Landkreis Dahme-Spreewald

Der Landrat

Richtlinie zu § 22 Zweites Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) und §§ 35, 35a, 42a, 133b, 139 Zwölftes Buch Sozialgesetzbuch (SGB XII) – Bedarfe für Unterkunft und Heizung - des Landkreises Dahme-Spreewald

Inhaltsverzeichnis

1. Bedarfe für Unterkunft 4

1.1 Berücksichtigungsfähige Aufwendungen 4
1.1.1 Mietwohnungen 4
1.1.2 Untermietverhältnisse 4
1.1.3 Eigenheime und Eigentumswohnungen 5

1.2 Aufteilung nach Kopfzahl/Zuordnung der Unterkunftskosten 5

2. Angemessenheit der Unterkunftskosten 5

2.1 Karenzzeit (§ 22 Abs. 1 SGB II/§ 35, § 35a Abs. 2 SGB XII) 5

2.2 Räumlicher Vergleichsmaßstab 6

2.3 Abstrakte Angemessenheit 7
2.3.1 Angemessene Wohnfläche bei Mietwohnungen 7
2.3.2 Angemessener Wohnungsstandard 7

2.4 Hypothetische Referenzmiete 8

2.5 Prüfung der Angemessenheit von Unterkunftskosten im Einzelfall – Konkrete Angemessenheit 8
2.5.1 Vergleich Richtwerte und tatsächliche Unterkunftskosten 8
2.5.2 Besonderheiten des Einzelfalles 9
2.5.3 Verfügbarkeit von Wohnungen zum Angemessenheitswert 10

3. Betriebs- und Heizkosten 10

3.1 Angemessenheit von Betriebskosten 10

3.2 Angemessenheit von Heizkosten 10

4. Betriebs- und Heizkostenabrechnungen 12

4.1 Guthaben aus Betriebs- und Heizkostenabrechnungen 12

4.2 Nachforderungen aus Betriebs- und Heizkostenabrechnungen 13

5. Aufwendungen für Renovierungsarbeiten und Schönheitsreparaturen 14

6. Leistungen für Unterkunft und Heizung bei selbstgenutztem Wohneigentum 14

6.1 Angemessene Kosten der Unterkunft bei Wohneigentum.....15
6.1.1 Bedarfe für Unterkunft.....15
6.1.2 Eigentumsspezifische Kriterien bei der Angemessenheitsprüfung 16

6.2 Angemessene Heizkosten bei Wohneigentum 17

7. Kostensenkungsverfahren bei unangemessen teurem Wohnen.....18

8. Zahlungsempfänger.....19

9. Wohnungswechsel/Umzüge 20

9.1 Verpflichtung des Leistungsberechtigten 20

9.2 Zuständigkeit für die Erteilung der Zusicherung.....20

9.3 Pflicht des Leistungsträgers zur Erteilung der Zusicherung 20

9.4 Ermessen bei Erteilung der Zusicherung.....20

9.5 Folgen fehlender Mitwirkung des Leistungsberechtigten 20

9.6 Form und Inhalt der Zusicherung.....21

9.7 Zusicherung von Wohnungsbeschaffungskosten, Umzugskosten, Mietkaution und Genossenschaftsanteilen 21

9.8 Wohnungsbeschaffungskosten.....21

9.9 Umzugskosten 22

9.10 Mietkautionen und Genossenschaftsanteile 22

10. Schuldenübernahme zur Sicherung der Unterkunft oder Behebung einer vergleichbaren Notlage.....23

11. Gewährung der Hilfe als Darlehen 25

12. Inkrafttreten.....26

13. Abkürzungsverzeichnis 27

Anlagen

Anlage 1: KdU-Richtwerte ab 01.10.2025

Grundsätze/Wirkungsbereich

Der Landkreis Dahme-Spreewald ist gemäß § 6 Absatz 1 Satz 1 Ziffer 2 SGB II Träger der Leistungen für Unterkunft und Heizung. Zur Wahrnehmung und inhaltlichen Ausgestaltung der Aufgaben nach § 22 SGB II erlässt der Landkreis Dahme-Spreewald nachstehende Richtlinie mit Bindungswirkung für das Jobcenter Dahme-Spreewald, auf das diese Aufgaben nach § 44 Absatz 1 SGB II übertragen sind.

Der Landkreis Dahme-Spreewald ist gemäß § 3 Absätze 1 und 2 SGB XII örtlicher Träger der Sozialhilfe. Bei der Wahrnehmung und Ausgestaltung der Aufgaben nach §§ 35, 35a, 42a, 133b, 139 SGB XII gilt diese Richtlinie entsprechend.

Zum Zwecke der Ermittlung rechtssicherer Angemessenheitsgrenzen im Landkreis Dahme-Spreewald, wurde 2025 durch das Unternehmen „empirica“ eine Mietwerterhebung durchgeführt. Der Endbericht (Stand: 10/2025) ist Grundlage für die Festlegung der Richtwerte in Anlage 1.

1. Bedarfe für Unterkunft

(1) Grundsätzlich sind die Unterkunftskosten getrennt von den Heizkosten zu betrachten.

(2) Unterkunftskosten können nur übernommen werden, soweit Aufwendungen für die Unterkunft tatsächlich entstehen. Es muss eine Rechtspflicht zur Zahlung von Unterkunftskosten bestehen.

1.1 Berücksichtigungsfähige Aufwendungen
1.1.1 Mietwohnungen

(1) Zu den berücksichtigungsfähigen Kosten der Unterkunft (ohne Heizung → diese unter Punkt 3) gehören bei Mietverhältnissen alle Zahlungsverpflichtungen, die sich aus dem Mietvertrag für die Unterkunft ergeben. Hierzu zählen:

- die Nettokaltmiete;
- die mietvertraglich wirksam vereinbarten umlagefähigen Betriebskosten gemäß der Betriebskostenverordnung (BetrKV) in der jeweils gültigen Fassung;
- sonstige mietvertraglich geschuldete Aufwendungen für Leistungen oder Ausstattungsmerkmale, die nicht vermieden oder verringert werden können (z. B. Modernisierungszuschlag nach § 559 BGB, Beiträge zu mietvertraglich geforderten Haftpflichtversicherungen, Gartennutzung, Umlagen für Gemeinschaftsantennen).

(2) Die Kosten für eine Garage oder einen Einstellplatz, da in der Regel „abtrennbar“, zählen grundsätzlich nicht zu den Unterkunftskosten. Sie sind daher nicht als Unterkunftsbedarf anzuerkennen.

(3) Auch Vergütungen für die Überlassung von Möbeln sind grundsätzlich keine Kosten der Unterkunft.

(4) Aufwendungen für mietvertraglich vereinbarte Schönheitsreparaturen gehören nicht zu den Regelbedarfen und sind daher ebenfalls dem Unterkunftsbedarf nach § 22 Absatz 1 SGB II bzw. § 35 Absatz 1 SGB XII zuzurechnen. Bezüglich näherer Ausführungen wird auf Punkt 5 verwiesen.

(5) Kosten für Haushaltsstrom sind nur dann keine Kosten der Unterkunft, wenn diese im Mietvertrag gesondert und beziffert ausgewiesen werden.
Eine Kürzung der Regelleistung bei sogenannten Inklusivmieten um den in der Regelleistung enthaltenden (Pauschal)anteil für Haushaltsenergie ist im Bereich des SGB II nicht zulässig.

1.1.2 Untermietverhältnisse

Zur Prüfung der Angemessenheit des Entgeltes ist in konkret begründeten Fällen Einsicht in den Hauptmietvertrag zu nehmen und die Zustimmung zur Untervermietung nachzuweisen.

1.1.3 Eigenheime und Eigentumswohnungen

Bei selbst genutztem Wohneigentum entstehen andere Unterkunftskosten als bei einem Mietverhältnis. Die Besonderheiten der Leistungen für Unterkunft und Heizung bei Eigenheimen und Eigentumswohnungen sind unter Punkt 6 dargestellt.

1.2 Aufteilung nach Kopfzahl/Zuordnung der Unterkunftskosten

(1) Die Aufteilung der Unterkunfts- und Heizkosten erfolgt unabhängig vom Alter nach der Anzahl der zum Haushalt gehörenden Personen (unabhängig von ihrer Bedürftigkeit und der Zugehörigkeit zur Bedarfsgemeinschaft). Wenn tatsächliche Aufwendungen nach den Umständen des Einzelfalles eindeutig dem z. B. wegen Behinderung oder Pflegebedürftigkeit spezifischen Unterkunftsbedarf einer bestimmten dort wohnenden Person zugeordnet werden können, ist ausnahmsweise von der Aufteilung nach "Kopfzahl" abzuweichen. Die Sonderregelung des § 42a SGB XII sowie die Übergangsregelungen der §§ 133b, 139 SGB XII sind zu beachten.

(2) Bestehen wirksame Untermietverhältnisse oder sonstige rechtlich verbindliche Regelungen, sind diese Kosten maßgeblich.

