

DA 30-30

Bedarfe für Unterkunft und Heizung

Teil A: [Einleitung](#) und [Langfassung](#)

Teil B: [Auszüge](#)

Herausgeber:

Die Oberbürgermeisterin der Bundesstadt Bonn

Amt 50 / Presseamt

Oktober 2024

Teil A: Einleitung und Langfassung

Einleitung

Diese Dienstanordnung regelt die Gewährung von Leistungen für die Bedarfe der Unterkunft und Heizung nach dem SGB II, SGB XII und AsylbLG. Ziel ist eine einheitliche Bearbeitung sowohl im Jobcenter Bonn als auch im Amt für Soziales und Wohnen.

Hierfür werden neben der Dienstanordnung, an deren Langfassung im Anschluss noch Auszüge mit den wichtigsten Daten angehängt sind (Teil B), verschiedene Vorlagen zur Verfügung gestellt.

Die Ausführungen der Arbeitshilfe „Bedarfe der Unterkunft und Heizung gem. § 22 SGB II“ des Ministeriums für Arbeit, Integration und Soziales NW (MAIS), **6. Auflage, Stand 01.09.2013** (www.mags.nrw) dienen als Orientierung und wurden daher zum Teil als Textgrundlage übernommen. Die Besonderheiten jedes Einzelfalles sind zu berücksichtigen.

Rechtsgrundlage für die Leistungen für Unterkunft und Heizung sind

- § 22 Sozialgesetzbuch II (SGB II)
- § 35 Sozialgesetzbuch XII (SGB XII)
- § 35a Sozialgesetzbuch XII (SGB XII)
- § 42 Sozialgesetzbuch XII (SGB XII)
- § 42a Sozialgesetzbuch XII (SGB XII)
- § 3 Asylbewerberleistungsgesetz (AsylbLG)

Grundsätzliches für die Leistungssachbearbeitung

- Auch Personen, die nicht im laufenden Leistungsbezug sind, können Leistungen für Einmalbedarfe der KdU, z.B. „Bevorratung von Heizmaterial“, Nebenkostennachforderungen, Renovierung, Umzug etc. beanspruchen, da diese einmalig im Fälligkeitsmonat zu berücksichtigen sind. Dies gilt nur insoweit sie ihren sozialhilferechtlichen Bedarf nicht aus eigenen Mitteln bestreiten können. ([BSG, Urteil vom 08.05.2019 B 14 AS 20/18 R](#); [LSG Berlin-Brandenburg Urteil vom 03.12.2018, L 18 AS 1712/17](#)).

Bei Leistungsberechtigten nach dem SGB XII ist zu beachten, dass durch den Einmalbedarf eine vorübergehende Notlage im Fälligkeitsmonat entsteht, so dass eine Darlehensgewährung nach § 38 Abs. 1 Satz 1 SGB XII (s. DA 21-12) zu prüfen ist. ([Hessisches LSG, Urteil vom 29.09.2016, L 4 SO 191/16 B ER](#))

Eine vergleichbare Regelung zur darlehensweisen Gewährung ist im SGB II nicht gegeben, sodass diese Einmalbedarfe der KdU als Zuschuss zu bewilligen sind.

Im SGB II kann gemäß § 37 Abs. 2 Satz 3 und 4 ein Antrag auf Leistungen für einen einzelnen Monat, in dem Aufwendungen für die angemessene Bevorratung mit Heizmitteln oder aus Jahresabrechnungen von Heizenergiekosten **fällig** sind, bis zum Ablauf des dritten Monats nach dem Fälligkeitsmonat gestellt werden. Diese Regelung ist begrenzt auf Antragstellungen bis zum 31.12.2023 und gilt nur für Fälligkeiten ab 01.01.2023 (Beginn Geltungszeitraum Bürgergeld). Eine Karenzzeit gilt hierfür nicht.

- Bei allen unangemessenen Bedarfen für Unterkunft und Heizung, die auch Aufwendungen umfassen, die auf einer zivilrechtlich/mietvertraglich unwirksamen Grundlage beruhen, kommt

DA 30-30, Bedarfe für Unterkunft und Heizung (Stand 17.10.2024)

entsprechend dem Rechtsgedanken des § 22 Abs. 1 SGB II / § 35 Abs. 2 SGB XII eine Begrenzung angefallener Kosten (Kostensenkung) nur nach vorangegangenem Hinweis auf ihre Unangemessenheit mit gleichzeitigem Aufzeigen möglicher Maßnahmen in Betracht. (vgl. BSG, Urteil vom 22.09.2009, Az.: B 4 AS 8/09 R).

