

Sozialhilferichtlinien (SHR)
des Bayerischen Städtetages, des Bayerischen Landkreistages und
des Bayerischen Bezirkstags
im Einvernehmen mit dem Bayerischen Staatsministerium für Arbeit und Sozialordnung, Familie und
Integration und dem Bayerischen Kommunalen Prüfungsverband in der Fassung vom 1. August 2005, zuletzt
geändert mit Wirkung vom 1. Juli 2019.

Auszug: Unterkunfts-kosten-Regelungen

Fundstelle: Bayerischer Landkreistag, Verwaltungsinfo vom 5.11.2019, Az. V-400.4-1/cw

Letzte amtliche Veröffentlichung war AMBek vom 3.9.1997 Nr. IV 2/7105/1/97 (AllMBI Nr. 20/1997 v. 13.10.1997 S. 601). Nachfolgende Korrekturen nach Maßgabe der jährlichen Rundschreiben des Bay. Landkreistags zur Änderung der SHR. **Der Lkr. Günzburg übernimmt die SHR in ihrer jeweiligen Fassung aufgrund Beschlusses des Sozialhilfeausschusses aus Mitte der 1990er Jahre als eigene.**

Vierter Abschnitt Bedarfe für Unterkunft und Heizung

Zu § 35 SGB XII: Bedarfe für Unterkunft und Heizung

35.01 Allgemeines

(1) Werden neben der Miete Kosten für vertraglich festgelegte laufende Nebenleistungen (z.B. Müllgebühr, Treppenreinigungskosten, Antennengebühr, Wassergeld) erhoben, so gehören diese zum Bedarf für die Unterkunft. Die Kosten für den Kabelanschluss und die monatlichen Gebühren können als Unterkunfts-kosten berücksichtigt werden, wenn sie kraft Mietvertrag zu tragen sind (BSG, Urt. v. 19.2.2009, B 4 AS 48/08 R, FEVS 61, 33). In der Regel sind auf die Betriebskosten Vorauszahlungen zu leisten, über die jährlich abzurechnen ist. Der Vermieter hat die Abrechnung innerhalb eines Jahres nach Ende des Abrechnungszeitraumes mitzuteilen. Nach Ablauf dieser Frist ist die Geltendmachung ausgeschlossen (§ 556 BGB).

(2) Die Aufwendungen für die Anmietung von Stellplätzen bzw. Garagen gehören grundsätzlich nicht zu den Kosten der Unterkunft i.S.d. § 35. Die Kosten hierfür sind ausnahmsweise nur dann zu übernehmen, wenn

- die Wohnung ohne Stellplatz/Garage nicht anmietbar ist und
- der Mietpreis bei fehlender „Abtrennbarkeit“ des Stellplatzes/Garage noch angemessen ist und
- alle zumutbaren Möglichkeiten zur Vermeidung oder Verringerung dieser Kosten ausgeschöpft sind.

Letzteres ist anzunehmen, wenn eine Untervermietung rechtlich nicht möglich oder trotz ernsthafter Bemühungen tatsächlich gescheitert ist (LSG Baden-Württemberg, Urt. v. 10.12.2014, L 2 SO 4042/14, openJur 2015, 1791).

(3) Pauschalen für niederschweligen Betreuungsbedarf (z.B. bei betreutem Seniorenwohnen oder in Häusern für Mutter und Kind) sind Teil des Bedarfs für Unterkunft und Heizung, wenn sie als einheitliches Rechtsgeschäft zwingend mit der Begründung und Fortsetzung des Mietverhältnisses verbunden sind (BSG, Urt. v. 14.4.2011, B 8 SO 19/09 R, EuG 65, 493, FEVS 63, 154). Zum Bedarf für die Unterkunft gehören z.B. nicht Kosten für Verköstigung, Wäsche, Haushaltsenergie, Reparaturen, die dadurch entstehen, dass der Mieter die Mietsache beschädigt (vgl. hierzu BVerwG, Urt. v. 3.6.1996, 5 B 24.96, FEVS 47, 289).

(4) Bei einer Inklusivmiete, in der auch die Stromkosten enthalten sind, sind die Leistungen für die Unterkunft nicht um einen aus der Regelleistung ermittelten Anteil für Haushaltsenergie zu kürzen (BSG, Urt. v. 24.11.2011, B 14 AS 151/10 R, NDV-RD 2012, 82).

(5) Wird eine Wohnung möbliert vermietet, kann die Regelleistung nicht um eine Möblierungspauschale gekürzt werden (BSG, Urt. v. 20.9.2012, B 8 SO 4/11 R, FEVS 64, 395).

(6) Die Vergütung für einen von der LP zu Dauerwohnzwecken benutzten Raum eines Beherbergungsbetriebes ist in vollem Umfang als Bedarf anzuerkennen, wenn und solange eine Umquartierung aus den Räumen des Beherbergungsbetriebes nicht erfolgen kann oder ihr nicht zuzumuten ist. Zu beachten ist aber Abs. 3.