2. Angemessenheit der Unterkunftskosten

Die Ermittlung der Angemessenheit der Kosten der Unterkunft erfolgt in mehreren Schritten:

1. Festlegung des maßgeblichen Wohnungsmarktes (örtlicher Vergleichsraum)
2. Bestimmung der abstrakt angemessenen Wohnungsgröße und des abstrakt angemessenen Wohnungsstandards
3. Ermittlung einer hypothetischen Referenzmiete
4. Prüfung der konkreten Angemessenheit (Einzelfallprüfung)

2.1 Karenzzeit (§ 22 Abs. 1 SGB II/§ 35, § 35a Abs. 2 SGB XII)

Für die Anerkennung der Bedarfe für Unterkunft – **jedoch nicht für die Heizkosten** - gilt eine Karenzzeit von einem Jahr ab Beginn des Monats, für den erstmals Leistungen nach diesem Buch bezogen werden. Innerhalb dieser Karenzzeit werden die Bedarfe für Unterkunft in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt.

Für die Berechnung der Karenzzeit bleiben Zeiten des Leistungsbezuges bis 31. Dezember 2022 unberücksichtigt. Wird der Leistungsbezug in der Karenzzeit für mindestens einen Monat unterbrochen, verlängert sich die Karenzzeit um volle Monate ohne Leistungsbezug. Eine neue Karenzzeit beginnt, wenn zuvor mindestens drei Jahre keine Leistungen nach diesem oder dem Zwölften Buch bezogen worden sind.

Die Karenzzeit gilt nicht

- in den Fällen, in denen in einem der vorangegangenen Bewilligungszeiträume für die aktuell bewohnte Unterkunft die angemessenen und nicht die tatsächlichen Aufwendungen als Bedarf anerkannt wurden (§ 65 Abs. 6 SGB II)

- in den Fällen, in denen im laufenden Leistungsbezug ohne Zusicherung umgezogen wurde (§ 22 Abs. 4 Satz 2 SGB II)

Zu Beginn der Karenzzeit wird mit dem ersten Bewilligungsbescheid Mitteilung über das vorgenannte Verfahren gemacht. Nach Ablauf der Karenzzeit wird das Kostensenkungsverfahren durchgeführt. Im Rahmen dieses Verfahrens wird der Leistungsberechtigte aufgefordert, die Aufwendungen zu senken, in der Regel innerhalb von sechs Monaten. Dabei wird die Karenzzeit nicht auf diese Übergangsfrist angerechnet. Verstirbt ein Mitglied der Bedarfs- oder Haushaltsgemeinschaft und waren die Aufwendungen davor angemessen, ist die Senkung der Aufwendungen für die weiterhin bewohnte Wohnung für die Dauer von mindestens zwölf Monaten nach dem Sterbemonat nicht zumutbar.

2.2 Räumlicher Vergleichsmaßstab

(1) Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass der Wohnort einer leistungsberechtigten Person den räumlichen Vergleichsmaßstab darstellt.

(2) Im Landkreis Dahme-Spreewald bestehen folgende örtliche Vergleichsräume:

Vergleichsraum		
1	**Nordwest**	Gemeinde Schönefeld
		Gemeinde Schulzendorf
2	**Nord**	Gemeinde Bestensee
		Gemeinde Eichwalde
		Gemeinde Zeuthen
		Stadt Königs Wusterhausen
		Stadt Wildau
3	**Mitte**	Amt Schenkenländchen
		Gemeinde Heidesee
		Stadt Mittenwalde
4	**Süd**	Amt Lieberose/Oberspreewald
		Amt Unterspreewald
		Gemeinde Heideblick
		Gemeinde Märkische Heide
		Stadt Luckau
		Stadt Lübben (Spreewald)

2.3 Abstrakte Angemessenheit

2.3.1 Angemessene Wohnfläche bei Mietwohnungen

(1) Als Wohnflächenhöchstgrenzen sind auf der Grundlage der Vorschriften des Landes Brandenburg zu § 10 des Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung (WoFG) als angemessen anzuerkennen, für:

- Alleinstehende (Einzelhaushalte): bis zu 50 m²
- 2-Personenhaushalte: bis zu 65 m²
- 3-Personenhaushalte: bis zu 80 m²
- 4-Personenhaushalte: bis zu 90 m²
- 5-Personenhaushalte: bis zu 100 m²

(2) Für jede weitere Person erhöht sich die Wohnfläche um 10 m².

(3) Für die Bestimmung der abstrakt angemessenen Wohnungsgröße kommt es allein auf die Zahl der Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft an. Soweit Personen mit Leistungsberechtigten lediglich in einer Haushalts- oder Wohngemeinschaft leben, bleiben sie bei der Angemessenheitsprüfung außer Betracht. Somit ist zwischen Bedarfsgemeinschaft, Haushaltsgemeinschaft und Einzelhaushalt zu differenzieren:

- Bedarfsgemeinschaft: Alle zur Bedarfsgemeinschaft gehörenden Personen werden zur Bestimmung der angemessenen Wohnfläche herangezogen. Ein Kind hat einen eigenen anzuerkennenden Wohnbedarf in den Wohnungen beider Eltern, wenn sich die Eltern in einem „echten“ Wechselmodell um die Erziehung des Kindes kümmern.
- Haushaltsgemeinschaft: Gehören der Haushaltsgemeinschaft Personen an, die mit Mitgliedern der Bedarfsgemeinschaft gemeinsam leben, so ist nicht auf die Zahl der Haushaltsmitglieder, sondern allein auf die Zahl der Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft abzustellen.
- Einzelhaushalt: Lebt eine leistungsberechtigte Person in einer Wohngemeinschaft, ohne mit den mitwohnenden Personen eine Bedarfsgemeinschaft zu bilden, so ist auf diese Person als Einzelperson abzustellen und der Wert für einen Ein-Personen-Haushalt zugrunde zu legen.

2.3.2 Angemessener Wohnungsstandard

(1) Angemessen sind die Aufwendungen für eine Wohnung nur, wenn diese nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügt und keinen gehobenen Wohnstandard aufweist. Die Wohnung muss daher in Bezug auf diese Kriterien im unteren Segment der nach der Größe in Betracht kommenden Wohnungen des maßgeblichen Wohnungsmarktes (örtlicher Vergleichsraum) liegen.

(2) Als angemessener Wohnungsstandard werden die in Anlage 1 abgebildeten Richtwerte zur Nettokaltmiete anerkannt.

2.4 Hypothetische Referenzmiete

(1) Es ist zu ermitteln, welcher Betrag für eine abstrakt angemessene Wohnung in dem für die leistungsberechtigte Person maßgeblichen Vergleichsraum aufzuwenden wäre. Die hypothetische Referenzmiete markiert die abstrakte Angemessenheitsgrenze.

(2) Zur realistischen Abbildung eines abstrakt angemessenen Mietpreises ist neben der Nettokaltmiete auch die Einbeziehung des Faktors „kalte“ Betriebskosten erforderlich.

(3) Grundlage für die Bestimmung der abstrakt angemessenen kalten Betriebskosten ist der in Anlage 1 abgebildete Richtwert.

(4) Die abstrakt angemessenen Betriebskosten (Richtwert) werden zur abstrakt angemessenen Nettokaltmiete (Richtwert Wohnungsstandard) hinzuaddiert und ergeben die hypothetische Referenzmiete.

(5) Die Bestimmung des abstrakt angemessenen Betrages, bis zu dem die tatsächliche Bruttokaltmiete zu übernehmen ist, erfolgt nach der sogenannten Produkttheorie.

(6) Dafür wird der in Schritt 3 ermittelte Quadratmeterpreis (hypothetische Referenzmiete) mit der -der leistungsberechtigten Person- zugestandenen Quadratmeterzahl (angemessene Wohnungsgröße) multipliziert und so die abstrakt angemessene Miete festgestellt.

2.5 Prüfung der Angemessenheit von Unterkunftskosten im Einzelfall – Konkrete Angemessenheit

Die Prüfung der konkreten Angemessenheit der Kosten der Unterkunft erfolgt in folgenden Stufen:

1. Tatsächliche Unterkunftskosten mit den Richtwerten vergleichen
2. Besonderheiten des Einzelfalls prüfen
3. Verfügbarkeit von Wohnungen zum Angemessenheitswert feststellen

2.5.1 Vergleich Richtwerte und tatsächliche Unterkunftskosten

(1) Bei der Bestimmung der tatsächlichen Unterkunftskosten ist zu berücksichtigen, dass die monatlichen Betriebskostenvorauszahlungen nur vorläufige Rechnungsposten sind. Die tatsächlich auf die Unterkunft entfallenden Betriebskosten lassen sich erst aus der Jahresabrechnung ersehen. Daher ist bei der Ermittlung der tatsächlichen Unterkunftskosten eine auf das Jahr umzulegende Betriebskostennachforderung mit einzubeziehen.

(2) Zur Unterstützung des wirtschaftlichen Verhaltens der leistungsberechtigten Person ist auf die Einhaltung der angemessenen Kosten sowohl bei der Nettokaltmiete als auch bei den Betriebskosten hinzuwirken. Bei einer Überschreitung der Einzelbestandteile (Nettokaltmiete oder Betriebskosten) sind diese noch angemessen, solange die Kosten der Unterkunft insgesamt nicht die Richtwerte überschreiten. In diesem Fall ist die

hilfesuchende Person schriftlich darauf hinzuweisen, dass die Bruttokaltmiete in Summe angemessen, aber unverhältnismäßig in der Verteilung ist. Die Überschreitung ist durch den Ausweis des regulären Richtwertes und der tatsächlich anfallenden Kosten darzulegen.

