückes.

Bei Wohneigentum werden folgende Aufwendungen als Betriebskosten anerkannt:

- die üblicherweise anfallenden kalten Betriebskosten sowie Heiz- und Warmwasserbereitungskosten - maßgebend ist jeweils nicht die tatsächliche Wohnfläche, sondern die angemessene Wohnfläche,
- Versicherungsprämien für Gebäude-/Feuerversicherung; ausgenommen solche, die bereits bei den kalten Betriebskosten berücksichtigt wurden,
- Erbpachtzinsen und
- die Kosten für ein unentgeltliches Wohnrecht einer nicht zur BG gehörenden verwandten Person, soweit hierfür vor dem Leistungsbezug ein wirksamer Vertrag geschlossen wurde<sup>52</sup>.

<sup>49</sup> Vgl. Urteil BSG vom 06.09.2007, Az. B 14/7b AS 36/06 R.

<sup>50</sup> Anders Urteil BSG vom 24.02.2011, Az. B 14 AS 81/09 R bei Aufnahme eines konkreten Beschäftigungsverhältnisses.

<sup>51</sup> Ausgenommen davon sind Fälle, in denen es im Hinblick auf den Schutz des Grundbedürfnisses „Wohnen“ um den Erhalt des Wohneigentums geht, wobei die Finanzierung des Wohneigentums weitestgehend abgeschlossen ist oder/und der Leistungsbezug vor dem Abschluss steht; vgl. Urteil BSG vom 16.02.2012, Az. B 4 AS 14/11 R. Tilgungsraten können danach unter Beachtung der Besonderheiten des Einzelfalles (z. B. geringe Höhe der Tilgungsrate für einen überschaubaren Zeitraum) übernommen werden, sofern die leistungsberechtigte Person vor Inanspruchnahme alles unternommen hat, um die Tilgungsraten während des Grundsicherungsbezugs so niedrig wie möglich zu halten (Aussetzung von Tilgungsraten etc.) und die Kredite für den Bau oder Kauf des Eigentums bereits zum Großteil geleistet sind; vgl. weiter Urteil BSG vom 03.12.2015, Az. B 4 AS 49/14 R. Bei angemessener Unterkunft, geringer Restschuld und baldigem Ende des Leistungsbezuges kann die Tilgung als Zuschuss erbracht werden.

<sup>52</sup> Im Falle eines unentgeltlichen Wohnrechts zu Lasten einer leistungsberechtigten Person hält es das BSG für geboten, die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nicht nach Kopfteilen zwischen der berechtigten Person und der wohnrechtsinhabenden Person aufzuteilen. Urteil vom 29.11.2012, Az. B 14 AS 36/12 R Rn. 25-28.

Bei Eigentumswohnungen werden die Aufwendungen für Hausgeldforderungen inkl. Instandhaltungskosten (bestehend aus umlage- und nicht-umlagefähigen Kosten) als Nebenkosten berücksichtigt, soweit sie von der Eigentümerversammlung beschlossen wurden.

Die Kosten werden jeweils im Monat der Fälligkeit (d. h. Rechnungslegung, Abschlagszahlungen) als Bedarf berücksichtigt.

Erhaltungsaufwendungen für Wohneigentum werden nach § 22 Abs. 2 SGB II bzw. § 35a Abs. 1 SGB XII anerkannt. Es gilt keine Karenzzeit.

Definition: Erhaltungsaufwendungen sind unaufschiebbare und notwendige Ausgaben für die Instandhaltung und Reparatur der Unterkunft, nicht jedoch die Ausgaben für Verbesserungen oder Modernisierungen<sup>53</sup>. Sie werden ab dem Zeitpunkt und in dem Umfang berücksichtigt, wie sie zum Substanzerhalt oder zur Sicherung der Unterkunft erforderlich sind und tatsächlich anfallen<sup>54</sup>. Ausgangsmaßstab für die Angemessenheit sind die bei Mietern einer vergleichbaren Immobilie innerhalb von zwölf Monaten insgesamt als angemessen übernahmefähigen Unterkunftskosten<sup>55</sup>. Die Instandhaltung bezieht sich auf die Beseitigung der durch Abnutzung, Alter und Witterungseinwirkungen entstehenden baulichen und sonstigen Mängel, die an die Substanz der Immobilie gehen. Reparaturen sind Maßnahmen zur Beseitigung von Mängeln aufgrund anderer Ursachen. Ein Anspruch auf eine Erhaltungspauschale besteht nicht<sup>56</sup>. Bei Versicherungsschäden ist die Regulierung vorrangig über die Gebäudeversicherung vorzunehmen.

Nachweise: Der Bedarf muss nachgewiesen werden; das kann bspw. durch drei Kosten-voranschläge oder Vorlage der Vereinbarung bzw. des Beschlusses der Eigentümer-versammlung (§ 21 Abs. 3 bzw. Abs. 5 Nr. 2 Wohneigentumsgesetz [WoEigG]) erfolgen.

Prüfverfahren: Zur Vermeidung unnötiger Aufwendungen sollen die Bedarfsanzeigen durch den Bedarfsermittlungsdienst im Amt für Teilhabe und Soziales geprüft werden. Diese Prüfung wird auch für den Rechtskreis SGB II vom Bedarfsermittlungsdienst im Amt für Teilhabe und Soziales, vorgenommen. Der Bedarfsermittlungsdienst ist ermächtigt, auf interne Sachkundige (Hoch- und Tiefbauamt) zurückzugreifen.

Die (weiteren) unabweisbaren Aufwendungen für Wohneigentum werden übernommen, soweit sie zusammen mit den laufenden Unterkunftskosten die angemessenen Kosten (3.1.4) innerhalb eines Zeitraums von zwölf Kalendermonaten, einschließlich des Monats der Bedarfsanzeige, nicht überschreiten, vgl. hierzu § 22 Abs. 2 S. 1 SGB II bzw. § 35a Abs. 1 S. 1 SGB XII.

Über diesen zeit- und kostenmäßigen Rahmen hinausreichende, erforderliche Kosten können in beiden Rechtskreisen als Darlehen gewährt werden (§ 22 Abs. 2 S. 2 SGB II, § 35a Abs. 1 S. 2 SGB XII). Vor Gewährung eines Darlehens sind Möglichkeiten der Selbsthilfe zu prüfen. Dazu zählen insbesondere nicht zu berücksichtigende Vermögenswerte (i. S. d. § 12 Abs. 2 und 4 SGB II oder gem. § 1 der Verordnung zur Durchführung des § 90 Abs. 2 Nr. 9 SGB XII), Bedarfsdeckung auf andere Weise gemäß 42a Abs. 1 SGB II und die Beleihung der Immobilie bei einem Kreditinstitut. Wird eine Erhaltungsmaßnahme mit einer Wertverbesserungsmaßnahme verknüpft, ist im Einzelfall zu prüfen, ob der Anteil der Verbesserungsmaßnahme an den Gesamtkosten als Darlehen ausgereicht werden kann. Hierbei werden im Rechtskreis SGB XII die angemessenen Kosten als Zuschuss gedeckt.