(7) Bei der Bestimmung des Richtwertes (einschl. Nebenkosten, aber ohne Kosten für Heizung), bis zu dem Kosten der Unterkunft als angemessen anzuerkennen sind, sind bezüglich der Wohnungsgröße Art. 12 BayWoFG und die Wohnraumförderungsbestimmungen 2012 (IMBek v. 27.5.2014, Az. IIC1-4700-003/14, AllIMBI S. 327) heranzuziehen.

Bezüglich der Höhe der Miete sind die örtlichen Richtwerte auf Basis eines schlüssigen Konzepts unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Einzelfalles (z.B. eine Behinderung) zu berücksichtigen (analog BSG, Urt. v. 7.11.2006, B 7b AS 18/06 R, FEVS 58, 271). Diese sehen folgende Wohnflächenobergrenzen vor:

Eine Person	50 qm
Zwei Personen	65 qm
Drei Personen	75 qm
Vier Personen	90 qm
Für jede weitere Person	bis zu 15 qm mehr

Diesem Richtwert sind die tatsächlichen Unterkunfts-kosten, ggf. einschl. Nebenkosten nach Abs. 1, aber ohne Kosten für Heizung, gegenüberzustellen. Wenn ein schlüssiges Konzept zur Ermittlung der angemessenen Unterkunfts-kosten fehlt, ist der Zuschlag von 10% auch auf die ab 1.1.2016 gültigen Tabellenwerte des § 12 WoGG vorzunehmen (LSG Bayern, Beschl. v. 18.1.2016, L 7 AS 869/15 B ER, FEVS 68, 32). Ein zukünftiger, bereits erkennbarer Bedarf ist bereits im Vorfeld zu berücksichtigen. Soweit einem umgangsberechtigten Elternteil wegen der Wahrnehmung des Umgangsrechts zusätzliche oder höhere Wohnungskosten entstehen, stellen diese einen zusätzlichen Bedarf dar (BSG, Urt. v. 17.2.2016, B 4 AS 2/15 R, FEVS 68, 49).

(8) Wegen des Leistungsanspruchs jeder Einzelperson auf HLU ist eine Aufteilung der Kosten der Unterkunft und ggf. der Heizung auf die in der Haushaltsgemeinschaft lebenden Personen ohne Rücksicht auf deren Alter erforderlich. Lebt eine LP mit nicht hilfebedürftigen verwandten oder verschwägerten Personen in einem gemeinsamen Haushalt, setzt die Bewilligung von Leistungen für Unterkunft tatsächliche Aufwendungen der LP voraus (BSG, Urt. v. 14.4.2011, B 8 SO 18/09 R, FEVS 63, 118). Diese sind durch einen wirksamen Mietvertrag mit Bindungswillen nachzuweisen. Hierzu reicht es aus, dass die LP im jeweiligen Leistungszeitraum einer wirksamen und nicht dauerhaft gestundeten Mietzinsforderung ausgesetzt ist. Ausgangspunkt für die Frage, ob eine wirksame Mietzins- und Heizkostenvorauszahlungsverpflichtung besteht, ist in erster Linie der Mietvertrag, mit dem diese (behaupteten) Zahlungsverpflichtungen vereinbart worden sind. Dabei kommt es letztlich entscheidend darauf an, ob die LP ernsthaften Forderungen aus dem Vertrag ausgesetzt ist. Entscheidend ist der rechtliche Bindungswille der beteiligten Vertragsparteien. Ob ein solcher Bindungswille besteht, ist unter Gesamtwürdigung der Umstände festzustellen (vgl. BSG, Urt. v. 7.5.2009, B 14 AS 31/07 R, openJur 2011, 95455; BSG, Urt. v. 25.8.2011, B 8 SO 29/10 R, FEVS 63, 442). Die Vermieter sollten darauf hingewiesen werden, dass die Mieteinnahmen steuerpflichtig sind und das Sozialamt auf Verlangen des Finanzamts Auskunft zu erteilen hat.

(9) Leben in der Haushaltsgemeinschaft Personen, die nicht in die Bedarfsberechnung aufgenommen sind, muss in jedem Fall verlangt werden, dass diese den auf sie treffenden Anteil an den Kosten der Unterkunft (ggf. auch für die Heizung) tragen, es sei denn, dass dem wirksame bindende vertragliche Regelungen anderen Inhalts, die keine Scheingeschäfte (§§ 117 Abs. 1, 133

BGB) sind, entgegenstehen (BSG, Urt. v. 22.8.2013, B 14 AS 85/12 R, FEVS 65, 385; BSG, Urt. v. 29.11.2012, B 14 AS 165/11 R, FEVS 64, 337; LSG Nordrhein-Westfalen, Urt. v. 11.8.2014, L 20 SO 141/13, openJur 2014, 19615, BeckRS 2014, 71833).