(3) Übersteigen die tatsächlichen Aufwendungen für die Unterkunftskosten die abstrakt ermittelte Referenzmiete nicht, so sind sie als angemessen anzuerkennen. Die Angemessenheitsprüfung endet an dieser Stelle.

(4) Liegen die tatsächlichen Aufwendungen für die Unterkunftskosten über der abstrakt ermittelten Referenzmiete, sind die Besonderheiten des Einzelfalles abzuprüfen.

2.5.2 Besonderheiten des Einzelfalles

(1) Besonderheiten des Einzelfalls, die eine Überschreitung des Richtwertes durch einen Bezug zum Wohnumfeld rechtfertigen können, sind u. a.:

- lange Wohndauer bei älteren Menschen;
- Alleinerziehende mit Kindern;
- schwere chronische Erkrankungen;
- Erkrankungen, die die Mobilität erheblich beeinträchtigen (z. B. Rollstuhlfahrer);
- besondere Wohngemeinschaften (betreutes Wohnen, Pflegewohngemeinschaften);
- kurzzeitige Hilfebedürftigkeit (z. B. durch Wiedereingliederung in den Arbeitsmarkt);
- Veränderung der familiären Situation (z. B. bei Schulabschluss und Ausbildungsbeginn des Kindes, Trennung/Tod von Lebenspartnern, Schwangerschaft);
- Menschen mit Behinderungen, wenn dadurch ein abweichender Wohnraumbedarf erforderlich ist;
- Menschen, die auf bestimmte soziale Bezüge und Kontakte in ihrem Wohnumfeld angewiesen sind (z. B. suchtkranke Menschen, pflegebedürftige Menschen, Pflege des Umgangsrechts mit eigenen minderjährigen Kindern);
- Vermeidung von Wohnungslosigkeit;
- Umstände, die die Annahme rechtfertigen, dass eine Eingliederung in Arbeit vom Erhalt des Wohnraums abhängig ist (z. B. auch eine positive Prognose hinsichtlich des Wechsels von einer Teil- zu einer Vollbeschäftigung, ggf. mit dem voraussichtlichen Wegfall des Leistungsbezuges).
- Umgangsrecht/Temporäre Bedarfsgemeinschaften
- Wahrnehmung des Umgangsrechts (je nach Alter des Kindes/der Kinder, Häufigkeit und Dauer des Umgangs; Zuschnitt der Wohnung).

(2) Die Aufzählung ist nicht abschließend. In der Regel führen nur mehrere Besonderheiten zur Anerkennung höherer Unterkunftskosten.

(3) Für jede Person mit Behinderungen, die einen Ausweis nach § 152 Absatz 5 SGB IX mit dem Merkzeichen „aG“ oder „Bl“ besitzen oder mindestens Pflegegrad 3 vorweisen kann, ist eine zusätzliche Wohnfläche von 10 m² anzuerkennen.

(4) Zu krankheitsbedingten Einschränkungen bzw. medizinischen Aspekten sind ärztliche Bescheinigungen vom Leistungsberechtigten vorzulegen, die ggf. durch den medizinischen Dienst zu bewerten sind.

(5) In der Akte ist zu vermerken, welche Besonderheiten in dem jeweiligen Einzelfall zu der Anerkennung der übersteigenden Kosten geführt haben.

(6) Bleibt es nach Prüfung der Besonderheiten im Einzelfall bei unangemessenen Unterkunftskosten, ist ein Kostensenkungsverfahren zu prüfen.

2.5.3 Verfügbarkeit von Wohnungen zum Angemessenheitswert

Unter Umständen sind Wohnungen, die den abstrakten Kriterien entsprechen, zwar objektiv vorhanden, jedoch für leistungsberechtigte Personen mit besonderen Akzeptanzproblemen am Wohnungsmarkt nicht anmietbar. In diesen Fällen besteht ein Unterkunftsbedarf, der aus sozialen Gründen vom typischen Bedarf abweicht, so dass im Einzelfall auch Unterkunftskosten anerkannt werden können, die über den Richtwerten liegen.

3. Betriebs- und Heizkosten

3.1 Angemessenheit von Betriebskosten

(1) Betriebskosten als Bestandteil der Kosten der Unterkunft können nur in Höhe der tatsächlichen angemessenen Aufwendungen übernommen werden. Sind die tatsächlichen Betriebskosten unangemessen hoch, so ist deren Übernahme nur für eine Übergangfrist von längstens sechs Monaten im Rahmen eines Kostensenkungsverfahrens zulässig.

(2) Die Angemessenheit der Betriebskosten beurteilt sich in Abhängigkeit von der im Einzelfall als angemessen anerkannten Wohnfläche. Grundsätzlich sind die tatsächlichen Gesamtbetriebskosten als angemessen anzusehen, soweit sie die **in Anlage 1 festgesetzten Betriebskosten der als angemessen anerkannten Wohnung** nach Nr. 2 nicht übersteigen.

(3) Höhere Betriebskosten sind im Einzelfall anzuerkennen, soweit die verbrauchsabhängigen Betriebskosten (z. B. für Abwasser/Wasser) nicht auf unwirtschaftlichem Verhalten beruhen bzw. durch das Vorliegen einer Krankheit oder Behinderung bedingt sind.

3.2 Angemessenheit von Heizkosten

(1) Neben den Leistungen für die Unterkunft werden auch die Leistungen für Heizung getragen. Es handelt sich hierbei um Kosten für die Versorgung der Unterkunft mit Wärme, unabhängig von der Art des Heizmittels.

(2) Leistungen für Heizung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit diese Aufwendungen angemessen sind und nicht auf unwirtschaftlichem Verhalten beruhen. Eine Karenzzeit gibt es nicht (vgl. 2.1). Dabei bestimmt sich die Angemessenheit während der Karenzzeit unter Heranziehung des ermittelten Höchstbetrages für Heizkosten nach Anlage 1 bezogen auf die tatsächlich bewohnte Wohnfläche, solange diese größer als die abstrakt angemessene Wohnfläche ist. Ist die bewohnte Unterkunft dagegen kleiner als die abstrakt angemessene Wohnfläche, ist wie sonst die abstrakt angemessene Wohnfläche maßgeblich.
Soweit die Heizkosten für die tatsächlich bewohnte Wohnfläche und für die abstrakt angemessene Wohnfläche zu hoch sind, hat dies zur Folge, dass bezogen auf die Heizkosten zwei Kostensenkungsverfahren durchzuführen sind: Zu Beginn der Karenzzeit mit dem Maßstab der tatsächlich bewohnten (zu großen) Wohnfläche und nach dem Ablauf der Karenzzeit unter Abstellen auf die abstrakt angemessene Wohnfläche.
Bei Überschreiten der Nichtprüfungsgrenze (siehe unten Ziffer 11) sind die angemessenen Heizkosten auf Grundlage des ermittelten Höchstbetrages für Heizkosten nach Anlage 1 zu ermitteln. Aufgrund der gestiegenen Energiepreise ist der Verbrauch in Kilowattstunden in der Kategorie „zu hoch“ ausschlaggebend.
Bei den Heizkosten ist außerdem zu beachten, dass zu Gunsten der LeistungsempfängerInnen die höchstmögliche Angemessenheit ohne Berücksichtigung der Aufwendungen im Einzelfall ausgeschöpft werden darf, soweit bei Bildung einer Gesamtangemessenheitsgrenze noch Angemessenheit vorliegt (§ 35 Abs. 7 S. 2 SGB XII).

(3) Zu den Heizkosten im Sinne des § 22 Absatz 1 SGB II, § 35 Absatz 4 SGB XII zählen:

- Monatliche Abschlagszahlungen (bei Vorauszahlung an den Vermietenden oder das Versorgungsunternehmen);
- Nachforderungen für Heizkosten (nach Abrechnung des tatsächlichen Verbrauches);
- Anschaffungskosten für Heizmaterialien (z. B. Kohle, Heizöl oder Gas bei selbst zu bestückender Heizung bzw. selbst zu befüllendem Tank) im Fälligkeitsmonat der Rechnung;
- Kosten der zentralen Warmwassererzeugung.

(4) Laufende Leistungen für die Heizung sind in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen zu übernehmen, soweit sie nicht unangemessen hoch sind.

(5) Einmalige Heizkosten sind im Monat der Beschaffung als Bedarf zu berücksichtigen. Ein Bedarf besteht nicht, wenn Leistungsberechtigte noch über Heizmaterial verfügen.

(6) Die Leistung zur Beschaffung des Brennstoffes (ohne Brennstoffe für Kochfeuerung) muss so berechnet sein, dass damit der voraussichtliche angemessene Heizbedarf gedeckt werden kann. Die angemessene Menge des Heizmaterials ist auf den jeweiligen Bewilligungszeitraum abzustellen. Eine weitergehende „Bevorratung“ (für die Heizperiode) kann sinnvoll sein, wenn ein weiterer Leistungsbezug hinreichend wahrscheinlich ist.

(7) Der Brennstoffbedarf ist anhand des Verbrauchs der vorangegangenen Heizperiode unter Berücksichtigung wirtschaftlichen Verhaltens und der Preisentwicklung zu ermitteln.

(8) Der angemessene Umfang der Heizkosten muss der Besonderheit des Einzelfalles entsprechen. Die Angemessenheit kann letztlich nur auf der Basis der konkreten Voraussetzungen jedes einzelnen Haushalts festgesetzt werden.