---

<sup>53</sup> Wurde durch die Eigentümerversammlung eine konkrete Maßnahme zum Erhalt der Immobilie beschlossen und sind deshalb einmalige Zahlungen der Eigentümerin bzw. des Eigentümers zusätzlich zu leisten, sind auch diese im Rahmen der Leistungen für die Unterkunft zu übernehmen.

<sup>54</sup> Vgl. Urteil BSG vom 17.06.2010, Az. B 14 AS 79/09 R.

<sup>55</sup> Vgl. Urteil BSG vom 24.02.2011, Az. B 14 AS 61/10 R.

<sup>56</sup> Vgl. Urteil BSG vom 03.03.2009 - B 4 AS 38/08 R.

Überschreiten die laufenden bzw. einmalig fällig werdenden Bedarfe für Wohneigentum das angemessene Maß, ist die Einleitung eines Kostensenkungsverfahrens (3.4) zu prüfen<sup>57</sup>.

#### **3.5.4. Möblierte Wohnung**

Die Aufwendungen für eine möblierte Wohnung werden im angemessenen Umfang i. S. d. § 22 SGB II bzw. § 35 SGB XII anerkannt. Mietsfremde Kosten bzw. Nutzungsentgelte (z. B. Zuschläge für Bedienung, Wäsche, Strom, Küchenmöbel) werden i. d. R. nicht als Unterkunftskosten berücksichtigt. Derartige Kosten bzw. Entgelte werden nur anerkannt, wenn die Wohnung nur mit diesen Bestandteilen anmietbar ist und die Miete auch unter Einschluss dieser Kosten bzw. Entgelte noch angemessen ist. Die leistungsberechtigte Person hat eine Aufschlüsselung der Kosten bzw. Entgelte vorzulegen. Übersteigen die Kosten die Grenze der Angemessenheit, ist die Kostensenkung zu prüfen (3.4). Bei Anmietung einer möblierten Wohnung kommt eine Übernahme der Kosten für die Erstausrüstung (siehe § 24 Abs. 3 S. 1 Nr. 1 SGB II bzw. § 31 Abs. 1 Nr. 1 SGB XII) nur für entsprechend fehlende Ausstattungsgegenstände in Betracht.

#### **3.5.5. Hotel-, Hostel- und Pensionszimmer sowie Ferienwohnung**

Bei Miet- bzw. Beherbergungsverhältnissen für Hotel- oder Pensionszimmer sowie Ferienwohnungen umfasst der Bedarf für Unterkunft und Heizung die tatsächlichen Aufwendungen der von der leistungsberechtigten Person an den Dritten geschuldeten Kosten, insbesondere das Nutzungsentgelt.

Sollten in dem Entgelt Verpflegungskosten enthalten sein (z. B. für Frühstück), sind diese Kosten abzuziehen. Die leistungsberechtigte Person hat eine gesonderte Aufschlüsselung der Verpflegungskosten vorzulegen. Wirkt die leistungsberechtigte Person nach Aufforderung nicht mittels einer Beweisurkunde mit, werden pauschal 5,60 Euro pro Frühstück berücksichtigt<sup>58</sup>. Stellt der Vermieter die Aufschlüsselung nicht bereit, wird der Gesamtbetrag übernommen.

Besonderheit bei der vorübergehenden Unterbringung von Wohnungslosen: Der Bedarf für Unterkunft und Heizung ist in tatsächlicher Höhe anzuerkennen, wenn und solange eine Umquartierung der Leistungsberechtigten aus den Räumen des Beherbergungsbetriebes nicht erfolgen kann oder ihnen dies nicht zuzumuten ist. Sind die Kosten der Unterkunft und Heizung für ein selbstbeschafftes Hotel- oder Pensionszimmer unangemessen hoch, ist unter Beachtung der voraussichtlichen Dauer der Wohnungslosigkeit ein Kostensenkungsverfahren einzuleiten.

#### **3.5.6. Einlagerung von Hausrat und Mobiliar**

Werden Hausrat und/oder Mobiliar vorübergehend bei einem Dritten (z. B. Freunde, gewerbliche Anbieter) aufbewahrt (Einlagerung) und wurde die bisherige Wohnung aufgegeben, ohne dass eine neue Wohnung bezogen wurde, sind die Kosten im Rahmen der Leistungen für die Unterkunft zu übernehmen, soweit die bruttokalten Angemessenheitsrichtwerte (3.1.4) nicht überschritten werden<sup>59</sup>. Nicht übernommen werden die Kosten für die Einlagerung bei Familienangehörigen. Eine Einlagerung kommt v. a. in Betracht bei:

- stationärer Therapie und
- vorübergehender Wohnungslosigkeit (vgl. 3.5.10) - i. d. R. bis zu zwölf Monate.

Die Kosten werden jeweils im Monat der Fälligkeit (d. h. Rechnungslegung) als Bedarf berücksichtigt.

<sup>57</sup> Urteil BSG vom 18.09.2014, Az. B 14 AS 48/13 R, Rn. 25.

<sup>58</sup> Vgl. § 6 Abs. 1 Satz 1, Abs. 3 Thüringer Reisekostengesetz (ThürRKG)

<sup>59</sup> Vgl. Urteil BSG vom 16.12.2008, Az. B 4 AS 1/08 R.

Übersteigen die ggf. monatlichen Aufwendungen für die Unterkunft und Heizung und für die Einlagerung die monatlichen Angemessenheitsrichtwerte, ist ein Kostensenkungsverfahren (3.4) einzuleiten. Das gilt nicht, wenn die Einlagerung zeitgleich mit der Unterbringung in einer Obdachlosenunterkunft erfolgt.

### **3.5.7. Wohnwagen und Wohnmobil**

Wird ein Wohnwagen oder ein Wohnmobil als Unterkunft genutzt, gehören grundsätzlich alle für den Wohnbedarf anfallenden Kosten, einschließlich der Kfz-Steuer, der Kfz-Haftpflichtversicherung und der Stellplatzmiete zu den Kosten der Unterkunft. Aufwendungen für die Pflege und Wartung sowie für Kraftstoff zum Bewegen des Wohnwagens bzw. Wohnmobils sind keine Kosten der Unterkunft<sup>60</sup>.