(10) Ob bei Unterbringung eines Minderjährigen in einer anderen Familie ein Mietanteil anzusetzen ist, bestimmt sich nach der Besonderheit des Einzelfalles. Bei Pflegekindern s. aber Nr. 27a.05.

(11) Für den Zahlungsanspruch, den ein Vermieter aus der an ihn gerichteten Erklärung eines SHTr ableitet, Kosten der Unterkunft und Heizung für einen SH bedürftigen Mieter zu übernehmen und unmittelbar an den Vermieter zu überweisen, ist der Rechtsweg zu den Sozialgerichten gegeben. Eine solche Miet- und Kostenübernahmeerklärung steht unter dem Vorbehalt der Sozialhilfebedürftigkeit des Mieters. Sie kann einen Zahlungsanspruch des Vermieters nur begründen, wenn der SHTr seinen Rechtsbindungswillen unzweideutig zum Ausdruck gebracht hat. Allein die Interessenlage zwischen Vermieter und SHTr rechtfertigt im Zweifel noch nicht die Annahme eines Vermieteranspruchs (BVerwG, Urt. v. 19.5.1994, 5 C 33.91, FEVS 45, 151).

(12) LP nach dem Dritten und Vierten Kapitel sind vom Bezug von Wohngeld (Mietzuschuss / Lastenzuschuss) ausgeschlossen (§ 7 Abs. 1 S. 1 Nrn. 5 und 6 WoGG). Die Ausschlussregelung gilt auch für Personen, die selbst weder HLU noch Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung beziehen, deren Einkommen aber bei der Gewährung von Leistungen nach dem Dritten oder Vierten Kapitel für eine LP berücksichtigt wurde. Der Ausschluss gilt nicht, wenn die Leistungen als Darlehen gewährt werden (§ 7 Abs. 1 S. 3 Nr. 1 WoGG) oder durch das Wohngeld die Hilfebedürftigkeit i.S. des § 19 Abs. 1 und 2 vermieden oder beseitigt werden kann (§ 7 Abs. 1 S. 3 Nr. 2 WoGG). Ist die NP in der Lage, ihren Bedarf und den der Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft durch die Inanspruchnahme von Wohngeld zu decken, besteht kein Anspruch auf Leistungen der HLU oder der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung.

35.02 Kostensenkung

(1) Die befristete Bestandsschutzregelung in § 35 Abs. 2 S. 1 und 2 gilt grundsätzlich für die LP, die bei Leistungsbeginn in einer unangemessen teuren Unterkunft lebt und in Fällen, in denen während des Leistungsbezugs eine zunächst kostenangemessene Unterkunft unangemessen teuer wird (z.B. durch eine Mieterhöhung oder den Auszug oder Tod eines Haushaltsangehörigen).

(2) Können die Kosten der Unterkunft nicht auf andere Weise (z.B. Reduzierung der Miete für die derzeitige Wohnung, Untervermietung, Einsatz eigener "freier" Mittel) gesenkt werden, kommt ein Wohnungswechsel in Betracht. Dabei sind die Möglichkeit, die Zumutbarkeit und die Wirtschaftlichkeit eines Umzugs zu prüfen. Allein die typischerweise mit einem Umzug verbundenen Belastungen machen einen Umzug nicht unzumutbar; es muss sich um eine andere Belastungssituation handeln (z.B. Verbleib in dem langjährig vertrauten sozialen Umfeld - BSG, Urt. v. 23.3.2010, B 8 SO 24/08 R, FEVS 62, 163, aktuelle schwere Erkrankung, Behinderung). Im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsprüfung werden die voraussichtlichen Kosten des Wohnungswechsels (z.B. Umzugskosten, Mietkaution, Neubeschaffung der Erstausrüstung einer Wohnung) der mit der Anmietung einer anderen Wohnung verbundenen Einsparung gegenübergestellt. Dabei sollte eine Gesamtbetrachtung von Kaltmiete, Betriebs- und Heizkosten vorgenommen werden. Ist ein Wohnungswechsel möglich, zumutbar und wirtschaftlich, hat die LP sich intensiv unter Zuhilfenahme aller ihr erreichbaren Hilfen (z.B. Einschaltung des Wohnungsamtes, Durchsicht von Zeitungs- und Internetanzeigen, Kontaktaufnahme mit örtlichen großen Wohnungsbaugesellschaften) um eine kostenangemessene Unterkunft zu bemühen und jede ihr erreichbare, zumutbare, bedarfsgerechte Unterkunft anzumieten.