- Ausführungen zur Übernahme von Schulden (§ 22 Abs. 8 SGB II/ § 36 SGB XII) sind in der DA 30-32 (Wohnungssicherung) enthalten.

- im DA-Text wird einheitlich für das SGB II und SGB XII nur noch der Begriff der „Zusicherung“ (nicht mehr „Zustimmung“ aus dem SGB XII) verwendet.

Vereinbarungen zu den Kosten der Unterkunft

Es sind folgende Vereinbarungen zu berücksichtigen:

Kooperations- und Zielvereinbarung zwischen der Bundesstadt Bonn, Amt für Soziales und Wohnen und dem Jobcenter Bonn zu den Leistungen nach § 22 SGB II

sowie

Ausführungsregelungen zur Kooperations- und Zielvereinbarung, die auch für die Bearbeitung von Leistungen nach dem SGB XII und AsylbLG im Amt für Soziales und Wohnen gelten.

(Jobcenter siehe: D32302-JC-Bonn →70_Leistungsgewährung →01_SGB_II →§22_Kosten_der_Unterkunft →Rechtsnormen; Regelungen →Zielvereinbarung 50-4

Amt 50 siehe „sozinfo“)

Vereinbarung zwischen der Bundesstadt Bonn, Amt für Soziales und Wohnen, dem Jobcenter Bonn und dem Deutschen Mieterbund Bonn/Rhein-Sieg/Ahr e.V.

(Jobcenter siehe: D32302-JC-Bonn →70_Leistungsgewährung →01_SGB_II →§22_Kosten_der_Unterkunft →Mieterberatung – Mieterbund

Amt 50 siehe „sozinfo“)

DA 30-30, Bedarfe für Unterkunft und Heizung (Stand 17.10.2024)

Inhalt

Teil A: Einleitung und Langfassung

Einleitung

Inhalt

Verzeichnis der Tabellen

I. Bedarfe für die Unterkunft und Heizung

I.1.	Definition der Unterkunft	8
I.2.	Allgemeines	8
I.2.1.	Bedarfsgemeinschaft mit verschiedenen Anspruchsgrundlagen	8
I.2.2.	Aufteilung der Bedarfe nach Kopfteilen	8
I.2.3.	Besondere Unterkunftsformen	8
I.3.	Voraussetzung für die Anerkennung von Bedarfen	9
I.3.1.	Tatsächliche Nutzung	9
I.3.2.	Private Nutzung	11
I.3.3.	Tatsächliche Aufwendungen	11
I.4.	Bestandteile der Bedarfe für Unterkunft und Heizung	12
I.4.1.	Bei Mietobjekten:	12
I.4.2.	Bei selbst bewohntem Wohneigentum:	14
I.5.	Im Ausnahmefall zu berücksichtigende Bedarfe	15

II. Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft (Bruttokaltmiete)

II.1.	Karenzzeit (§ 22 Abs. 1 SGB II / § 35 Abs. 1 SGB XII)	17
II.1.1.	Allgemeines	17
II.1.2.	Karenzzeit bei Bestandsfällen	17
II.1.3.	Ermittlung der Karenzzeit	17
II.1.3.1.	Dauer der Karenzzeit	17
II.1.3.2.	Unterschiedliche Karenzzeiten innerhalb einer Bedarfs- bzw. Haushaltsgemeinschaft	18
II.1.3.3.	Tod	18
II.1.4.	Umzug	18
II.1.5.	Verfahren bei unangemessenen Unterkunfts-kosten	18
II.2.	Abstrakte Angemessenheit	19
II.3.	Konkrete Angemessenheit (Prüfung des Einzelfalles)	21
II.3.1.	Abweichen von der Referenzmiete	21
II.3.2.	Tatsächliche Verfügbarkeit angemessenen Wohnraums	22