### **3.5.8. Obdachlosenunterkunft**

Eine Obdachlosenunterkunft ist eine Unterkunft, die eine leistungsberechtigte Person, die wohnungslos ist oder der wegen seiner psychosozialen Situation zunächst keine Wohnung auf dem allgemeinen Wohnungsmarkt erhalten kann, aufgrund einer ordnungsrechtlichen Einweisungsverfügung bewohnt. Für die Nutzung entstehen i. d. R. öffentlich-rechtliche Nutzungsgebühren. Obdachlosenunterkünfte bzw. Unterbringungseinrichtungen sind insbesondere:

- Notunterkünfte für Obdachlose (können auch Wohnungen sein),
- Wohnungen zur Unterbringung infolge des Auftretens höherer Gewalt oder eines Schadensereignisses, welches zur vorübergehenden Unbewohnbarkeit der Unterkunft/Wohnung führte.

Durch die Aufnahme in eine Obdachlosen- bzw. Notunterkunft wird ein öffentlich-rechtliches Benutzungsverhältnis begründet. Das Nutzungsverhältnis beginnt mit dem in der Einweisung der jeweiligen Stadt oder Gemeinde angegebenen Aufnahmedatum. Das Nutzungsverhältnis hat vorübergehenden Charakter. Für die Benutzung wird von den Wohnungslosen eine Benutzungsgebühr in Höhe des Betrages, welcher in dem jeweiligen Bescheid der Stadt oder der Gemeinde für die Benutzung der Notunterkunft festgelegt wird.

Die mit der Unterbringung verbundenen Kosten werden vom ersten bis zum letzten Tag des Monats erhoben. Erfolgt die Einweisung im Laufe des Monats, wird die Gebühr vom Tag der Einweisung an erhoben. Die Kosten der Unterkunft und Heizung werden nach § 22 SGB II bzw. § 42a Abs. 5 Satz 3 SGB XII übernommen, unabhängig von den Angemessenheitsrichtwerten (3.1.4, 3.2.2, 5.1.3). Die Unterbringungskosten sind nicht um die im Regelbedarf enthaltenen Haushaltsenergieanteile zu kürzen<sup>61</sup>. Die Energiekosten nach § 22 SGB II werden nicht abgezogen, da diese nicht einzeln ermittelbar sind. Ein Kostensenkungsverfahren (3.4) ist einzuleiten, wenn durch das Jobcenter oder das Amt für Teilhabe und Soziales dem Leistungsberechtigten Wohnraum angeboten wurde und der Leistungsberechtigte dies ablehnt.

### **3.5.9. Gemeinschaftsunterkünfte und andere Unterkünfte für Asylsuchende und Ausländer des Landkreises Sonneberg (Landkreis ist Betreiber oder Hauptmieter)**

Asylberechtigten und anerkannten Flüchtlingen mit laufenden Leistungsanspruch nach SGB II bzw. SGB XII werden die für die Benutzung von Gemeinschaftsunterkünften oder Wohnungen für Asylsuchende und andere Ausländer die anfallenden Kosten der Unterkunft und Heizung nach § 22 SGB II bzw. § 35 SGB XII in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen übernommen - unabhängig

<sup>60</sup> Vgl. Urteil BSG vom 17.06.2010, Az. B 14 AS 79/09 R.

<sup>61</sup> Vgl. Urteil des BSG vom 24.11.2011, Az. B 14 AS 151/10 R.

von den Angemessenheitsrichtwerten (3.1.4, 3.2.2). Die Unterbringung erfolgt gem. § 1 ThürFlüAG. Es besteht ein öffentlich-rechtliches Benutzungsverhältnis, so dass ein Bescheid über die Unterbringung und die Höhe der Nutzungsgebühren vom Landratsamt Sonneberg ergeht. Zuweisung in diese Unterkünfte erfolgt zur Vermeidung von Obdachlosigkeit. Das Landratsamt Sonneberg (Sachgebiet Migration) wirkt innerhalb dieser Frist darauf hin, dass die anerkannten Flüchtlinge eine eigene, angemessene Wohnung beziehen.

Weigern sich die anerkannten Flüchtlinge die ihnen angebotenen Wohnungen (mindestens 3 Angebote) anzumieten, kann ein Kostensenkungsverfahren eingeleitet werden.

### **3.5.10. Übernahme der Mietverträge des Landkreises Sonneberg durch die in den Wohnungen bereits wohnenden ukrainischen Kriegsflüchtlingen und anderen anerkannten Asylsuchenden**

Die Übernahme der Mietverträge, welche zuvor vom Landkreis Sonneberg zur Unterbringung der aus der Ukraine geflüchteten Personen und anderer Asylsuchender angemietet wurden, durch die in den Wohnungen lebenden ukrainischen Kriegsflüchtlingen oder anerkannten Flüchtlinge, stellt keinen Umzug (nach 4.1.3.) dar. Daher kann eine Mietkaution nicht im Rahmen der Aufwendungen für Unterkunft und Heizung übernommen werden. Eine Darlehensgewährung nach § 42a SGB II oder § 36 Abs. 1 SGB XII bleibt davon unberührt.

### **3.5.11. Ausgleichsansprüche aus einem Gesamtschuldverhältnis**

Bei Auszug eines Mitgliedes der BG (z. B. infolge einer Trennung) und bei gleichzeitiger Auflösung der BG im Sinne des § 7 Abs. 3 SGB II bzw. § 19 Abs. 1 i. V. m. § 27 Abs. 2 SGB XII oder § 19 Abs. 2 i. V. m. § 43 Abs. 1 SGB XII, sind auch die unangemessenen Kosten der Unterkunft und Heizung gemäß § 22 Abs. 1 S. 1, Hs. 1 SGB II bzw. § 35 Abs. 2 SGB XII i. d. R. in der bisherigen Höhe als Bedarf weiterhin anzuerkennen und zwar solange noch kein Kostensenkungsverfahren (3.4) erfolgreich durchgeführt wurde. Die Einleitung eines Kostensenkungsverfahrens ist zu prüfen. Die Beschränkung der Kosten der Unterkunft und Heizung auf den bisherigen individuellen Anteil kann ggf. erfolgen, wenn ein Gesamtschuldverhältnis bestand, das Abreden im Innenverhältnis bedingte oder wenn ein Ausgleichsanspruch aus einem Gesamtschuldverhältnis rechtlich und finanziell nachweislich in einem 6-Monats-Zeitraum erreicht wird.