(9) Der angemessene Verbrauch ist abhängig von der Lage, der Größe und der Ausstattung der Wohnung. Notwendige zusätzliche Heizkosten durch Vorliegen einer Krankheit oder Behinderung oder aufgrund des baulichen Zustandes und der Lage der Wohnung sind anzuerkennen.

(10) Es ist die zu beheizende Wohnfläche zu berücksichtigen (d. h. ohne Loggia oder Balkon), wenn die Wohnfläche als angemessen anerkannt wurde.

(11) Grundsätzlich sind die tatsächlichen Gesamtheizkosten als angemessen anzusehen, soweit sie die in **Anlage 1 festgesetzten Heizkosten der als angemessen anerkannten Wohnung** nach Nr. 2 nicht übersteigen. Dieser Betrag ist eine Nichtprüfungsgrenze, d. h. liegen die tatsächlichen Kosten unter diesem Betrag, ist grundsätzlich davon auszugehen, dass die Kosten angemessen sind.

(12) Kosten der Warmwasserbereitung zählen zu den übernahmefähigen Kosten, sie sind nicht mehr durch die Regelleistung abgegolten. Für die dezentrale Warmwassererzeugung wird ein Mehrbedarf nach § 21 Absatz 7 SGB II/ § 30 Absatz 7 SGB XII anerkannt. Wird Warmwasser zentral erzeugt, erfolgt eine Übernahme im Rahmen der Heizkosten. Die Angemessenheitsgrenze für die Heizkosten erhöht sich in diesem Fall um die in § 21 Absatz 7 SGB II bzw. § 30 Absatz 7 SGB XII als Mehrbedarf festgelegten Beträge.

(13) Nach Feststellung unangemessener Heizkosten unter Berücksichtigung des Einzelfalles ist ein Kostensenkungsverfahren durchzuführen. Der leistungsberechtigten Person ist möglichst ein Beratungsgespräch anzubieten und ein Merkblatt zum richtigen Heizen zu übergeben.

4. Betriebs- und Heizkostenabrechnungen

4.1 Guthaben aus Betriebs- und Heizkostenabrechnungen

(1) Guthaben aus Heiz- und Betriebskostenabrechnungen mindern die Aufwendungen für die Unterkunft bzw. Heizung im Monat nach der Rückzahlung. Rückzahlungen, die sich auf die Kosten für Haushaltsenergie beziehen, bleiben außer Betracht.

(2) Übersteigt das Guthaben die Kosten der Unterkunft im Anrechnungsmonat, werden diese sofort vollständig gemindert. Der Restbetrag mindert die Unterkunftskosten in dem Folgemonat bzw. -monaten.

(3) Im Rechtskreis des SGB XII können die Guthaben nicht bedarfsmindernd den Aufwendungen für Unterkunft und Heizung zugerechnet werden. Leistungsberechtigten Personen, die Hilfe nach dem SGB XII beziehen, ist das Abrechnungsguthaben im Sinne des § 82 Absatz 7 Satz 1 SGB XII im Zuflussmonat als Einkommen und im Folgemonat als Vermögen anzurechnen.

4.2 Nachforderungen aus Betriebs- und Heizkostenabrechnungen

(1) Eine nach dem Ablauf der Abrechnungsperiode vom Vermietenden geforderte Nachzahlung von Heiz- oder Betriebskosten oder eine Zahlung von Kosten der Heizmittelbevorratung ist, wenn sie begründet und gerechtfertigt ist, gemäß § 22 Absatz 1 SGB II/§ 35 Abs. 1 SGB XII zu übernehmen, soweit die tatsächlichen Heiz- bzw. Betriebskosten im Einzelfall im Abrechnungszeitraum angemessen sind (vgl. dazu 2. und 3.) und die Bedarfsgemeinschaft zum Zeitpunkt der Forderung leistungsberechtigt nach dem SGB II bzw. SGB XII ist bzw. infolge der Nachzahlung leistungsberechtigt wird. Die Regelungen für die Karenzzeit (vgl. 2.1 nur für die Betriebskosten) und das Kostensenkungsverfahren (vgl. 7) sind zu beachten. Die Nachforderung ist als tatsächlicher, aktueller Bedarf im Monat der Fälligkeit zu berücksichtigen. Ein gesonderter Antrag ist nicht erforderlich. Es ist unerheblich, zu welchem Zeitpunkt die Nachforderungsrechnung dem Leistungsträger vorgelegt wird, solange der Leistungsberechtigte noch im Leistungsbezug steht. Nebenkostennachforderungen für eine Wohnung, die erst fällig geworden sind, **nachdem diese nicht mehr bewohnt wird, und deren tatsächliche Entstehung nicht auf Zeiten der Hilfebedürftigkeit zurückgeht**, sind kein anzuerkennender Bedarf für Unterkunft und Heizung (BSG, Urteil vom 25. Juni 2015 – B 14 AS 40/14 R –, SozR 4-4200 § 22 Nr. 83).

(2) Nachzahlungen, die sich auf die Kosten für Haushaltsenergie beziehen, bleiben außer Betracht. Sie sind aus dem Regelbedarf zu decken.

(3) Liegt die Fälligkeit der Betriebs- und Heizkosten außerhalb der Zeiten des Leistungsbezuges, kommt die Übernahme nach § 22 Abs. 8 SGB II/§ 36 SGB XII lediglich als Schulden und (im Bereich SGB II grundsätzlich „Sollvorschrift“ nur als Darlehen) als Darlehen oder als Beihilfe in Betracht (vgl. dazu 10.). Gemäß § 21 Satz 2 SGB XII besteht der Leistungsanspruch nach § 36 SGB XII, wenn die Person zum Personenkreis des SGB II gehört, aber keine laufenden Leistungen nach dem SGB II bezieht. Zu beachten ist, dass die Leistung des Jobcenters nach § 22 Abs. 8 SGB II aufgrund von § 37 Absatz 2 Sätze 3 und 4 SGB II auf Antrag bis zum 31.12.2023 rückwirkend für drei Monate ab dem Fälligkeitsmonat möglich ist, so dass die vorrangige Leistung des Sozialamtes nach § 36 SGB XII nur nach Ablauf der Rückwirkungsfrist besteht.

(4) Keine Bedarfe nach § 22 Absatz 1 SGB II bzw. § 35 SGB XII sind hingegen Nachforderungen, die darauf beruhen, dass Nebenkostenvorauszahlungen nicht entrichtet wurden. Hierbei handelt es sich um Schulden, deren Übernahme im Ermessen des Trägers steht.

(5) Nachzahlungen aus Betriebs- und Heizkostennachforderungen, die sich auf Abrechnungszeiträume beziehen, in denen keine SGB II- bzw. SGB XII-Leistungen bezogen wurden, sind nach Maßgabe von Absatz 1 zu übernehmen.

(6) Nachforderungsansprüche, die erst nach Beendigung des Leistungsbezuges fällig werden, sind vom (ehemaligen) Leistungsberechtigten zu tragen.

(7) Darüber hinaus hängt die Übernahme einer Nebenkostennachzahlung davon ab, ob die Nachforderung aus Zeiträumen vor oder nach einer Kostendeckelung resultiert:

- Liegt der Abrechnungszeitraum vor einer Aufforderung zur Senkung der Nebenkosten, sind die Nachforderungsbeträge als Bedarf anzuerkennen. Auf der Grundlage dieser Nachforderung kann für die Zukunft zu einer Kostensenkung aufgefordert werden.
- Wurden dagegen im Abrechnungszeitraum nur Aufwendungen bis zur Höhe der Angemessenheitsgrenze anerkannt, kann die Nebenkostenabrechnung entsprechend gekürzt oder ganz abgelehnt werden.

5. Aufwendungen für Renovierungsarbeiten und Schönheitsreparaturen

(1) § 22 Absatz 1 Satz 1 SGB II bzw. § 35 Absatz 1 SGB XII ist nicht auf laufende Leistungen für die Unterkunft beschränkt. Einzugs- bzw. Auszugsrenovierungen gehören zu den Unterkunftskosten und können als einmalige Leistungen für die Unterkunft übernommen werden, soweit dem Umzug vom zuständigen Leistungsträger zugestimmt wurde und diese Aufwendungen wirksam mietvertraglich auf den Mietenden übertragen sind. Eine rückwirkende Übernahme ist ausgeschlossen.

(2) Kosten für Schönheitsreparaturen (z. B. für Tapezieren oder das Anstreichen von Wänden und Decken) sind in angemessenem Rahmen zu übernehmen, wenn die Verpflichtung des Mietenden wirksam vereinbart wurde und Schönheitsreparaturen nach dem Abnutzungszustand der Wohnung notwendig sind, also tatsächlich ein Renovierungsbedarf vorliegt. Kosten für Instandhaltungsmaßnahmen sind grundsätzlich vom Vermieter zu tragen.

(3) Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die Renovierung in Eigenleistung (auch Nachbarschafts-, Bekannten- bzw. Verwandtenhilfe) selbst durchgeführt wird. Die notwendigen Kosten der Selbsthilfe (Material u. ä.) sind zu übernehmen. Als Nichtprüfungsgrenze gelten i. d. R. Kosten bis zu 3,00 € pro m² angemessener Wohnfläche.