III. Bedarfe für Heizung und zentrale Warmwasserbereitung

III.1.	Allgemeines	23
III.2.	Umfang der Bedarfe	23
III.3.	Angemessenheit der Bedarfe – Allgemeines	24
III.3.1.	Allgemeines	24
III.3.2.	Bedarfe von Heiz- (und Warmwasser)kosten mit monatlichen Abschlagszahlungen, die an das Ergebnis jährlicher Abrechnung gekoppelt sind	25
III.3.2.1.	Nichtprüfungsgrenze für Öl, Gas, Fernwärme	25
III.3.2.2.	Nichtprüfungsgrenze für Wärmepumpe	25
III.3.2.3.	Nichtprüfungsgrenze für Pellets	26
III.3.3.	Nichtprüfungsgrenze für Heizarten, die nicht im Heizspiegel erfasst sind	26
III.3.4.	Unterjährige Nutzungszeiträume	27
III.3.5.	Verbrauchsermittlung:	27
III.3.6.	Umrechnung bei abweichender Mengeneinheit	27
III.3.7.	Gemeinsame Abrechnung von Kosten für Heizung, Haushaltsenergie/Kochfeuerung, dezentrale Warmwasseraufbereitung	27
III.4.	Angemessenheit der Bedarfe für Einmalleistungen/ Selbstversorger	28
III.4.1.	Brennstoffversorgung - Allgemeines	28
III.4.2.	Vorabbeurteilung	29
III.4.2.4.	Brennstoffe für Einzelöfen	29
III.4.2.5.	Brennstoffe für Heizsysteme (ohne Warmwasserversorgung), die mit einem selbstversorgten Brennstofftank verbunden sind	30
III.4.3.	Pellets	30
III.4.4.	Nachbeurteilung	30
III.4.5.	Anschaffung von Einzelöfen	32
III.5.	Überschreitung der Nichtprüfungsgrenze/Einzelfallprüfung	32

DA 30-30, Bedarfe für Unterkunft und Heizung (Stand 17.10.2024)

III.5.1. Allgemeines	32
III.5.2. Mögliche Gründe für eine Überschreitung der Nichtprüfungsgrenze	33
III.5.3. Bewertung von Gründen für erhöhten Heizbedarf	33
IV. Nebenkostenabrechnung/Jahresabrechnung der Nebenkosten	35
IV.1. Allgemeines	35
IV.2. Bedarfszeitpunkt bei Nachforderungen	36
IV.3. Rückzahlungen und Guthaben	38
V. Kostensenkungsverfahren bei Bruttokaltmiete und Heizkosten	40
V.1. Allgemeines	40
V.2. Unmöglichkeit und Unzumutbarkeit der Kostensenkung	41
V.2.1. Unmöglichkeit:	41
V.2.2. Unzumutbarkeit	41
V.2.3. Wirtschaftlichkeitsprüfung	43
V.3. Kostensenkungsaufforderung	43
V.3.1. Allgemeines	43
V.3.2. Temporäre Übernahme unangemessener Kosten	43
V.3.2.1. Bei Unangemessenheit der Bruttokaltmiete	44
V.3.2.2. Überschreitung der Nichtprüfungsgrenze Heizkosten	44
V.4. Durchführung der Kostensenkung	45
V.5. Kostensenkung nach Unterbrechung des Leistungsbezugs	46
VI. Bedarfe für Unterkunft und Heizung bei selbst bewohntem Wohneigentum	47
VI.1. Allgemeines	47
VI.2. Berücksichtigungsfähige Aufwendungen (Unterkunftsbedarf)	47
VI.2.1. Berücksichtigung von Tilgungsleistungen	48
VI.2.2. Bedarfe für unabweisbare Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur	48
VI.2.2.1. keine Wertsteigerung	49
VI.2.2.2. Unabweisbarkeit	49
VI.2.2.3. Angemessenheit	49
VI.3. Heizkosten	50
VII. Renovierungskosten	51
VII.1. Renovierungsverpflichtung	51
VII.2. Erforderlichkeit	53
VII.2.3. Bei Einzugs- und Auszugsrenovierung: Erforderlichkeit des Umzugs	53
VII.2.4. Erforderlichkeit der Renovierungsmaßnahme	53
VII.3. Angemessenheit der Kosten	53
VII.3.5. Materialkosten	53
VII.3.6. Kosten für Hilfskräfte oder für eine Fachfirma	55
VIII. Zusicherung zur Berücksichtigung der Aufwendungen für die neue Unterkunft	56
VIII.1. Allgemeines	56
VIII.2. Nicht erforderlicher Umzug innerhalb des Stadtgebietes (Vergleichsraum)	57
VIII.3. Umzug einer leistungsberechtigten Person unter 25 Jahren	59
VIII.3.1. Schwerwiegende soziale Gründe (§ 22 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 SGB II)	59
VIII.3.2. Eingliederung in den Arbeitsmarkt (§ 22 Abs. 5 Satz 2 Nr. 2 SGB II)	60
VIII.3.3. sonstige Gründe (§ 22 Abs. 5 Satz 2 Nr. 3 SGB II)	60
VIII.3.4. Entbehrlichkeit der Zusicherung (§ 22 Abs. 5 Satz 3 SGB II)	61
VIII.3.5. Leistungsausschluss (§ 22 Abs. 5 Satz 4 SGB II)	61
IX. Kosten des Wohnungswechsels	62
IX.1. Allgemeines	62
IX.2. Wohnungsbeschaffungskosten	63
IX.3. Umzugskosten	63
IX.4. Übernahme von Mietkautionen/Genossenschaftsanteilen als Darlehen	64
X. Direktzahlungen an den Vermieter oder das Versorgungsunternehmen (§ 22 Abs. 7 SGB II / § 35 a Abs. 3 SGB XII)	66
XI. Unterstützungsleistungen	67
XI.1. Allgemeines	67
XI.2. Beratung zur Selbsthilfe	67
XI.2.1. Beratungshilfe	67
XI.2.2. Prozesskostenhilfe	68