(3) Wenn die tatsächlichen Kosten der Unterkunft den Richtwert übersteigen, ist der LP die Gelegenheit zu geben, Umstände darzulegen, wonach nach der Besonderheit des Einzelfalles ein Zuschlag zum Richtwert zu gewähren ist bzw. ein Umzug unzumutbar und eine anderweitige Kostensenkung nicht möglich ist. Liegen solche Besonderheiten des Einzelfalles nicht vor und ist ein Wohnungswechsel wirtschaftlich, wird die LP aufgefordert, die Unterkunfts-kosten zu senken. Bei dieser Aufforderung handelt es sich um ein Informationsschreiben und nicht um einen Verwaltungs-

akt (analog BSG, Urt. v. 7.11.2006, B 7b AS 10/06 R, FEVS 58, 248). Sie soll folgendes enthalten:

- Benennung des Richtwertes,
- Darstellung der Möglichkeiten zur Kostensenkung, (Gespräch mit dem Vermieter, Untervermietung, Wohnungswechsel),
- Hinweis auf die Verpflichtung, ausreichende Bemühungen zur Kostensenkung systematisch und nachvollziehbar zu dokumentieren und nachzuweisen,
- Belehrung, dass die tatsächlichen Kosten zunächst längstens sechs Monate übernommen werden können und nach Ablauf der Kostensenkungsfrist nur noch die individuell angemessenen Aufwendungen der Leistungsberechnung zugrunde gelegt werden.

Aus Beweisgründen empfiehlt es sich, mündliche Belehrungen zu dokumentieren und im Bedarfsfall schriftliche Aufforderungen zuzustellen. Kann die LP angemessenen Wohnraum trotz nachweislicher Bemühungen nicht anmieten, sind die tatsächlichen Aufwendungen zu berücksichtigen und mindestens so lange zu übernehmen bis eine konkrete Alternative besteht (analog BSG, Urt. v. 7.11.2006, B 7b AS 18/06 R, FEVS 58, 271). Weigert sich die LP unmissverständlich, die ihr zumutbaren Mittel zur Verringerung unangemessener Unterkunfts-kosten einzusetzen, können mit sofortiger Wirkung nur noch die angemessenen Kosten berücksichtigt werden.

(4) Weist der SGB II-Leistungsträger eine LP auf die Höhe angemessener Unterkunfts-kosten und seine Kostensenkungsobliegenheit hin, bedarf es nach dem nahtlosen Wechsel der LP in den Leistungsbezug nach dem SGB XII keines erneuten Hinweises des Leistungsträgers (LSG Baden-Württemberg, Urt. v. 19.4.2018, L 7 SO 3501/16). Dennoch erscheint ein erneuter Hinweis des SHTr sinnvoll.

35.03 Wohnungswechsel/Umzug

(1) Als Gründe für einen sozialhilferechtlich notwendigen Umzug kommen insbesondere in Betracht:

- die tatsächlichen Unterkunfts-kosten übersteigen die individuelle Angemessenheitsgrenze und die Differenz kann sonst nicht finanziert (z.B. anrechnungsfreie Mittel) oder auf andere Weise (z.B. Untervermietung) kompensiert werden,
- aufgrund einer geänderten Familiensituation entsteht zwingend ein Wohnraummehrbedarf (z.B. Geburt eines Kindes),
- bauliche Mängel oder ein schlechter Wohnungszustand, die die Gesundheit beeinträchtigen können und deren Behebung gegenüber dem Vermieter nicht durchsetzbar ist,
- bei häuslicher Gewalt, die den Umzug der LP erfordert, weil sie nicht durch anderweitige Maßnahmen (z.B. im Rahmen des Gewaltschutzgesetzes) ausgeschlossen werden kann,
- wenn Wohnungslosigkeit einzutreten droht und der Erhalt der Wohnung nicht möglich ist,
- bei schwerwiegenden sozialen Gründen (z.B. bei Haftentlassenen, die nicht mehr im bisherigen sozialen Umfeld wohnen können).

(2) Die notwendige Zusicherung soll sich auf die Übernahme der künftigen angemessenen Unterkunfts-kosten, der Wohnungsbeschaffungskosten und/oder der Umzugskosten sowie der Mietkaution beziehen. Die Zusicherung muss nach § 34 SGB X schriftlich erteilt werden. Bei trägerübergreifendem Wohnungswechsel ist festzustellen, welcher Träger für welche Leistung zuständig ist. Der künftige Leistungsträger soll frühzeitig hinsichtlich der Angemessenheitskriterien am neuen Wohnort in die Entscheidung einbezogen werden. Empfänger von laufenden Leistungen nach dem Dritten oder Vierten Kapitel sind in geeigneter Weise davon zu verständigen, dass sie vor Abschluss eines Vertrages über eine neue Unterkunft mit dem dort zuständigen Träger Verbindung aufnehmen.

(3) Zieht eine LP ohne Zusicherung um und sind die Kosten für die neue Unterkunft unangemessen hoch, muss der SHTr die Unterkunfts-kosten gleichwohl in angemessener Höhe übernehmen (§ 35 Abs. 2 S. 4). Diese Verpflichtung besteht auch, wenn die LP den SHTr vor Abschluss des Mietvertrags darüber nicht unterrichtet hat, der SHTr den Unterkunfts-kosten nicht zugestimmt hat oder die Finanzierung des Teils der Unterkunfts-kosten, den der SHTr nicht als Bedarf anerkennt,

nicht gesichert erscheint (BVerwG, Urt. v. 1.10.1998, 5 C 6.98, FEVS 49, 145). Ergeben sich für den SHTr aus der Finanzierung des von ihm nicht als Bedarf anerkannten Teiles der Unterkunfts-kosten durch die LP selbst ernsthafte Zweifel an der Hilfebedürftigkeit und gelingt es der LP nicht, diese auszuräumen, kann die Hilfe gekürzt oder eingestellt werden.