(4) Aufwendungen für die Beseitigung von Schäden, die durch einen unsachgemäßen und damit vertragswidrigen Gebrauch der Mietsache verursacht wurden, stellen Schadensersatzforderungen des Vermietenden dar und gehören nicht zu den Kosten der Unterkunft.

6. Leistungen für Unterkunft und Heizung bei selbstgenutztem Wohneigentum

Bewohnen leistungsberechtigte Personen Wohneigentum (Eigenheim oder Eigentumswohnung), ist vor einer Übernahme von Unterkunfts- und Heizkosten zu prüfen, ob es sich bei dem selbstgenutzten Wohneigentum um Vermögen handelt, das nach § 12 Absatz 3 SGB II bzw. § 90 Absatz 2 und 3 SGB XII geschützt ist oder das ggf. nicht verwertbar ist.

6.1 Angemessene Kosten der Unterkunft bei Wohneigentum

6.1.1 Bedarfe für Unterkunft

(1) Bei Wohneigentum zählen zu den Kosten der Unterkunft die Aufwendungen, die die leistungsberechtigte Person als mit dem Eigentum unmittelbar verbundene Lasten zu tragen hat.

(2) Zu den grundsätzlich berücksichtigungsfähigen Aufwendungen für die Unterkunft in Eigenheimen gehören - soweit diese angemessen sind - insbesondere:

- Schuldzinsen und dauernde Lasten (z. B. Erbbauzinsen), soweit sie mit dem Wohngebäude oder der Eigentumswohnung in unmittelbarem Zusammenhang stehen;

  - Schuldzinsen für ein Darlehen zur Finanzierung des Erwerbs oder der Errichtung von Wohneigentum sind als Unterkunftskosten nach § 22 Absatz 1 SGB II bzw. § 35 Absatz 1 SGB XII zu berücksichtigen. Gleiches gilt für die Zahlung eines Erbbauzinses als wiederkehrende Leistung für die Nutzung des Erbbaurechts.

  - Diese Positionen treten an die Stelle der Nettokaltmiete bei Mietwohnungen. Sie werden als Unterkunftsbedarf anerkannt, soweit sie zusammen mit den weiteren berücksichtigungsfähigen Kosten angemessen sind, also im Rahmen der Bruttokaltmiete für eine individuell angemessene Mietwohnung liegen.

- übliche Neben- bzw. Betriebskosten (entsprechend BetrKV) analog den Mietwohnungen;

- unabweisbare Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur (keine Modernisierung);

  - Tatsächliche Aufwendungen für notwendige Instandhaltungen und Reparaturen sind berücksichtigungsfähig, soweit sie nicht zu einer Verbesserung des Standards des selbstgenutzten Eigenheimes führen und angemessen sind. Deshalb können nur die zur Herstellung des einfachen Wohnstandards notwendigen Aufwendungen übernommen werden.

  - Instandhaltungs- bzw. Reparaturkosten können nur für erhaltenswerten Wohnraum bewilligt werden. Erhaltenswert ist grundsätzlich nur angemessener Wohnraum.
  - Ist absehbar, dass künftig weiterer erheblicher Instandhaltungsbedarf entsteht und die Unterkunft dadurch dauerhaft unangemessen sein wird, können die Aufwendungen nicht übernommen werden.

  - Welche Maßnahmen notwendig und unabweisbar sind, ist im Rahmen der Einzelfallentscheidung zu ermitteln.

  - Das wirtschaftlichste Angebot für Kosten der Instandhaltung/Reparatur ist durch mindestens drei Kostenvoranschläge nachzuweisen. Bei Reparaturmaßnahmen

aufgrund von Gefahr im Verzug, kann von der Pflicht zur Vorlage mehrerer Kostenvoranschläge abgesehen werden.

- ↳ Als Zuschuss werden nur die angemessenen Aufwendungen übernommen. Dabei begrenzt § 22 Absatz 2 SGB II den Zuschuss auf den Differenzbetrag zwischen den tatsächlich laufenden Unterkunftskosten und den maximal angemessenen Aufwendungen beschränkt auf ein Jahr. Liegen die tatsächlichen Aufwendungen bereits oberhalb der für Mieter geltenden Richtwerte, werden keine Zuschüsse erbracht. Für die Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur kann dann zur Sicherung der Unterkunft ein Darlehen nach Punkt 11 erbracht werden. Im Bereich des SGB XII ist eine entsprechende Regelung nicht vorhanden.

- einmalige Anschlussbeiträge z. B. Kanalanschlusskosten, soweit die leistungsberechtigte Person sie als mit dem Eigentum unmittelbar verbundene Last zu tragen hat.

  - ↳ Einmalige Lasten, die von Grundstückseigentümern wegen eines gemeindlichen Anschluss- und Benutzungszwanges entrichtet werden müssen, sind berücksichtigungsfähig und zu übernehmen, soweit sie angemessen sind.

  - ↳ Der Antragsteller muss nachweisen, dass er sich erfolglos bei der den Beitrag erhebenden Behörde (Kommune/Landkreis/Zweckverband) um eine Stundung bzw. Ratenzahlung oder um die Eintragung einer Hypothek in das Grundbuch gemäß den einschlägigen Vorschriften hierzu (z. B. Satzung zur Stundung, Niederschlagung und Erlass) bemüht hat. Die leistungsberechtigte Person hat einen schriftlichen Nachweis über ihre Bemühungen beim Jobcenter/Träger der Sozialhilfe einzureichen. Der Nachweis muss eine Information der Kommune/des Landkreises/des Zweckverbandes enthalten, dass hinsichtlich der Anschlussbeiträge eine Stundung, ein Erlass bzw. die Eintragung einer Hypothek in das Grundbuch nicht möglich ist.

(3) Tilgungsleistungen für Darlehen sind grundsätzlich keine Kosten der Unterkunft.

6.1.2 Eigentumsspezifische Kriterien bei der Angemessenheitsprüfung

(1) Die Übernahme der Bedarfe für Unterkunft ist durch das Kriterium der Angemessenheit begrenzt. Die Angemessenheit von mit der Nutzung von Wohneigentum verbundenen Bedarfen ist an den Kosten zu messen, die für Mietwohnungen angemessen sind. Grundsätzlich gibt es keine Privilegierung gegenüber Mietern.

(2) Wie bei der Frage der Angemessenheit von Unterkunftskosten von Mietverhältnissen sind auch bei Wohneigentum die Besonderheiten des Einzelfalles zu prüfen. Bei Leistungsberechtigten mit Wohneigentum sind darüber hinaus weitere (eigentumsspezifische) Kriterien zu berücksichtigen, insbesondere:

- die Perspektive des Leistungsbezuges;
- der Zeitraum zwischen Eigentumserwerb und Eintritt der Hilfebedürftigkeit;

- die Dauer der Restfinanzierung;
- die Bedingungen bei Abschluss des Kreditvertrages;
- der Zustand der Immobilie bzw. zukünftig entstehender Erhaltungsaufwand.

(3) Die Angemessenheit der mit der Nutzung von Eigentum verbundenen Kosten ist an den Kosten für eine im örtlichen Vergleichsraum abstrakt angemessene Bruttokaltmiete zu messen. Der Vergleich ist anhand der im Kalenderjahr anfallenden Kosten und der Jahresbruttomiete vorzunehmen, da insbesondere die Betriebskosten für Eigenheime (z. B. Grundsteuer, Versicherungsbeiträge, Wasser- und Abwassergebühren) jährlich, halbjährlich oder vierteljährlich anfallen und eine monatliche Betrachtungsweise nicht zweckdienlich ist.

(4) Bei selbstgenutztem Wohneigentum in einem Zwei- oder Mehrfamilienhaus sind nur die Belastungen einzubeziehen, die auf den von den Leistungsberechtigten selbstgenutzten Teil entfallen.

(5) Die Prüfung der Angemessenheit von Gesamtkosten bezogen auf ein Jahr bedeutet allerdings nicht, dass tatsächlich einmalig anfallende Kosten über längere Zeiträume verteilt zu gewähren wären. Vielmehr sind diese Kosten als tatsächlicher, aktueller Bedarf im Zeitpunkt ihrer Fälligkeit zu berücksichtigen.

6.2 Angemessene Heizkosten bei Wohneigentum

(1) Wie bei Mietwohnungen sind auch bei Wohneigentum die angemessenen Heizkosten zu übernehmen. Die Ausführungen zur Angemessenheit der Heizkosten unter Punkt 3 gelten für Heizkosten bei Eigentumswohnungen und Eigenheimen entsprechend. Sie können grundsätzlich nur bis zu der Höhe übernommen werden, wie sie bei der Beheizung einer der Wohnfläche nach angemessenen Mietwohnung anfallen würden.

(2) Bei Eigenheimen sollen für die Beurteilung der angemessenen Heizkosten die Besonderheiten des Einzelfalles Berücksichtigung finden. Dabei ist ggf. zu beachten, dass zur Erhaltung der Bausubstanz eine Mindestbeheizung aller Räumlichkeiten erforderlich ist, selbst wenn nur ein Teil davon als angemessener Wohnraum genutzt wird.