## **4. Einmalige Bedarfe**

### **4.1. Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkaution, Genossenschaftsanteile und Umzugskosten**

Die Übernahme der Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkaution, Genossenschaftsanteile und Umzugskosten setzt Folgendes voraus:

1. Der Bedarf muss rechtzeitig angezeigt (§ 37 Abs. 2 SGB II bzw. 4. Kapitel SGB XII) bzw. die Notlage muss rechtzeitig bekannt gegeben werden (3. Kapitel SGB XII, § 18). Maßgebendes leistungsbegründendes Ereignis ist der Zeitpunkt, in dem die Kosten für Wohnungsbeschaffung, Mietkaution, Genossenschaftsanteile und Umzugskosten entstehen.
2. Die geltend gemachten Kosten müssen angemessen sein (siehe 4.1.1 - 4.1.3). Es werden nur Kosten berücksichtigt, welche die berechtigte Person nicht durch Selbsthilfe bzw. aus eigenen Mitteln begleichen kann. Der Zugriff auf Vermögen im Rechtskreis SGB II wird durch § 42a SGB II sowie den dazugehörigen Fachlichen Weisungen der BA geregelt. Im SGB XII ist § 35a SGB XII einschlägig. Vorrangige (Eingliederungs-) Leistungen mindern den Bedarf bzw. schließen ihn aus; letzteres gilt insbesondere für die Übernahme von

Umzugskosten; diese können bei der Arbeitsaufnahme außerhalb des Tagespendelbereichs<sup>62</sup> aus dem Vermittlungsbudget nach § 16 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 SGB II i. V. m. § 44 SGB III gefördert und bei Pflegebedürftigkeit durch das SGB XII erbracht werden.

3. Die leistungsberechtigte Person muss grundsätzlich vorab die Zusicherung bzw. Zustimmung nach § 22 Abs. 6 S. 1 SGB II bzw. § 35a Abs. 2 S. 5 SGB XII für die Übernahme der Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkaution, Genossenschaftsanteile bzw. Umzugskosten einholen. Diese ist nicht mit der Zusicherung bzw. Zustimmung für die Unterkunft (3.1.6) gleichzusetzen. Sie soll nur erteilt werden, wenn die neue Unterkunft erforderlich (3.1.6.1, 3.1.6.2) und angemessen (3.1.4) und demnach der Umzug notwendig ist. Adressat dieser Zusicherung bzw. Zustimmung ist die leistungsberechtigte Person; das gilt auch für Nichtleistungsempfangende.
  - a) Die Zusicherung bzw. Zustimmung kann erteilt werden, wenn der Umzug notwendig ist (§ 22 Abs. 6 S. 1 SGB II, § 35a Abs. 2 S. 3 SGB XII).
  - b) Die Zusicherung bzw. Zustimmung soll erteilt werden, wenn
    - die leistungsberechtigte Person vom Jobcenter bzw. Sozialamt zum Umzug aufgefordert wurde (siehe Kostensenkung, 3.4) oder der Umzug aus anderen Gründen notwendig ist (vgl. 3.1.6.1, 3.1.6.2) und
    - die Zusicherung bzw. Zustimmung unabdingbar dafür ist, dass die leistungsberechtigte Person in einem angemessenen Zeitraum eine Unterkunft findet (§ 22 Abs. 6 S. 2 SGB II bzw. § 35a Abs. 2 S. 3 SGB XII). Der angemessene Zeitraum bestimmt sich nach den Umständen des Einzelfalles. Die Dringlichkeit des Umzugs, die individuellen Schwierigkeiten der leistungsberechtigten Person bei der Wohnungssuche und die Gegebenheiten auf dem örtlichen Wohnungsmarkt sind zu berücksichtigen, vgl. 3.4.1.

#### 4.1.1. Wohnungsbeschaffungskosten

Wohnungsbeschaffungskosten sind alle Aufwendungen, die mit dem Suchen, dem Finden und dem Anmieten einer Unterkunft verbunden sind. Dazu gehören nach vorheriger Absprache insbesondere:

1. Maklerkosten, wenn diese für die Anmietung einer Unterkunft i. S. v. § 2 Abs. 1a Gesetz zur Regelung der Wohnungsvermittlung (WoVermRG) unvermeidbar sind; insbesondere für eine Wohnung mit besonderen Merkmalen (z. B. barrierefrei), für alle anderen Wohnungen scheiden solche Kosten aus, siehe § 2 Abs. 1 WoVermRG,
2. notwendige Aufwendungen für den Kauf von Zeitungen mit Wohnungsinseraten, für die Recherche im Internet sowie für die Kommunikation mit Vermietern und/oder Maklern,
3. notwendige Kosten für Wohnungsanzeigen,
4. Kosten für Wohnberechtigungsscheine für Sozialwohnungen, die nicht dem freien Markt unterliegen,
5. Fahrtkosten zur Wohnungsbesichtigung außerhalb des Landkreises Sonneberg.

Nicht zu den Wohnungsbeschaffungskosten gehören:

1. die Umzugskosten (4.1.3),
2. die Mietkaution (4.1.2),
3. die Genossenschaftsanteile (4.1.2),
4. die Kosten für die Renovierung (3.1.3),
5. etwaige Mietschulden und sonstige Schulden (4.2) sowie

---

<sup>62</sup> Vgl. § 140 Abs. 4 SGB III.

6. die Maklercourtage für die Veräußerung von Wohneigentum (bisherige Unterkunft)<sup>63</sup>.

Die Erbringung steht grundsätzlich im Ermessen der Leistungsträger. Erhält die leistungsberechtigte Person darlehensweise Bürgergeld (§ 9 Abs. 4 SGB II bzw. § 24 Abs. 4 SGB II) oder Leistungen nach § 27 Abs. 3 SGB II, werden die Kosten ebenfalls als Darlehen (5.1.4) erbracht. Selbiges gilt auch für darlehensweise gewährte Leistungen nach dem 3. und 4. Kapitel SGB XII.

#### 4.1.2. Mietkaution und Genossenschaftsanteile

Die Mietsicherheit (sog. „Mietkaution“) ist eine Sicherheitsleistung der Mietenden gegenüber dem Vermieter und ist im Mietvertrag zu vereinbaren. Sie darf das Dreifache der Nettokaltmiete nicht übersteigen. Dabei bleiben kalte und warme Betriebskosten unberücksichtigt, siehe § 551 Abs. 1 BGB. Der Mietende ist berechtigt, die Mietkaution in drei gleich hohen monatlichen Teilbeträgen zu zahlen. Der erste Betrag wird zu Beginn des Mietverhältnisses fällig, siehe § 551 Abs. 2 BGB.

Zuständig für die Mietkaution ist der Leistungsträger am Ort der zukünftigen Wohnung - nicht der zum Zeitpunkt der Antragstellung zuständige Leistungsträger.

Die Mietkaution ist als Darlehen zu übernehmen, § 22 Abs. 6 S. 3 SGB II bzw. § 35a Abs. 2 S. 5 SGB XII (Bescheid, Darlehensvereinbarung inkl. Rückzahlungs- bzw. Aufrechnungsbestimmungen, Auszahlung, siehe 5.1.4). In atypischen Fällen kann die Leistung als Zuschuss erbracht werden.