(4) Doppelte Mietaufwendungen sind als sozialhilferechtlicher Bedarf anzuerkennen, wenn der Auszug aus der bisherigen Wohnung (insbesondere bei Heimaufnahme) notwendig war und deswegen die Mietzeiträume wegen der Kündigungsfrist nicht nahtlos aufeinander abgestimmt werden konnten. Dabei muss die LP alles ihr Mögliche und Zumutbare unternommen haben, um die Aufwendungen für die frühere Wohnung so gering wie möglich zu halten; dies beinhaltet v. a. die unverzügliche Kündigung des Mietvertrages, ggf. nach der Erteilung der Genehmigung durch das Betreuungsgericht (§ 1907 Abs. 1 BGB), soweit möglich und zumutbar die Suche nach einem Nachmieter sowie die rechtzeitige Durchführung der Wohnungsräumung und erforderlichenfalls der Auszugsrenovierung (LSG Nordrhein-Westfalen, Urt. v. 18.2.2010, L 9 SO 6/08, FEVS 62, 136; LSG Baden-Württemberg, Urt. v. 22.12.2010, L 2 SO 2078/10, openJur 2012, 63758, BeckRS 2011, 68061; LSG Berlin-Brandenburg, Urt. v. 10.3.2011, L 15 SO 23/09, FamRZ 2011, 1826).

(5) Wurde die Miete für den Monat, in dem die SH einsetzt, noch nicht bezahlt, ist sie bei Ermittlung des Bedarfs für den Monat voll zu berücksichtigen.

(6) Bei vorheriger Zustimmung des SHTr können Mietkaution, Genossenschaftsanteile, Umzugskosten und in Ausnahmefällen notwendige Wohnungsbeschaffungskosten (z.B. Maklerkosten) übernommen werden (§ 35 Abs. 2 S. 5). Mietkautionen sollen als Darlehen erbracht werden (§ 35 Abs. 2 S. 5 Halbsatz 2). Die frühere Rechtsprechung (OVG Lüneburg, Beschl. v. 8.1.2003, 12 PA 785/02) ist auf die neue Gesetzeslage anwendbar, so dass auch Genossenschaftsanteile als Darlehen erbracht werden sollen. Die Höhe der Kaution darf nicht mehr als das Dreifache der Grundmiete (= Monatsmiete ohne die vereinbarte Nebenkostenvorauszahlung) betragen (vgl. § 551 BGB). Die Provison darf das Zweifache der Grundmiete zuzüglich Mehrwertsteuer nicht übersteigen (vgl. § 3 WoVermittG).

(7) Stimmt der SHTr den Unterkunfts-kosten in der neuen Wohnung nicht zu (s. Abs. 3), werden die damit verbundenen Umzugskosten grundsätzlich nicht übernommen. Die Kosten des Umzugs sind nur in soweit zu übernehmen, als sich die LP nicht selbst helfen kann.

(8) Unter Umzugskosten sind alle Kosten zu verstehen, die durch das Ausräumen einer Wohnung und den Transport von Möbeln zu einem anderen Ort anfallen, unabhängig davon, ob das Umzugsziel eine neue Wohnung oder ein Pflegeheim ist. Zu den Umzugskosten zählen auch die Kosten, die durch Entsorgung von Möbeln und anderen Gebrauchsgütern anfallen, wenn die Möbel und andere Gebrauchsgüter nicht in die neue Unterkunft mitgenommen werden können (BSG, Urt. v. 15.11.2012, B 8 SO 25/11 R, FEVS 64, 481). Ebenfalls zu den Umzugskosten zählen die Kosten für die Bereitstellung eines Telefon- und Internetanschlusses sowie die Kosten für einen Nachsendeantrag (vgl. BSG, Urt. v. 10.8.2016, B 14 AS 58/15 R, FEVS 68, 433).

35.04 Leistungen für Heizung

(1) Der notwendige Lebensunterhalt umfasst auch die Heizung. Müssen von der LP laufende Vorauszahlungen für Heizung (z.B. monatlich, zweimonatlich, vierteljährlich) an den Vermieter oder an ein Energieversorgungsunternehmen bezahlt werden, sind diese in tatsächlicher Höhe zu übernehmen, soweit sie angemessen sind. Die Prüfung der Angemessenheit von Heizkosten ist eine Einzelfallentscheidung. Entscheidend ist der tatsächliche Bedarf, soweit nicht der angemessene Verbrauch festgestellt wurde (analog BSG, Beschl. v. 16.5.2007, B 7b AS 40/06 R, FEVS 58, 481). Lebt eine LP mit nicht hilfebedürftigen verwandten oder verschwägerten Personen in einem gemeinsamen Haushalt, setzt die Bewilligung von Leistungen für die Heizung tatsächliche Aufwendungen der LP voraus (BSG, Urt. v. 14.4.2011, B 8 SO 18/09 R, FEVS 63, 118); s. hierzu auch 35.01 Abs. 6 S. 3 ff.