7. Kostensenkungsverfahren bei unangemessen teurem Wohnen

(1) Übersteigen die Kosten für Unterkunft und Heizung den nach den Besonderheiten des Einzelfalles angemessenen Umfang, so sind sie nur vorübergehend zu übernehmen, soweit eine Absenkung der Unterkunftskosten durch Umzug, durch (Unter-)Vermieten oder auf andere Weise (z. B. durch Einsparen von Betriebs- und Heizkosten) nicht möglich oder nicht unzumutbar ist.

(2) Die Regelungen der Karenzeit (siehe 2.1) sind zu beachten.

(3) Die Übergangsfrist ist nach den Umständen des Einzelfalls festzulegen und darf gemäß § 22 Absatz 1 Satz 3 SGB II sowie § 35 Absatz 2 Satz 2 SGB XII in der Regel sechs Monate nicht überschreiten. Die Karenzzeit ist auf die Übergangsfrist nicht anzurechnen.

(4) Dem Kostensenkungsverfahren geht das Verfahren zur Ermittlung der Angemessenheit im Einzelfall (Punkt 2.4) voraus.

(5) Des Weiteren ist eine Wirtschaftlichkeitsprüfung durchzuführen (§ 22 Absatz 1 Satz 4 SGB II). Eine Kostensenkung ist nur zu fordern, wenn die Kosteneinsparung durch eine neue Unterkunft, hochgerechnet auf zwei Jahre, die mit dem Umzug verbundenen Kosten übersteigt. Überschreiten die monatlichen Kosten der Unterkunft der Bedarfsgemeinschaft die angemessenen Kosten nur geringfügig (bis zu 10 €), ist nach dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit kein Kostensenkungsverfahren durchzuführen.

(6) Folgende Kosten sind in die Wirtschaftlichkeitsprüfung insbesondere einzubeziehen:
- mit dem Umzug verbundene Ausgaben;
- Mietkaution;
- Wohnungsbeschaffungskosten;
- Genossenschaftsbeiträge;
- erforderliche Neuanschaffungen, die im Rahmen der Erstausstattung nach § 23 Absatz 3 Nr. 1 SGB II übernommen werden (z. B. Einrichtungsgegenstände/Umbauten für die Küche);
- Umbau der Wohnung (z. B. behindertengerechter Wohnraum);
- unvermeidbare doppelte Mieten (z. B. wegen Einhaltung der Kündigungsfrist der alten Wohnung);
- Umzugskosten (siehe Punkt 9.8).

(7) Zu Beginn des Kostensenkungsverfahrens hat eine schriftliche Anhörung der leistungsberechtigten Person zu erfolgen. Die leistungsberechtigte Person kann Gründe vortragen, die aus ihrer Sicht gegen eine Absenkung der Kosten sprechen. Die Anhörung sollte das Angebot eines persönlichen Beratungsgespräches beinhalten und kann mit dem Kostensenkungsaufforderungsschreiben verbunden werden.

(8) Das Kostensenkungsaufforderungsschreiben ist kein Verwaltungsakt, sondern lediglich eine Information an die leistungsberechtigte Person mit Aufklärungs- und Warnfunktion. Es soll die Übergangsfrist festsetzen sowie eine Belehrung enthalten, dass zunächst die

Übernahme der tatsächlichen Kosten für die Übergangsfrist und danach nur noch eine Übernahme der individuell angemessenen Aufwendungen für die Unterkunft erfolgt.

(9) Die leistungsberechtigte Person hat sich intensiv und ernsthaft um eine Kostensenkung zu bemühen und muss ihre Aktivitäten (Recherche im Internet, Reaktion auf Inserate, Vorsprachen/Anschreiben bei/an Wohnungsbauunternehmen, Wohnungstauschbörse) kontinuierlich nachweisen.

(10) Ist trotz nachgewiesener intensiver Suche auch nach Prüfung der Bewilligungsbehörde nach Punkt 2.4.3 Absatz 1 weder eine angemessene noch eine kostengünstigere Wohnung für die leistungsberechtigte Person gefunden worden, sind die tatsächlichen Kosten bis zum Ablauf der Übergangsfrist weiter zu gewähren. Nach Ablauf der Übergangsfrist bzw. mit Antrag auf Fortzahlung der Leistung, ist die Angemessenheit der Unterkunftskosten neu zu prüfen und ggf. ein weiteres Kostensenkungsverfahren durchzuführen.

(11) Es werden sofort nur die angemessenen Kosten der Unterkunft übernommen, wenn eine leistungsberechtigte Person:
- eine unangemessen teure Wohnung anmietet, ohne die Zustimmung des Jobcenters/des Trägers der Sozialhilfe eingeholt zu haben,
- eine zumutbare und mögliche Senkung der Kosten trotz Rechtsfolgenbelehrung verweigert.

(12) Bei nur vorübergehender Unzumutbarkeit der Kostensenkung ist die Zumutbarkeit regelmäßig zu überprüfen.

(13) Bei Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben und umziehen, sind § 22 Absatz 5 SGB II und die entsprechenden Empfehlungen des Deutschen Vereins zu beachten.

8. Zahlungsempfänger

(1) In der Regel werden die Kosten der Unterkunft und Heizung an die leistungsberechtigte Person gezahlt.

(2) Sie sind direkt an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte zu zahlen, wenn die leistungsberechtigte Person dies beantragt.

(3) Die Kosten für Unterkunft und Heizung sollen an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte gezahlt werden, wenn die zweckentsprechende Verwendung durch die leistungsberechtigte Person nicht sichergestellt ist (§ 22 Absatz 7 SGB II und § 35 Absatz 1 Satz 2 und 3 SGB XII).

9. Wohnungswechsel/Umzüge

9.1 Verpflichtung des Leistungsberechtigten

Für leistungsberechtigte Personen nach dem SGB II (im laufenden Leistungsbezug) besteht vor Abschluss des neuen Mietvertrages die Verpflichtung, vom zuständigen Leistungsträger eine Zustimmung einzuholen (§ 22 Abs. 4 SGB II).

Nach § 35a Abs. 2 Satz 1 SGB XII besteht für leistungsberechtigte Personen nach dem SGB XII die Pflicht, den zuständigen Träger der Sozialhilfe in Kenntnis zu setzen.

9.2 Zuständigkeit für die Erteilung der Zusicherung

Der Leistungsträger des Ortes der neuen Unterkunft ist nach § 22 Abs. 6 SGB II für die Aufwendungen der neuen Unterkunft (Miete) und für die Aufwendungen für eine Mietkaution und den Erwerb von Genossenschaftsanteilen zuständig. Für den Bereich des SGB XII ist analog zu verfahren.

Der Leistungsträger des bisherigen Wohnortes ist zuständig für die Erteilungen von Zusicherungen für Wohnungsbeschaffungskosten und Umzugskosten.

9.3 Pflicht des Leistungsträgers zur Erteilung der Zusicherung

Sind die Aufwendungen für die neue Unterkunft angemessen, ist nach § 22 Abs. 4 Satz 2 SGB II die Zusicherung zu erteilen.

Ausnahme: Bei nicht notwendigen Umzügen innerhalb des Vergleichsraumes ist nach § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II nur (max.) der bisherige Bedarf anzuerkennen (ggf. Dynamisierung).

Im SGB XII besteht die Pflicht zur Erteilung einer Zusicherung, wenn die Unterkunftskosten angemessen sind.

9.4 Ermessen bei Erteilung der Zusicherung

Ist der Umzug erforderlich, vom Leistungsträger veranlasst oder wenn ohne die Zustimmung eine Unterkunft in einem angemessenen Zeitraum nicht gefunden werden kann, soll nach § 22 Abs. 6 Satz 2 SGB II/§ 35a Abs. 2 Satz 3 SGB XII die Zusicherung erteilt werden.

9.5 Folgen fehlender Mitwirkung des Leistungsberechtigten

Wird die Zusicherung nicht eingeholt (SGB II) oder erfolgt keine Mitteilung vor Abschluss eines Vertrages über eine neue Unterkunft (SGB XII), werden sofort nur die angemessenen Kosten der Unterkunft berücksichtigt. § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II ist zu beachten.

9.6 Form und Inhalt der Zusicherung

Die Zusicherung ist ein Verwaltungsakt. Sie bedarf nach § 34 SGB X der Schriftform. In der Zusicherung sind die betreffende Wohnung sowie die Miete (Grundmiete, Neben- und Heizkosten) konkret zu benennen. Die Zusicherung gilt bis zur Änderung der zugesicherten Miethöhe bzw. Verlassen des konkret benannten Wohnraumes.

9.7 Zusicherung von Wohnungsbeschaffungskosten, Umzugskosten, Mietkaution und Genossenschaftsanteilen

Die Zusicherung soll bei einem erforderlichen Umzug erteilt werden (§ 22 Abs. 6 Satz 2 SGB II/ § 35a Abs. 2 Satz 3 SGB XII).