Ein Genossenschaftsanteil ist ein Geldbetrag, der für die Aufnahme in eine Wohnungsgenossenschaft an diese zu entrichten ist. Er wird auch als „Geschäftsanteil“ bezeichnet. Die Anzahl der zu entrichtenden Anteile hängt meist von der Wohnungsgröße ab. Der Anteil ist nicht mit einer Mietkaution gleichzusetzen; die Entrichtung einer Mietkaution entfällt. Genossenschaftsanteile, einschließlich Eintrittsgelder, werden für leistungsberechtigte Personen im vollen Umfang berücksichtigt. Verstirbt die innehabende Person, können Genossenschaftsanteile vererbt werden - nicht jedoch das Nutzungsrecht. Die benannten Aufwendungen sind als Darlehen zu gewähren (§ 22 Abs. 6 S. 3 SGB II bzw. § 35a Abs. 2 S. 5 SGB XII).

#### 4.1.3. Umzugskosten

Umzugskosten sind alle erforderlichen Kosten, die in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Wechsel der Unterkunft entstehen. Dazu zählen insbesondere:

1. Kosten für einen aus eigenen Kräften organisierten Umzug (Selbsthilfe):
  - Kosten für die Miete eines Transportfahrzeuges, einschließlich der damit im Zusammenhang stehenden notwendigen Aufwendungen, z. B. Kraftstoff,
  - Kosten für Umzugskartons und sonstiges Verpackungsmaterial,
  - Miete einer Hebebühne,
  - Kosten für Ausnahmegenehmigungen zum Parken des Transportfahrzeuges in Halteverbotszonen sowie
  - Pauschale für die Versorgung von Familienangehörigen und Bekannten, die beim Umzug behilflich sind.
2. Kosten für den gewerblich organisierten Umzug durch eine Umzugsfirma (Fremdhilfe). Dies kommt nur in Betracht, wenn der leistungsberechtigten Person und seiner zur BG gehörenden Angehörigen die Durchführung eines Umzuges aufgrund von Alter, Krankheit, Behinderung oder anderen triftigen Gründen nicht zugemutet werden kann und/oder Selbsthilfemöglichkeiten nicht gegeben bzw. unwirtschaftlich sind. Die Beweislast trägt

<sup>63</sup> Urteil BSG vom 18.02.2010, Az: B 4 AS 28/09 R.

die leistungsberechtigte Person. Darüber hinaus können weitere Kosten (z. B. Ausnahmegenehmigungen zum Parken) anerkannt werden.

Zuständig für die Übernahme der Umzugskosten ist der Leistungsträger, der zum Zeitpunkt der Antragstellung gemäß § 36 SGB II bzw. § 35a Abs. 2 S. 5 und §§ 97, 98 SGB XII die Leistungen nach dem SGB II bzw. XII zahlt; nicht der Leistungsträger des zukünftigen Wohnortes.

Die notwendigen Umzugskosten werden in wirtschaftlich angemessener Höhe übernommen. Sofern das wirtschaftlichste Kostenangebot davon nach oben bzw. unten abweicht, ist dieses Angebot als Bedarf anzuerkennen. Bei der Anmietung eines Transportfahrzeuges bzw. der Inanspruchnahme eines Umzugsunternehmens muss das wirtschaftlichste Angebot ausgewählt werden; es sind drei Kostenvoranschläge von verschiedenen Unternehmen einzuholen.

Die Erbringung als Zuschuss oder Darlehen steht grundsätzlich im Ermessen des Leistungsträgers. In den Fällen, in denen die Leistungen nach § 22 Abs. 1 SGB II als Zuschuss erbracht werden, sind die Umzugskosten ebenfalls als Zuschuss zu übernehmen. Erhält die leistungsberechtigte Person darlehensweise Bürgergeld (§ 9 Abs. 4 SGB II bzw. § 24 Abs. 4 SGB II) oder Leistungen nach § 27 Abs. 3 SGB II, werden die Kosten ebenfalls als Darlehen (5.1.4) erbracht. Das gilt auch für darlehensweise gewährte Leistungen nach 3. oder 4. Kapitel SGB XII.

## **4.2. Übernahme von (Miet-/Tilgungs-) Schulden**

### **4.2.1. Definitionen**

Anspruchsberechtigt nach § 22 Abs. 8 SGB II sind Personen, die zum Zeitpunkt der Beantragung der Schuldenübernahme Anspruch auf laufende AfUH nach § 22 Abs. 1 SGB II haben. Ausreichend ist der Anspruch dem Grunde nach. Über die Leistungshöhe muss noch nicht entschieden sein. Personen, die von der Schuldenübernahme nach § 22 Abs. 8 SGB II ausgeschlossen sind (d. h. die keinen Anspruch i. S. d. § 7 Abs. 1 S. 1 bzw. Abs. 2 SGB II haben oder nach § 7 Abs. 4 oder § 7b Abs. 3 SGB II ausgeschlossen sind) können beim Landratsamt Sonneberg, Amt für Teilhabe und Soziales, die Schuldenübernahme nach § 21 S. 2 SGB XII i. V. m. § 36 SGB XII beantragen. Anspruchsberechtigt nach § 36 Abs. 1 S. 1 SGB XII sind Personen nach § 19 Abs. 1 i. V. m. § 27 Abs. 1, 2 SGB XII und § 19 Abs. 2 i. V. m. § 41 SGB XII.

Unter Sicherung der Unterkunft sind Maßnahmen zu verstehen, die bei drohendem Verlust der aktuellen Unterkunft auf den Erhalt dieser Unterkunft oder, soweit der Erhalt nicht mehr möglich ist, auf die Anmietung einer neuen Unterkunft abzielen. Der Schuldner darf noch nicht wohnungslos sein. Die Kosten der zu sichernden bzw. neuen Unterkunft sollen angemessen sein. Die Unterkunft muss tatsächlich als Lebensmittelpunkt genutzt werden. Eine vorübergehende, z. B. infolge eines stationären Aufenthalts in einer Einrichtung u. a., Abwesenheit ist unschädlich, wenn jederzeit eine Rückkehr in die Wohnung möglich ist. Bei längerfristiger Abwesenheit durch Inhaftierung, Therapie o. ä. kommt eine Übernahme regelmäßig nicht in Betracht.

In Betracht kommt insbesondere die Übernahme folgender Schulden:

- Schulden aus dem Mietverhältnis; v. a. Miete, Mietkaution, Abstandszahlungen, Maklerhonorare (beachte: 4.1.1), Einlagerungskosten für Möbel und Hausrat,
- Schulden im Zusammenhang mit einem Räumungsklageverfahren beim gegnerischen Rechtsanwalt und ggf. bei Gericht, wenn der Prozess verloren wurde,
- Schulden beim Vermieter für die Durchführung der Zwangsräumung (Bereitstellungskosten) und
- Tilgungsraten für selbstgenutztes Wohneigentum, wenn die leistungsberechtigte Person bei der bzw. dem Kreditgebenden in Verzug ist, deswegen der Verlust des Wohneigentums droht und die laufenden Tilgungsraten angemessen (3.5.3) sind.