DA 30-30, Bedarfe für Unterkunft und Heizung (Stand 17.10.2024)

XI.2.3. Kostenübernahme für Unterstützung durch Mietervereine	68
XI.2.4. Sozialberatungsstellen, Sozialer Dienst	68
XI.3. Abtretung von mietrechtlichen Ansprüchen	68
XI.4. Umgang mit Mietminderungen	68
Teil B: Auszüge	70

Verzeichnis der Tabellen

Tabelle III-1: Werte für Nichtprüfungsgrenze Heizung mit zentraler Warmwasserversorgung.....	25
Tabelle III-2: Werte für Nichtprüfungsgrenze Heizung ohne zentrale Warmwasserversorgung.....	25
Tabelle III-3: Werte für Nichtprüfungsgrenze Heizung mit zentraler Warmwasserversorgung Wärmepumpe.....	26
Tabelle III-4: Werte für Nichtprüfungsgrenze Heizung ohne zentrale Warmwasserversorgung Wärmepumpe.....	26
Tabelle III-5: Werte für Nichtprüfungsgrenze Heizung mit zentraler Warmwasserversorgung Pellets.....	26
Tabelle III-6: Werte für Nichtprüfungsgrenze Heizung ohne zentrale Warmwasserversorgung Pellets.....	26
Tabelle III-7: Unterjährige Nutzungszeiträume	27
Tabelle III-8: Regelsatzanteile für Haushaltsenergie/davon Kochfeuerung.....	28
Tabelle III-9: Vorabbewilligung Einzelöfen.....	29
Tabelle III-10: zugrunde liegende Verbrauchswerte	29
Tabelle III-11: Verbrauchswerte Vorabbewilligung Brennstofftank	30
Tabelle III-12: Werte Vorabbewilligung Pellets ohne Warmwasser.....	30
Tabelle III-13: Kosten für Nichtprüfungsgrenze Einzelöfen.....	31
Tabelle III-14: Verbrauchswerte für Nichtprüfungsgrenze Brennstofftank.....	31
Tabelle III-15: Werte für Nichtprüfungsgrenze Pellets	31
Tabelle VII-1: Renovierung Renovierungsklauseln.....	51
Tabelle VII-2: Renovierung Raumpauschalen	54
Tabelle VII-3: Renovierung Einzelpreise.....	54
Tabelle VII-4: Renovierung Lackierarbeiten.....	54

I. Bedarfe für die Unterkunft und Heizung

Bedarfe für Unterkunft und Heizung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit diese angemessen sind (§ 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II).

I.1. Definition der Unterkunft

Als „Unterkunft“ sind alle baulichen Anlagen oder Teile definiert, die geeignet sind, vor den Unbilden der Witterung zu schützen und einen Raum für Privatheit zu gewährleisten¹. Dies sind daher neben „normalen“ Wohnungen/Eigenheimen, z. B. auch Not-/Obdachlosenunterkünfte², Frauenhäuser³ (siehe I.2.3), Hotel-/ Pensionszimmer⁴. Schiffe, Wohnwagen bzw. Wohnmobile oder ein Zelt auf einem Campingplatz können unter bestimmten Voraussetzungen eine Unterkunft darstellen⁵. Ein Lagerraum kann unter bestimmten Voraussetzungen als Teil der Unterkunft gelten.