(2) Für die Prüfung der angemessenen Heizkosten kann der bundesweite Heizspiegel

(www.heizspiegel.de) bzw. ein regional gültiger Heizspiegel herangezogen werden (BSG, Urt. v. 2.7.2009, B 14 AS 36/08 R, FEVS 61, 352). Alternativ kann eine Einzelfallprüfung unter Berücksichtigung von unterschiedlichen Kriterien vorgenommen werden. Es gibt bauliche Kriterien, die sich auf den Zustand und die Lage der Wohnung beziehen und subjektive, in der Person liegende Kriterien.

Bauliche Kriterien sind insbesondere

- Art und Güte der Isolierung der Fenster,
- Qualität der Wärmedämmung,
- Zustand und Alter der Heizungsanlage,
- die Lage der Wohnung im Haus (z.B. wenige bis keine angrenzenden genutzten Nachbarwohnungen, Angrenzung an unbeheizte Gebäudeteile wie Keller, Garage, Dachboden),
- die Raumhöhe.

Subjektive Kriterien sind insbesondere

- der gesundheitliche Zustand der Bewohner, der einen erhöhten Heizbedarf erforderlich macht (z.B. Alter),
- spezielle Bedürfnisse der Bewohner (z.B. Kleinkinder, Behinderung).

Überschreiten die tatsächlichen Heizkosten die Höchstwerte des zugrunde liegenden Heizspiegels, trägt die LP die Beweislast dafür, dass die überhöhten Kosten im Einzelfall noch angemessen sind (BSG, Urt. v. 20.8.2009, B 14 AS 41/08 R, info also 2010, 88).

(3) Sind die Heizkosten unangemessen hoch (z.B. wegen unwirtschaftlichen Heizverhaltens), kann die Leistung auf einen angemessenen Betrag gekürzt werden. Vor einer Kürzung ist die LP darüber zu informieren, dass ihre Heizkosten bzw. ihre Verbrauchswerte unangemessen hoch sind. Darüber hinaus soll neben einem Hinweis auf das zu ändernde Heizverhalten mitgeteilt werden, welcher Verbrauch angemessen wäre, für welchen Zeitraum die tatsächlichen Heizkosten noch übernommen werden und dass nach diesem Übergangszeitraum nur noch die angemessenen Heizkosten / angemessenen Nachforderungen übernommen werden.

(4) Ist für die abgelaufene Heizperiode eine Nachzahlung zu leisten, so ist diese zu übernehmen, so weit sie angemessen ist (§ 35 Abs. 4 S. 1). Für eine nach dem Ablauf der Heizperiode vom Vermieter geforderte Nachzahlung von Heizungskosten ist SH nur zu leisten, wenn im Zeitpunkt der Nachforderung die Voraussetzungen für die Gewährung der SH vorliegen. Wegen der Berücksichtigung von Heizkostenguthaben als einmaliges Einkommen s. Nr. 82.05. Fällt die Nachzahlung oder die Anforderung der Überzahlung erst nach dem Wegzug der LP in den Bereich eines anderen SHTr an, dann ist Letzterer örtlich zuständig (BVerwG, Urt. v. 4.2.1988, 5 C 89.85, FEVS 37, 177).

(5) Einmalige Kosten für Heizmaterial sind im Monat der Beschaffung als Bedarf zu berücksichtigen, soweit sie angemessen sind. Eine Bewilligung von monatlichen Teilbeträgen anstelle der Erstattung der tatsächlichen, in einem Betrag anfallenden Kosten läuft dem Zweck des § 35 zuwider (analog BSG, Beschl. v. 16.5.2007, B 7b AS 40/06 R, FEVS 58, 481). Die Beschaffung des Heizmaterials soll den künftigen Heizbedarf decken. Eine mehrmonatige Bevorratung ist möglich und aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten häufig sinnvoll. Nach der Rechtsprechung kann bei NP, die nur wegen des Heizungsbedarfs leistungsberechtigt werden, eine Ansparzeit von bis zu zwölf Monaten aus übersteigendem Einkommen berücksichtigt werden (LSG Baden-Württemberg, Urt. v. 24.4.2009, L 12 AS 4195/08, openJur 2012, 61527, BeckRS 2009, 63689); andere Auffassung: AMS vom 3.1.2018 (Az. IV2/6450-1/271) mit Hinweis auf SG Nordhausen (Urt. v. 10.11.2015, S 13 AS 1351/14, JurionRS 2015, 37394).