Unter Behebung einer vergleichbaren Notlage werden Maßnahmen verstanden, die darauf abzielen, die Versorgung der Unterkunft mit Energie, Wärme etc. zu gewährleisten. In Betracht kommt insbesondere die Übernahme folgender Schulden:

- Schulden bei Wasserversorgungsunternehmen (gilt v. a. bei Wohneigentum) oder
- Schulden bei Energie- und Wärmeversorgungsunternehmen (v. a. Strom, Gas). Nur wenn die Forderung durch die Nichtzahlung des geforderten Abschlags verursacht wurde und die Sperrung der Energiezufuhr angedroht oder bereits vollzogen ist, handelt es sich um Energieschulden i. S. d. § 22 Abs. 8 SGB II.

Besonderheiten im Rechtskreis SGB II:

- Nach § 22 Abs. 8 SGB II kommen nur Schulden im Zusammenhang mit den Kosten der Heizung einschließlich der Kosten für zentrale Warmwasserbereitung in Betracht. Die Kosten für die Haushaltsenergie sind aus der Regelleistung zu bestreiten. Evtl. kommt für diese Haushaltsenergieschulden ein Darlehen nach § 24 Abs. 1 SGB II in Betracht; Näheres bestimmt die BA.
- Ausgenommen davon sind Schulden, die außerhalb des laufenden SGB II-Bezugs entstanden sind; diese Schulden können bei laufendem Anspruch auf AfUH (s. o.) nach § 22 Abs. 8 SGB II übernommen werden und anderenfalls nach § 36 SGB XII.

Nicht berücksichtigt werden insbesondere:

- Spielschulden,
- Telekommunikationsvertragsschulden,
- Gerichtsschulden aus einem Strafprozess,
- Tilgungsraten für eine Rentenanwartschaft,
- Zins- und Tilgungsraten für Konsumgüter (z. B. Kraftfahrzeug) sowie
- nicht gerechtfertigte Verwaltungskosten der Vermieter für die Bearbeitung der Mietschuldenangelegenheiten (insbesondere sogenannte „Mahngebühren“).

Gerechtfertigt bzw. notwendig (§ 22 Abs. 8 S. 1 und 2 SGB II; § 36 Abs. 1 S. 1 und 2 SGB XII) ist die Übernahme, wenn sie geeignet ist, die Unterkunft langfristig zu sichern oder die vergleichbare Notlage zu beheben, ohne dass hierfür ein anderes (milderes) Mittel zur Verfügung steht. Ein anderes Mittel ist insbesondere die Selbsthilfe der leistungsberechtigten Person. Selbsthilfe hat Vorrang. Dazu zählen insbesondere:

- der Einsatz von Vermögen, inklusive nicht erheblichem Vermögen (§ 12 Abs. 2 und 4 SGB II),
- eine Ratenzahlungs- oder Stundungsvereinbarung mit der bzw. dem Kreditgebendem,
- Leistungen anderer Personen, insbesondere Angehöriger,
- die Suche nach einer neuen Unterkunft, bei der die Schulden kein Hindernis darstellen. Das schließt die Übernahme von Schulden zur Erlangung einer Mietschuldenfreiheitsbescheinigung bzw. zur Löschung aus dem Schuldnerverzeichnis des Vollstreckungsgerichts oder der Schutzgemeinschaft für allgemeine Kreditsicherung (SCHUFA) nicht aus; die leistungsberechtigte Person ist hierbei in der Pflicht nachzuweisen, dass sie wegen der fehlenden Bescheinigung bzw. Löschung keine Unterkunft findet.
- der Antrag beim Amtsgericht auf einstweilige Verfügung gegen das (Energie-) Versorgungsunternehmen zur Fortsetzung der (Energie-) Versorgung.

Bei der Prüfung ist eine Gesamtschau vorzunehmen. Die Umstände des Einzelfalls sind zu berücksichtigen; insbesondere:

- die Höhe der Schulden,

- die Ursachen für die Schulden,
- die Zusammensetzung des bedrohten Personenkreises - vor allem:
  - o bei minderjährigen Kindern, die in der BG oder im Haushalt leben. Dieser Umstand ist sensibel zu berücksichtigen. Bei Räumungsklage oder Eingang des Zwangsraumungstermins ist der Allgemeine Soziale Dienst des Jugendamts (ASD) im Landratsamt unverzüglich per Telefon oder Fax zu informieren.
  - o wenn eine oder mehrere Personen in der BG oder im Haushalt schwerbehindert i. S. d. § 2 Abs. 2 SGB IX sind,
  - o ein oder mehrere pflegebedürftige Angehörige i. S. d. § 14 Abs. 1 SGB XI bzw. § 61 Abs. 1 SGB XII in der BG oder im Haushalt leben.
- die Differenzierung zwischen erstmaligen oder wiederholten Schulden sowie
- hemmende und fördernde Faktoren für die Überwindung der Schulden, d. h. Bemühungen, entstandene Schulden auszugleichen und der erkennbare Wille zur Selbsthilfe.

Im Ausnahmefall kann, wenn die anderen Gründe nicht einschlägig sind, eine Wirtschaftlichkeitsbetrachtung hinzugezogen werden. Wirtschaftlich kann die Übernahme sein, wenn die Summe der Schulden niedriger ist, als die Summe der Aufwendungen für die Anmietung einer neuen Unterkunft (z. B. vorübergehende Unterbringung in einem Übergangwohnheim, Umzugskosten, Mietkaution, Wohnungsbeschaffungskosten).

Eine Übernahme kommt nicht in Betracht, wenn der Vermieter aus anderen Gründen als den Mietrückständen, wie z. B. mietwidrigem Verhalten, vertragswidrigem Gebrauch der Unterkunft (z. B. Prostitution, Verwahrlosung/Messie-Syndrom) oder wegen Eigenbedarfs, zur Kündigung berechtigt ist.

Wohnungslosigkeit droht (§ 22 Abs. 8 S. 2 SGB II, § 36 Abs. 1 S. 2 SGB XII), insbesondere wenn

- der Vermieter die Wohnung wegen Mietschulden von insgesamt zwei Monatsmieten<sup>64</sup> gekündigt hat,
- der Vermieter auf Räumung der Wohnung wegen Mietschulden klagt (die Übernahme von Mietschulden bis zum Ablauf von zwei Monaten nach Eintritt der Rechtshängigkeit der Räumungsklage ist regelmäßig ein geeignetes Mittel um Wohnungslosigkeit zu vermeiden, da hiermit die Kündigung unwirksam wird [§ 569 Abs. 3 Nr. 2 S. 1 BGB]) , dies gilt jedoch nicht, wenn der Kündigung vor nicht länger als zwei Jahren bereits eine unwirksam gewordene Kündigung wegen Mietschulden vorausgegangen ist<sup>65</sup>.
- eine Räumungsklage wegen Mietschulden in Aussicht steht oder
- bereits ein Termin zur Räumung der Wohnung durch einen Gerichtsvollzieher angekündigt wurde.