I.2. Allgemeines

I.2.1. Bedarfsgemeinschaft mit verschiedenen Anspruchsgrundlagen

Bezieht eine Bedarfsgemeinschaft Leistungen nach verschiedenen Anspruchsgrundlagen, ist nach Absprache zwischen den Sachbearbeitern eine einheitliche Entscheidung zu treffen.

Bei Zuständigkeitswechsel ist die zuerst getroffene Entscheidung bindend, sofern kein neuer Sachverhalt vorliegt.

I.2.2. Aufteilung der Bedarfe nach Kopfteilen

Wird eine Unterkunft von mehreren Personen gemeinsam genutzt, sind die gesamten Kosten (Grundmiete, kalte Betriebskosten und Heizkosten) gleichmäßig pro Kopf aufzuteilen. Dies hat regelmäßig unabhängig vom Alter, der Nutzungsintensität oder der Zugehörigkeit zur Bedarfsgemeinschaft zu erfolgen.⁶

Abweichung vom Kopfteilprinzip lt. BSG⁷:

Im entschiedenen Fall wurde für ein Mitglied der Bedarfsgemeinschaft aufgrund einer Sanktion vorübergehend (3 Monate) kein Mietanteil mehr geleistet. Sofern dieser Anteil von der sanktionierten Person nicht anderweitig aufgebracht werden kann, entsteht für die restlichen Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft eine Bedarfsunterdeckung. In dieser Situation ist vom Kopfteilprinzip abzuweichen und der KdU-Anteil der sanktionierten Person dem Bedarf der restlichen Bedarfsgemeinschaft zuzurechnen und zu berücksichtigen.

I.2.3. Besondere Unterkunftsformen

Lagerraum:

Ist der angemietete Wohnraum so klein, dass Lagerraum zur angemessenen Unterbringung von persön-

¹ BSG, [Urteil vom 17.06.2010, Az.: B 14 AS 79/09 R.](#)

² Bundesverwaltungsgericht (BVerwG), [Urteil vom 12.12.1995, Az.: 5 C 28/93.](#)

³ LSG Nordrhein-Westfalen (LSG NRW), [Urteil vom 23.02.2010, Az.: L 1 AS 36/09.](#)

⁴ SG Augsburg, [Urteil vom 23.03.2009, Az.: S 9 AS 187/09.](#)

⁵ BSG, [Urteil vom 17.06.2010, Az.: B 14 AS 79/09 R.](#), [LSG NRW, Urteil vom 10.02.2022, L 19 AS 1201/21](#)

⁶ BSG, [Urteil vom 23.11.2006, Az.: B 11b AS 1/06 R.](#); BSG, [Urteil vom 31.10.2007, Az.: B 14/11b AS 7/07 R.](#)

⁷ Vgl. BSG, [Urteil vom 23.05.2013, Az.: B 4 AS 67/12 R.](#)

DA 30-30, Bedarfe für Unterkunft und Heizung (Stand 17.10.2024)

lichen Gegenständen des Betroffenen erforderlich ist, kann ein Anspruch auf Leistungen für einen solchen bestehen.⁸ Dies gilt auch für Personen ohne angemieteten Wohnraum.⁹ Die Entscheidung ist im Einzelfall zu treffen, wesentliche Aspekte hierbei sind z. B.:

- die eingelagerten Gegenstände müssen in einer nachvollziehbaren Relation zum Lebenszuschnitt des Betroffenen stehen (sie müssen persönlichen Grundbedürfnissen oder dem Wohnen dienen und erhaltenswert sein; sie dürfen nicht Ausdruck einer Sammelleidenschaft sein und es darf sich nicht um unangemessene Gegenstände wie Luxusausstattung¹⁰ oder vorrangig einzusetzende Vermögenswerte handeln)
- Selbsthilfemöglichkeiten müssen ausgeschöpft sein (z. B. kostenloses Unterstellen, Entsorgung oder Verkauf unangemessener Gegenstände zur Reduzierung von Lagerraum und für dessen Finanzierung)
- die zu erwartenden Lagerkosten müssen gemessen am Wert der eingelagerten Güter wirtschaftlich sein (Höhe und Dauer).
- für die Bemessung der Dauer ist auch die Mitwirkungswilligkeit und –fähigkeit einer obdachlosen Person an einer wohnungsmäßigen Wiedereingliederung von hoher Bedeutung.¹¹

Die Kosten für die Unterkunft und einen Lagerraum dürfen in der Gesamtsumme die Angemessenheitsgrenze nicht überschreiten. Aus einer bisherigen, ggfls. auch längeren, Kostenübernahme erwächst kein Anspruch auf unbegrenzte Übernahme. Es ist darauf zu achten, die Bewilligung nicht unbefristet zu erteilen.