35.05 Selbstgenutztes Wohneigentum

(1) Bei selbst genutztem Wohneigentum (Eigenheime und Eigentumswohnungen) bilden die damit verbundenen Belastungen die Kosten für die Unterkunft. Die Belastungen sind anhand § 7 Abs. 2 S. 1 DV zu § 82 zu ermitteln. Neben den dort aufgeführten Positionen sind auch umlagefähige Betriebskosten und Heizkosten (wie bei Mietwohnungen) zu berücksichtigen. Im Falle einer

Eigentümergeinschaft zählt das monatliche Hausgeld zu den Kosten für die Unterkunft.

(2) Bei der Frage nach der Angemessenheit der Schuldzinsen sind insbesondere die Perspektive des Leistungsbezugs, der Zeitraum zwischen dem Eigentumserwerb und dem Eintritt der Hilfebedürftigkeit, die Dauer der Restfinanzierung, die Bedingungen bei Abschluss des Kreditvertrages und der Zustand der Immobilie und damit zukünftig entstehender Erhaltungsaufwand zu berücksichtigen.

(3) Zu den Unterkunfts-kosten zählen auch die Instandhaltungskosten. Hier muss beachtet werden, dass sowohl eine Vermögensbildung als auch eine Vermögenssteigerung aus SGB XII-Mitteln ausgeschlossen ist. Instandhaltungskosten werden bei Bedarf übernommen, wenn sie angemessen und erforderlich sind, und wenn sie der Vermögenserhaltung dienen (z.B. Reparatur eines Daches). Eine Anpassung an den aktuellen Stand der Technik bei notwendigen Maßnahmen kann möglich sein, ohne dass sie von vornherein zur Vermögensbildung beiträgt. Erhaltungsaufwand soll nicht als monatliche Pauschale mit dem Ziel der Rücklagenbildung erbracht werden (keine analoge Anwendung von § 7 Abs. 2 V zu § 82; BSG, Urt. v. 3.3.2009, B 4 AS 38/08 R, FEVS 61, 9). Bei der Prüfung der Angemessenheit von Instandhaltungskosten bei Eigentumswohnungen ist zu beachten, dass hier die Eigentümer keinen großen Entscheidungsspielraum haben, da ein Beschluss der Eigentümerversammlung bindend ist.

(4) Beiträge für Wohngebäudeversicherungen sollen als Nebenkosten übernommen werden, um im Schadensfall die Kosten für den SHTr gering zu halten.

(5) Finanzierungskosten für selbst genutztes Wohneigentum können einschließlich Kapitaltilgungsraten bis zu der Höhe übernommen werden, in der auch Kosten für eine angemessene Mietwohnung getragen würden. Die Möglichkeit einer Aussetzung der Tilgung ist zu prüfen. Angemessene Finanzierungskosten sind als Zuschuss zu bewilligen; die Gewährung eines Darlehens kommt allenfalls bei unvermeidlichen Tilgungsleistungen, die die angemessenen Kosten für eine Mietwohnung übersteigen, in Frage (analog BSG, Urt. v. 18.6.2008, B 14/11b AS 67/06 R, FEVS 60, 293).

**Zu § 36 SGB XII:
Sonstige Hilfen zur Sicherung der Unterkunft**

36.01

(1) Die Norm beschränkt sich für den Personenkreis des SGB XII ausschließlich auf die Schuldenübernahme (LSG Bayern, Beschl. v. 17.9.2009, L 18 SO 111/09 B, openJur 2012, 103010, BeckRS 2009, 74619). Hinsichtlich der Abgrenzung von Schulden i.S.d. § 36 Abs. 1 zu den Aufwendungen für Unterkunft und Heizung gem. § 35 gilt Folgendes: Schulden liegen zum einen vor, wenn und soweit es sich um Verpflichtungen handelt, die bereits vor Beginn des Leistungsbezugs fällig waren, denen die NP aber nicht nachgekommen ist. 3Zum anderen können Schulden dadurch entstehen, dass die NP die bewilligten Leistungen nicht zweckentsprechend verwendet und keine bzw. hinter den Sozialhilfeleistungen zurückbleibende Zahlungen an den Vermieter bzw. Energieversorger erbringt (BSG, Urt. v. 17.6.2010, B 14 AS 58/09 R, FEVS 62, 444; LSG Nordrhein-Westfalen, Beschl. v. 17.1.2014, L 9 SO 532/13 B ER, openJur 2014, 3239, BeckRS 2014, 66045). Für alle weiteren notwendigen Hilfen im Zusammenhang mit der Erhaltung der Wohnung und der Vermeidung von Obdachlosigkeit (z.B. bei Inhaftierung oder Vermüllung der Wohnung) kommen Hilfen nach §§ 67 ff. in Frage.

(2) Für erwerbsfähige Hilfebedürftige sind die Regelungen der §§ 22, 23 SGB II vorrangig. Für erwerbsfähige Personen, die nicht hilfebedürftig nach § 9 Abs. 2 SGB II sind, können Leistungen gewährt werden (§ 21 S. 2).