#### 4.2.2. Nachweis

Die leistungsberechtigte Person muss die Schulden und die Umstände für deren Entstehung durch aktuelle Unterlagen belegen, z. B.:

- Mahnung des Vermieters oder Versorgungsunternehmens,
- Sperrungsankündigung des Versorgungsunternehmens,
- Ggf. aktueller Kontoauszug<sup>66</sup> des beim Versorgungsunternehmen geführten Kontos,
- Nachweis des Jobcenters über den Leistungs- bzw. Nichtleistungsbezug,
- Schreiben des gegnerischen Rechtsanwalts/Gerichtsvollziehers/Gerichts/usw.,

---

<sup>64</sup> Analog §§ 543, 569 BGB.

<sup>65</sup> § 569 Abs. 3 Nr. 2 S. 2 BGB.

<sup>66</sup> Aus dem Kontoauszug sind die Abschlagszahlungen und ggf. Kosten für Mahnung/Inkasso ersichtlich.

- Schriftliche Zustimmung des Vermieters zum Verbleib in der bisherigen Wohnung, ggf. unter dem Vorbehalt der Mietschuldenübernahme,
- bei Wohneigentum: Darlehensunterlagen (z. B. Darlehensvertrag, Tilgungsplan).

#### 4.2.3. Umfang

Auf die Übernahme von Schulden besteht kein Rechtsanspruch, sie liegt im Ermessen (§ 22 Abs. 8 S. 1 SGB II, § 36 Abs. 1 S. 1 SGB XII) bzw. gebundenem Ermessen (§ 22 Abs. 8 S. 2 SGB II; § 36 Abs. 1 S. 2 SGB XII).

Die Schulden sollen darlehensweise übernommen werden (§ 22 Abs. 8 S. 4 SGB II); im Rechtskreis SGB XII ist auch die Übernahme als Beihilfe, d. h. Zuschuss, möglich (§ 36 Abs. 1 S. 3 SGB XII). Zu Rückzahlung, Tilgung und Aufrechnung wird auf 5.2. verwiesen.

#### 4.2.4. Prävention, Intervention

Dem Verlust der Wohnung wegen Schulden soll durch eine Direktzahlung (§ 22 Abs. 7 SGB II) an den Vermieter bzw. andere Empfangsberechtigte (5.1.) vorgebeugt werden. Gleiches gilt, um einer Neuverschuldung vorzubeugen

Das Jobcenter und das Amt für Teilhabe und Soziales haben darauf hinzuwirken, dass die leistungsberechtigte Person im Rahmen der Kooperationsvereinbarung (§ 15 SGB II) bzw. des Hilfeplans (§§ 12, 68 SGB XII) geeignete Hilfeangebote annimmt, um Schulden nachhaltig zu vermeiden; z. B. Schuldnerberatung, psychosoziale Betreuung und Suchtberatung (§ 16a SGB II bzw. § 11 Abs. 5 SGB XII), Hilfen nach §§ 67 ff. SGB XII bzw. Leistungen nach SGB VIII. Die Leistungsberechtigten sollen zu einer dauerhaften Veränderung ihres Verhaltens angeleitet werden.

### 5. Verfahren

#### 5.1. Zahlungsempfangende: Leistungsberechtigte, Vermieter o. a. Berechtigte

Werden im Rahmen des § 3 AsylbLG Aufwendungen für Unterkunft und Heizung als Geldleistung erbracht, sind diese direkt an den Vermieter zu überweisen.

Die AfUH werden jeweils am Anfang des Monats auf das im Antrag angegebene Konto überwiesen (§ 42 SGB II).

Die Leistungen dürfen nicht ohne Weiteres an Dritte gezahlt werden, da es sich um einen individuellen Anspruch handelt, der nicht gepfändet oder übertragen (u. a. abgetreten) werden kann (§ 53 Abs. 1 SGB I bzw. § 17 SGB XII).

Ausnahmen bei der Zahlweise bilden die folgenden Tatbestände:

1. Direktzahlung auf Antrag der leistungsberechtigten Person (§ 22 Abs. 7 S. 1 SGB II, § 35a Abs. 3 SGB XII),
2. Direktzahlung, weil die zweckentsprechende Verwendung durch die leistungsberechtigte Person nicht sichergestellt ist (§ 22 Abs. 7 S. 2 f. SGB II bzw. § 35a Abs. 3 S. 2 ff. SGB XII):
  - a) Mietrückstände/Mietverzug nach § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 und S. 2 BGB; Nachweis: Mahnung oder Kündigung des Vermieters. Die Kündigung des Mietverhältnisses bedarf der schriftlichen Form, § 568 Abs. 1 BGB.
  - b) Energiekostenrückstände, die zu einer Unterbrechung berechtigen (insbesondere Strom und/oder Gas); Nachweis: Mitteilung des Versorgungsunternehmens über die drohende Abschaltung.

- c) unwirtschaftliches Verhalten infolge einer Abhängigkeitserkrankung oder ähnlicher Sachverhalte entsprechend § 24 Abs. 2 SGB II; Anhaltspunkte dafür können umfangreiche soziale Schwierigkeiten sein.
  - d) offene Verbindlichkeiten, die keine Mietschulden sind (z. B. Schulden bei Dritten -Anhaltspunkt dafür kann eine laufende Kontopfändung sein); Nachweis: Auskunft aus dem Schuldnerverzeichnis des Amtsgerichts.
3. Entstehen aufgrund von Sanktionen Mietschulden gegenüber dem Vermieter bzw. Empfangsberechtigten und ist die Unterkunft gefährdet, ist § 22 Abs. 8 SGB II zu prüfen.
4. Nach § 22 Abs. 7 Satz 3 Nr. 5 SGB II soll an den Vermieter geleistet werden in den Fällen des § 7b Absatz 4 SGB II (Nichterreichbarkeit aufgrund dreimaliger aufeinanderfolgender Verletzung der Meldepflicht) Der auf die nicht erreichbare Person entfallende Anteil der Bedarfe für Unterkunft und Heizung ist auf die übrigen Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft zu verteilen. Das Jobcenter hat die leistungsberechtigte Person über eine Zahlung der Leistungen für die Unterkunft und Heizung an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte schriftlich zu unterrichten.