Ein Umzug ist z. B. erforderlich:

- wenn zur Kostensenkung bei bisher unangemessenen Unterkunftskosten aufgefordert wurde und keine Alternative zum Wohnungswechsel gegeben ist;
- aus gesundheitlichen Gründen;
- bei baulichen Mängeln (z. B. starker Schimmelbefall) vorausgesetzt, die Leistungsberechtigten haben ihre Rechte gegenüber dem Vermieter geltend gemacht bzw. ihre Selbsthilfeverpflichtung ausgeschöpft);
- bei Aufnahme einer Erwerbstätigkeit und unzumutbaren Anfahrtszeiten und –wegen (Mobilitätshilfen gemäß § 16 Absatz 1 SGB II i. V. m. SGB III sind vorrangig zu prüfen);
- bei Änderungen der Familiensituation (z. B. in der Anzahl der Bewohner, Schwangerschaft, Trennung oder Scheidung);
- bei häuslicher Gewalt;
- bei anderen schwerwiegenden sozialen Gründen (z. B. Loslösung von bisherigen Umfeld bei Haftentlassenen);
- bei drohender Wohnungslosigkeit und wenn der Erhalt der Wohnung nicht möglich ist (z. B. bei rechtskräftigem Räumungsurteil);
- bei bisheriger Unterbringung in Übergangseinrichtungen (z. B. ehemalige leistungsberechtigte Personen nach dem AsylbLG, Obdachlose und Nichtsesshafte).

9.8 Wohnungsbeschaffungskosten

(1) Zu den Wohnungsbeschaffungskosten zählen Aufwendungen, die mit dem Finden und der Anmietung einer Wohnung verbunden sind.

(2) Notwendige Fahrtkosten für eine Wohnungsbesichtigung kommen ebenso in Frage wie umzugsbedingte Mieten für die alte und neue Wohnung und durch den Umzug übergangsweise ggf. entstehende doppelte Mietbelastungen (grundsätzlich eine Monatsmiete). Wird der Unterkunftsbedarf im Monat eines Umzugs jedoch durch die tatsächliche Nutzung sowohl der alten als auch der neuen Wohnung gedeckt, können die tatsächlichen Aufwendungen für beide in diesem Monat einen Lebensmittelpunkt bildende Wohnungen als Bedarfe für Unterkunft und Heizung nach § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II anzuerkennen sein. Dies setzt grundsätzlich - neben der abstrakten Angemessenheit der

jeweiligen Aufwendungen - voraus, dass die zeitliche Überschneidung sowohl der vertraglichen Verpflichtungen als auch der tatsächlichen Nutzung im Einzelfall nicht vermeidbar ist und die Bedarfe sich in diesem Sinne deshalb auch als konkret angemessen darstellen.

(3) Wohnungsbeschaffungskosten können nur übernommen werden, soweit sie notwendig und unumgänglich sind.

9.9 Umzugskosten

(1) Zu den Umzugskosten gehören alle Aufwendungen, die üblicherweise mit und durch einen Umzug veranlasst sind, insbesondere der Transport des Hausrates. Kosten für das Packen des Hausrates können im Ausnahmefall übernommen werden, wenn diese Arbeiten nicht durch Angehörige erbracht werden können und die leistungsberechtigte Person durch Krankheit oder Behinderung hierzu nicht in der Lage ist.

(2) Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass Umzüge in Eigenleistung (auch Nachbarschafts-, Bekannten- bzw. Verwandtenhilfe) selbst durchgeführt werden. Können Selbsthilferessourcen aus im Einzelfall anzuerkennenden Gründen nicht genutzt werden, sind alternative Lösungen erforderlich (z. B. Beauftragung eines Umzugsunternehmens). Als Nichtprüfungsgrenze gelten i. d. R. Kosten i. H. v. 5,00 € pro m² max. angemessener Wohnfläche bei Umzügen in Eigenleistung und i. H. v. 10,00 € pro m² max. angemessener Wohnfläche für Umzüge mit Umzugsunternehmen.

9.10 Mietkautionen und Genossenschaftsanteile

(1) Die Mietkaution ist eine Sicherheitsleistung gemäß § 551 BGB. Mietkautionen sollen in Form eines Darlehens gewährt werden.

(2) Der Anspruch auf Übernahme einer Mietkaution kann grundsätzlich nur in Fällen begründet werden, in denen sowohl der Auszug aus der bisherigen als auch der Einzug in die neue Wohnung notwendig sind. Wurde die vom Vermietenden geforderte Kaution bereits gezahlt, so ist der Bedarf gedeckt, eine Notlage nicht mehr vorhanden.

(3) Bei Anträgen auf Übernahme von Mietkautionen ist weiterhin zu prüfen, ob anderer geeigneter Wohnraum ohne Kautionszahlung für die Familie zugänglich ist. Hat die leistungsberechtigte Person noch einen Anspruch auf Rückerstattung ihrer aus eigenen Mitteln für die alte Wohnung hinterlegten Kaution, ist dieser Anspruch auf die neue Kaution anzurechnen. Andernfalls ist der Anspruch auf Rückerstattung abzutreten und bei Zahlung für die Tilgung des neuen Darlehens einzusetzen.
Nach § 551 BGB darf die Sicherheitsleistung (Mietkaution) das dreifache der monatlichen Grundmiete (ohne Betriebs- und Heizkosten) nicht übersteigen.

(4) Anstelle von Mietkautionen können auch Aufwendungen für den Erwerb von Genossenschaftsanteilen als Darlehen übernommen werden. Die vorgenannten Regelungen (Absätze 2, 3 und 5) gelten entsprechend.

(5) Die Mietkaution muss immer von den Personen erbracht werden, die den Mietvertrag abschließen. Nur die eine Wohnung mietende Person hat auch einen Rückzahlungsanspruch der Kaution gegen den Vermietenden. Die Kaution ist deshalb in Mischfällen nur dann kopfteilig zu leisten, wenn die jeweiligen Personen tatsächlich als eine Wohnung mietende Person im Mietvertrag aufgeführt sind. Ansonsten wird die gesamte Kaution vom zuständigen Leistungsträger des Mieters geleistet. Mehrere Mieter haften gesamtschuldnerisch. Sofern mehrere Mieter anspruchsberechtigt bei verschiedenen Leistungsträgern sind, ist die Mietkaution anteilig vom jeweils zuständigen Leistungsträger zu bewilligen. In diesen Fällen ist eine Abstimmung zwischen den Leistungsträgern zwingend erforderlich.

10. Schuldenübernahme zur Sicherung der Unterkunft oder Behebung einer vergleichbaren Notlage

(1) Schulden können übernommen werden, sofern Leistungen für die Unterkunft und Heizung erbracht werden. Eine Schuldenübernahme nach dem SGB II scheidet für erwerbsfähige Personen, die über hinreichendes eigenes Einkommen oder Vermögen verfügen und somit nicht hilfebedürftig gemäß § 9 SGB II sind, aus. Sie können gemäß § 21 Satz 2 SGB XII Leistungen nach § 36 SGB XII beim Sozialhilfeträger beantragen.

(2) Die Schuldenübernahme ist ausgeschlossen, wenn die leistungsberechtigte Person über geschütztes Vermögen gemäß § 12 Absatz 2 Nr. 1 SGB II bzw. § 90 Abs. 2 Nr. 9 SGB XII verfügt. Die leistungsberechtigte Person hat das geschützte Vermögen vorrangig zur Schuldentilgung einzusetzen.

(3) Wohnungslosigkeit droht (noch) nicht, wenn vom Vermietenden lediglich eine schriftliche Mahnung wegen Mietschulden vorliegt. In diesen Fällen ist nach pflichtgemäßem Ermessen (Kann-Leistung) zu entscheiden. Bei dieser Kann-Entscheidung sind Kriterien wie:

- Ermöglichung eines menschenwürdigen Lebens;
- Hilfe zur Selbsthilfe;
- Nachranggrundsatz der Hilfe;
- familiengerechte Hilfe;
- Art, Umfang und Ursache des Bedarfs

einzubeziehen.

(4) Ist bei einem Gericht bereits eine Klage auf Räumung des Wohnraums anhängig und geht eine entsprechende Mitteilung des Gerichts beim Jobcenter/Träger der Sozialhilfe ein (§ 22 Absatz 9 SGB II/§ 36 Absatz 2 SGB XII), ist der betroffenen leistungsbeziehenden Person ein Beratungsgespräch zu den Mietschulden anzubieten. Ein Antrag auf Übernahme der Mietschulden ist nach pflichtgemäßem Ermessen (siehe Absatz 3) zu prüfen; eine Pflicht zur Übernahme besteht nicht.

(5) Droht Wohnungslosigkeit, wird aus der Kann-Bestimmung des § 22 Absatz 8 Satz 1 SGB II/ § 36 Absatz 1 SGB XII eine Soll-Bestimmung (§ 22 Absatz 8 Satz 2 SGB II/ § 36 Absatz 1 Satz 2 SGB XII), d. h. bei konkret drohender Wohnungslosigkeit sind Schulden grundsätzlich zu übernehmen. Eine Ablehnung darf nur im atypischen Einzelfall erfolgen.

(6) Wohnungslosigkeit droht konkret, wenn ein rechtskräftiges Räumungsurteil vorliegt.

(7) Eine Schuldenübernahme ist grundsätzlich ausgeschlossen, wenn:
- die leistungsberechtigte Person die Unterkunft bereits durch Räumung verloren hat bzw. für eine Unterkunft, die sie nach Umzug nicht mehr bewohnt;
- die Unterkunft durch Übernahme der Schulden nicht erhalten werden kann (Räumung bei vertragswidrigem Gebrauch);
- wenn die leistungsberechtigte Person die Miete von vornherein nicht begleichen wollte und auf die Übernahme der Schulden durch den Leistungsträger setzte;
- es sich um eine unangemessene Unterkunft handelt, insbesondere wenn diese Wohnung ohne Zustimmung des Leistungsträgers bezogen wurde;
- es sich um einen Wiederholungsfall handelt (es wurden bereits Schulden übernommen);
- Im Wiederholungsfall werden Schulden nicht übernommen, wenn die letzte Schuldenübernahme weniger als ca. zwei Jahre zurück liegt oder das Darlehen nicht vollständig getilgt wurde. Die Übernahme von Schulden ist grundsätzlich abzulehnen, wenn leistungsberechtigte Personen die Schulden vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführt haben.
- die leistungsberechtigte Person unter 25 Jahren keine Zustimmung zum Bezug der Wohnung gemäß § 22 Absatz 5 SGB II erhalten hat.