(3) Ein Anspruch auf Übernahme von Mietschulden besteht nicht, wenn die Wohnung nicht dauerhaft erhalten werden kann. Der Anspruch erlischt regelmäßig durch Räumung der Wohnung (LSG Bayern, Urt. v. 30.1.2014, L 7 AS 676/13, FEVS 66, 24).

36.02

Die Sicherung der Unterkunft beinhaltet überwiegend die Übernahme von Mietrückständen, nach

Ablauf der Zwei-Monats-Frist (vgl. [Nr. 36.04](#)) auch die damit zusammenhängenden Gerichts- und Anwaltskosten. Schulden gegenüber einem Dritten, die der Hilfebedürftige eingegangen ist, um drohende Wohnungslosigkeit durch Zahlung rückständiger Miete abzuwenden, können vom Träger der Grundsicherung zu übernehmen sein, wenn die Übernahme der Mietschulden zuvor beantragt worden war (BSG, Urt. v. 17.6.2010, B 14 AS 58/09 R, FEVS 62, 444).

Bei Eigenheimbesitzern, Inhabern von Wohnungseigentum usw. können die fälligen Tilgungsraten, die die angemessenen Kosten für eine Mietwohnung übersteigen, zur Vermeidung von Zwangsmaßnahmen in vertretbarem Umfang als Darlehen übernommen werden, so weit keine Aussetzung der Tilgungsverpflichtungen erreicht werden kann (vgl. [Nr. 35.05](#) Abs. 5).

36.03 (1) Bei drohender Wohnungslosigkeit tritt anstelle der „Kann-Leistung“ eine „Soll-Leistung“, wenn die Hilfe gerechtfertigt und notwendig ist.

(2) Die Übernahme von Mietschulden ist nur dann gerechtfertigt, wenn die Kosten für die Unterkunft angemessen sind und der Verlust der Unterkunft droht. Sind die Kosten für die Unterkunft zwar angemessen, ist aber auch eine neue angemessene Unterkunft anmietbar und sind die Schulden durch unwirtschaftliches Verhalten der NP bzw. zweckwidriger Verwendung der Leistungen nach § 35 Abs. 1 S. 1 entstanden, liegt keine drohende Wohnungslosigkeit vor (BSG, Urt. v. 17.6.2010, B 14 AS 58/09 R, FEVS 62, 444).

(3) Die Übernahme der Mietschulden kann in den Fällen des Abs. 2 S. 1 gerechtfertigt sein, wenn für die Beibehaltung der Wohnung triftige Gründe sprechen.

(4) Die Übernahme der Mietschulden ist notwendig, wenn nur dadurch ein Räumungsurteil abgewendet oder drohende Zwangsäumung vermieden werden kann.

36.04 Ein Mietrückstand ist rechtshängig mit der Zustellung der Klage (§§ 253, 261 ZPO). Die Wohnungskündigung bei Zahlungsverzug wird grundsätzlich unwirksam, wenn bis zum Ablauf von zwei Monaten nach Eintritt der Rechtshängigkeit des Räumungsanspruchs die Miete an den Vermieter gezahlt wird oder eine öffentliche Stelle sich zur Zahlung verpflichtet. Dies gilt nicht, wenn der Kündigung vor nicht länger als zwei Jahren bereits eine nach vorstehendem Satz unwirksam gewordene Kündigung vorausgegangen ist (§§ 543, 569 BGB).

36.05 (1) Bei der Entscheidung über die Übernahme von Energieschulden sind im Rahmen des Ermessens nach § 36 Abs. 1 S. 1 u. a. zu berücksichtigen: die Höhe der Rückstände, ihre Ursachen, die Zusammensetzung des von der Liefersperre bedrohten Personenkreises, das in der Vergangenheit von der NP gezeigte Verhalten und ein erkennbarer Wille zur Selbsthilfe (LSG Nordrhein-Westfalen, Beschl. v. 17.1.2014, L 9 SO 523/13 B ER, openJur 2014, 1544). Bei Zahlungsrückständen ist eine Direktzahlung an das Energieversorgungsunternehmen möglich (s. Nr. 43a.01).

(2) Die Übernahme der Schulden für Energiekosten ist nicht gerechtfertigt, wenn die NP nicht alle Selbsthilfemöglichkeiten ausgeschöpft hat oder wenn sie in der aktuell bewohnten Wohnung auch in Zukunft unangemessen hohe und damit vom Leistungsträger nicht zu übernehmende Energiekosten verursachen wird (LSG Nordrhein-Westfalen, Beschl. v. 17.1.2014, L 9 SO 523/13 B ER, openJur 2014, 1544).

(3) Vgl. wegen der Übernahme von Energiekostenrückständen, der damit zusammenhängenden Selbsthilfeverpflichtungen der NP und der von den Energieversorgungsunternehmen zu beachtenden Voraussetzungen für eine Liefersperre auch Gotzen in ZfF 2007, S. 248 und in ZfF 2009, S. 106.

- - - - -