Direktzahlung wegen Unterbringung in einer Obdachlosen- bzw. Notunterkunft: Für eine wohnungslose Person, die ihre bisherige Unterkunft verloren hat und in einer Obdachlosen- bzw. Notunterkunft (3.5.8) untergebracht ist, sollen die Unterbringungsgebühren direkt an die Stadt oder Gemeinde an die im Bescheid genannte Bankverbindung überwiesen werden.

Die leistungsberechtigte Person soll vor der Entscheidung über die Direktzahlung angehört werden. Die Anhörung kann mündlich oder schriftlich erfolgen und ist in der Akte zu dokumentieren.

Die leistungsberechtigte Person ist nach § 22 Abs. 7 S. 4 SGB II bzw. § 43a Abs. 3 S. 3 SGB XII schriftlich zu informieren über

- den Beginn und, soweit absehbar, das Ende der Direktzahlung,
- neuen Zahlungsempfänger (Vorname, Name, Anschrift),
- den Zweck (d. h. die Art der Leistung) und die regelmäßige Höhe der Zahlung,
- ggf. ergänzend von der leistungsberechtigten Person direkt an die Zahlungsempfänger zu entrichtenden Kosten (z. B. Stellplatzmiete),
- die fortbestehende (Mitwirkungs-) Pflicht zur Mitteilung von Veränderungen, insbesondere bzgl. der Miethöhe sowie
- etwaige Änderungen dieser Modalitäten.

Der Vermieter bzw. die Empfangsberechtigten sollen rechtzeitig darüber informiert werden, dass die Direktzahlung erfolgt; das gilt auch bei einem (teilweisen) Wegfall der Voraussetzungen für die Direktzahlung.

Wurden die AfUH ganz oder teilweise zu Unrecht an den Vermieter gezahlt, ist die Rückforderung zu prüfen. Die Rückforderung darf nicht beim Vermieter bzw. den Empfangsberechtigten erfolgen; sie ist grundsätzlich gegen die leistungsberechtigte Person zu richten. Die Ausnahme hiervon bildet die, infolge eines gekündigten Mietverhältnisses, zu Unrecht erbrachte Mietdirektzahlung für Zeiträume nach dem Vertragsende, insofern der ehemalige Mieter die Wohnung nicht mehr nutzt<sup>67</sup>.

## 5.2. Darlehen für Unterkunfts- und Heizbedarfe

Darlehensnehmende können handlungsfähige Personen nach § 36 SGB I sein. Bei nicht bzw. beschränkt geschäftsfähigen Leistungsberechtigten ist eine gesetzliche Vertretung zu beteiligen (§§

<sup>67</sup> Vgl. Urteil BGH vom 31.01.2018, Az. VIII ZR 39/17.

104 und 106 BGB). Die Darlehensnehmenden für Mietschulden entsprechen, abweichend vom „Kopfteilprinzip“, den im Mietvertrag genannten Personen (Mietvertragspartei)<sup>68</sup>.

Die Entscheidung über das Darlehen erfolgt durch einen Verwaltungsakt (§ 31 SGB X). Im Rechtskreis SGB II wird der darlehensnehmenden Person ein schriftlicher Verwaltungsakt erteilt (§ 43 Abs. 4 SGB II). Dieser Verwaltungsakt beinhaltet insbesondere:

- Die Leistungsempfangende bzw. den Leistungsempfänger,
- den Zweck der Leistung,
- die Höhe der Leistung,
- die Rückzahlungsmodalitäten, d. h. der Zeitpunkt der Fälligkeit und die Höhe der monatlichen Tilgungsraten, und
- den Vorbehalt des Widerrufs bei zweckwidriger Mittelverwendung (§ 47 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 SGB X).

Die Rückzahlung des Darlehens erfolgt zur nächstmöglichen Zahlung von Bürgergeld durch Aufrechnung (§§ 42a und 43 SGB II); d. h. ab dem Monat, der auf die Auszahlung folgt. Für Schülerinnen und Schüler, Lehrlinge und Studentinnen und Studenten gelten besondere Bestimmungen, siehe 3.5.1. Aufgerechnet wird i. d. R. in Höhe von 5 Prozent, jedoch höchstens 30 Prozent des maßgebenden Regelbedarfes des Darlehensnehmers (§§ 42a Abs. 2 S. 1 und 43 Abs. 3 SGB II). Anders als im SGB II können Darlehen für Unterkunft und Heizung im SGB XII nicht durch Aufrechnung getilgt werden (§ 37 Abs. 4 SGB XII greift nicht).

Der Darlehensbetrag wird sofort fällig in Höhe des noch nicht getilgten Darlehens, wenn

- die Leistungsberechtigte Person aus dem Leistungsbezug nach SGB II bzw. SGB XII ausscheidet,
- im Fall einer Mietkaution der Vermieter die Mietkaution an die leistungsberechtigte Person auszahlt.

Das gilt nicht, wenn die leistungsberechtigte Person glaubhaft macht, dass sie die Rückzahlung nicht sofort und in voller Höhe erbringen kann. Dann ist je nach Leistungsfähigkeit der darlehensnehmenden Person die ratenweise Rückzahlung zu vereinbaren.

Von der leistungsberechtigten Person kann verlangt werden, die Zweckerfüllung nachzuweisen. Wurde die erbrachte Leistung nicht für den vorgesehenen Zweck verwendet, ist der Widerruf nach § 47 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 SGB X und die Darlehensrückforderung nach § 50 SGB X bzw. die Aufrechnung nach § 43 SGB II zu prüfen.

### 5.3. Dokumentation und Datenschutz

Entscheidungen sind nachprüfbar zu dokumentieren. Das gilt auch für die Beratung und Belehrung der Leistungsberechtigten; insbesondere die einzelfallbezogene Beratung zum Thema Härtefälle. Die Ergebnisse und Gründe für Einzel- bzw. Härtefallentscheidungen sind der leistungsberechtigten Personen schriftlich mitzuteilen.

Es dürfen nur solche Daten erhoben und archiviert werden, die zur Erfüllung der gesetzlichen Aufgaben, d. h. Erbringung der AfUH, erforderlich sind. Personenbezogene Daten sind bei ihrer Übermittlung vor unbefugtem Zugriff zu schützen. Bei Zweifeln darüber, ob die Erfassung, Verarbeitung und Übermittlung der Daten im Einzelfall statthaft sind, wird empfohlen, den jeweiligen behördlichen Datenschutzbeauftragten zu konsultieren.

---

<sup>68</sup> Vgl. Urteil BSG vom 18.11.2014, Az. B 4 AS 3/14 R.

## **6. Inkrafttreten**

Diese 2. Auflage der Unterkunftsrichtlinie tritt ab dem 01.09.2026 in Kraft und ist im Gebiet des Landkreises Sonneberg anzuwenden.

Sonneberg, 08.09.2026

Robert Sesselmann

Landrat