(8) Die Übernahme der Mietschulden ist nur zu veranlassen, wenn eine schriftliche Erklärung des Vermietenden über die Rücknahme der Kündigung und den Verzicht des Vorgehens aus dem bestehenden Räumungsurteil bei Ausgleich der Mietrückstände vorliegt. Andernfalls kann eine dauerhafte Sicherung der Unterkunft nicht gewährleistet werden.

(9) § 22 Absatz 8 Satz 1 SGB II/§ 36 Absatz 1 Satz 1 SGB XII regelt auch eine Schuldenübernahme zur Behebung einer vergleichbaren Notlage als Kann-Leistung, wenn die Hilfe gerechtfertigt ist. Die o. g. Kriterien zur Ermessensentscheidung bei Mietschulden ohne drohende Wohnungslosigkeit sind entsprechend anzuwenden.

(10) Eine vergleichbare Notlage kann vorliegen, wenn:
- die Sperrung der Energieversorgung erfolgte bzw. unmittelbar bevorsteht, insbesondere, wenn damit die Betreibung der Heizungsanlage im Winter nicht mehr möglich ist oder die Versorgung von Kleinkindern nicht gewährleistet ist;
- die Sperrung der Wasserversorgung erfolgte bzw. unmittelbar bevorsteht;
- notwendige Wohnungsausstattung nur dadurch erhalten werden kann und soweit hierfür einmalige Leistungen zu erbringen gewesen wären.

(11) Eine Übernahme von Schulden scheidet aus, wenn der leistungsberechtigten Person zugemutet werden kann, mit der kreditgebenden Person eine angemessene Ratenzahlung zu vereinbaren (insbesondere, wenn anrechnungsfreies Einkommen zur Verfügung steht).

(12) Ebenfalls keine Schuldenübernahme erfolgt, wenn durch Wechsel des Versorgers (Elektroenergie, Heizgas) die Versorgung gesichert ist.

(13) Gemäß der für Stromkunden geltenden Sozialklausel § 24 Absatz 2 NAV (Niederspannungsanschlussverordnung) sind Energieversorgungsunternehmen nur unter bestimmten Voraussetzungen berechtigt, bei Energieschulden die Sperrung des Anschlusses vorzunehmen (die Sperrung steht außer Verhältnis zur Schwere der Zuwiderhandlung, z. B. bei nur geringen Schulden). In solchen Fällen scheidet eine Übernahme der Schulden aus.

(14) Die Schulden sollen gemäß § 22 Absatz 8 SGB II als Darlehen übernommen werden.

11. Gewährung der Hilfe als Darlehen

(1) Für den Bereich des SGB II werden Darlehen für Kosten der Unterkunft auf der Grundlage des § 42a SGB II gewährt. Die fachlichen Hinweise der Bundesagentur für Arbeit sind zu beachten.
Im Bereich des SGB XII ist eine vergleichbare Regelung nicht vorhanden.

(2) Das Darlehen wird durch Verwaltungsakt (Darlehensbescheid) bewilligt. Der Darlehenszweck ist genau zu bezeichnen (z. B. Mietschuldenübernahme/Mietkaution für die Wohnung in… Nr. … oder Übernahme der unabweisbaren Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur).

(3) Im Darlehensbescheid sind die Rückzahlungsmodalitäten und Sicherungen (z. B. Abtretungserklärung) sowie weitere Nebenbestimmungen (Auszahlung an kreditgebende Person, Widerruf des Darlehensbescheides bei Verweigerung der geforderten Sicherheitsleistung bzw. der Auszahlung an die kreditgebende Person) aufzunehmen. Im Darlehensbescheid ist weiterhin zu regeln, dass das Darlehen insgesamt zur sofortigen Rückzahlung fällig wird, wenn:
- die leistungsempfangende Person das Darlehen nicht bestimmungsgemäß verwendet,
- mit der Rückzahlung von mehr als zwei Raten in Verzug gerät,
- ein Dritter beantragt, über das Vermögen das Insolvenzverfahren zu eröffnen,
- der/die HauptmieterInnen aus einer mit dem Darlehen beschafften oder erhaltenen Wohnung auszieht oder einen mit Hilfe des Darlehens erworbenen Gegenstand verkauft wird oder
- die leistungsempfangende Person verstirbt.

Erfolgt eine Erklärung zur Abtretung von Ansprüchen auf Rückerstattung von Mietkautionen bzw. Genossenschaftsanteilen, ist diese dem Vermietenden/Vertretung der Genossenschaft mit Empfangsbestätigung bekannt zu geben. Bei anderweitigen Abtretungen ist entsprechend zu verfahren. Die Empfangsbestätigung ist zur Akte zu nehmen.

(4) Die Auszahlung des Darlehens erfolgt auf das Konto der kreditgebenden Person (z. B. vermietende Person, Versorgungsunternehmen) erst, wenn der Darlehensbescheid durch Ablauf der Rechtsbehelfsfrist oder schriftlichen Rechtsbehelfsverzicht (nach Erlass des Bescheides) bestandskräftig geworden ist und die geforderte Sicherheitsleistung (z. B. Abtretungserklärung) erbracht worden ist. Widerspricht die leistungsempfangende Person einer Nebenbestimmung bzw. wirkt nicht entsprechend mit, kann keine

Darlehensgewährung erfolgen. Der Antrag ist abzulehnen. Bereits erlassene Bescheide sind zu widerrufen.

(5) Zur Rückzahlung sind grundsätzlich Darlehensnehmer (z. B. mietende Personen, Versorgungsnehmer, Hauseigentümer) verpflichtet. Sie haften gesamtschuldnerisch. DarlehensnehmerInnen sind als SchuldnerInnen im Darlehensbescheid einzeln aufzuführen.
Eine Aufrechnung während des laufenden Leistungsbezuges ist im Bereich des SGB II nach § 42a SGB II vorzunehmen. Eine Aufrechnung mit laufenden Leistungen ist im Bereich des SGB XII in keinem Fall zulässig.

(6) Fällt eine leistungsempfangende Person aus dem laufenden Leistungsbezug, sind monatliche Ratenzahlungen individuell nach dem Einkommen und Vermögen festzusetzen. Die Rückzahlung des Darlehens für Mietkautionen ist spätestens bei Rückfluss der Kaution zu fordern.

(7) Die Verjährungsfrist für unanfechtbar gewordene Darlehensbescheide mit Festlegung der Rückzahlungsmodalitäten beträgt 30 Jahre nach § 52 SGB X i. V. m. § 197 BGB.

(8) Im Fall des Todes der leistungsempfangenden Person vor vollständiger Rückzahlung des Darlehens, soll der Darlehensrest gegenüber den Erben geltend gemacht werden. In diesem Fall muss die Verbindlichkeit beim Nachlassgericht angemeldet werden. Der Rückzahlungsanspruch verjährt in entsprechender Anwendung des § 197 BGB in 30 Jahren.

(9) Für das Darlehen werden in der Regel keine Zinsen und andere Kosten erhoben. Zinsen, die durch Anlage der Kaution erwirkt werden, stehen dem Darlehensgeber (kommunalen Träger) zu. Die leistungsempfangende Person soll dafür einen Freistellungsauftrag erteilen.

(10) Alternativ können die Modalitäten des Darlehens in einem öffentlich-rechtlichen (Darlehens-)Vertrag geregelt werden, dessen Unterzeichnung als aufschiebende Bedingung in den Bewilligungsbescheid aufgenommen wird.

12. Inkrafttreten

Diese Festlegungen treten mit Wirkung zum 01.10.2025 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Richtlinie zu § 22 SGB II und §§ 35, 42a, 133b SGB XII – Bedarfe für Unterkunft und Heizung vom 01.10.2023 außer Kraft.

Lübben (Spreewald), den 01.10.2025

Herzberger

13. Abkürzungsverzeichnis

aG	außergewöhnliche Gehbehinderung
BetrKV	Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung) vom 25.11.2003 zuletzt geändert am23.06.2021
Bl	Blindheit
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch vom 18.08.1996 zuletzt geändert am 07.05.2021
bzw.	beziehungsweise
ggf.	gegebenenfalls
i. d. R.	in der Regel
i. H. v.	in Höhe von
i. V. m.	in Verbindung mit
NAV	Verordnung über allgemeine Bedingungen für den Netzanschluss und dessen Nutzung für die Elektrizitätsversorgung in Niederspannung (Niederspannungsanschlussverordnung) vom 01.11.2006 zuletzt geändert am 23.06.2021
SGB	Sozialgesetzbuch
WoFG	Gesetz über die soziale Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz) vom 13.09.2001 zuletzt geändert am 20.11.2019
z. B.	zum Beispiel
§	Paragraph