Frauenhaus:

Bedarfe für Unterkunft für den Aufenthalt im Frauenhaus werden direkt mit dem Frauenhaus abgerechnet.

Bei Aufnahme einer auswärtigen Frau in ein Bonner Frauenhaus sind die Regelungen des § 36a SGB II (Kostenerstattungsverfahren) zu beachten.

I.3. Voraussetzung für die Anerkennung von Bedarfen

Bedarfe für Unterkunft und Heizung werden bei Erfüllung der drei nachstehenden Voraussetzungen anerkannt:

I.3.1. Tatsächliche Nutzung

Maßgeblich ist, dass ein aktueller Unterkunftsbedarf tatsächlich gedeckt wird.

Unzulässige Nutzung

Die **Annahme** bau-, ordnungs- oder steuerrechtlicher Verstöße durch Mieter oder Vermieter führt nicht zu einer Leistungsveragung.

Die Deckung des Unterkunftsbedarfs hat Vorrang vor der Ahndung solcher Vergehen; der Sozialleistungsträger hat insbesondere nicht die Aufgaben einer Sonderordnungsbehörde wahrzunehmen.¹²

⁸ BSG, [Urteil vom 16.12.2008, Az.: B 4 AS 1/08 R](#); Bayerisches Landessozialgericht (Bayer. LSG), [Urteil vom 28.11.2012, Az.: L 11 AS 79/09 ZVW](#).

⁹ LSG NRW, [Beschluss vom 26.01.2017, Az.: L 7 AS 2508/16 B ER](#)

¹⁰ SG Düsseldorf, [Beschluss vom 26.05.2008, Az.: S 42 AS 68/08 ER B](#)

¹¹ vgl. LSG Berlin-Brandenburg, [Urteil vom 06.05.2022, L 34 AS 2279/18](#), Rz. 34

¹² BSG, [Urteil vom 17.06.2020, Az.: B 14 AS 79/09 R](#).

DA 30-30, Bedarfe für Unterkunft und Heizung (Stand 17.10.2024)

Ob eine Mitteilung etwaiger Verstöße (auch des Vermieters) an andere Stellen zulässig ist, bestimmt sich nach § 71 SGB X. Hieraus ergibt sich keine Mitteilungsbefugnis an das Bauordnungsamt. Eine Anzeigepflicht gegenüber der Finanzbehörde besteht nur, wenn nach § 116 Abgabenordnung Tatsachen bekannt sind, die auf eine Steuerstraftat schließen lassen. Die Vermutung der Steuerhinterziehung (z.B. von Mieteinnahmen) erfüllt diesen Tatbestand nicht.

Liegt allerdings eine (bau)ordnungsrechtliche **Nutzungsuntersagung** vor, sind keine Leistungen zu gewähren.¹³ (s.a. I.3.3)

Vorübergehende Abwesenheit:

Die tatsächliche Nutzung entfällt nicht schon bei gelegentlicher Abwesenheit¹⁴. Die Regelungen der örtlichen Zuständigkeit sind zugrunde zu legen.

Allerdings ist der Leistungsausschluss gem. § 7 Abs. 4 SGB II zu beachten:

Ist der Unterkunftsbedarf übergangsweise anderweitig gedeckt, kommt, z. B. bei kurzer Haftstrafe, eine Übernahme der Unterkunfts-kosten als Wohnungserhaltungsbedarf allenfalls nach dem SGB XII in Betracht.¹⁵ Bei nicht nur kurzzeitiger Haftstrafe kommen nur bei aufgelaufenen Schulden Leistungen zur Sicherung einer angemessenen Unterkunft und damit zur Vermeidung drohender Wohnungslosigkeit (§ 22 Abs. 8 SGB II) bei Haftentlassung in Betracht¹⁶.

Mehrere Unterkünfte:

Bei mehreren genutzten Unterkünften wird i.d.R. nur eine anerkannt. Es ist darauf abzustellen, welche der Wohnungen überwiegend genutzt wird.¹⁷

Mögliche Ausnahmen:

- Eine evtl. Ausnahme kann sich für **doppelte Mietkosten bei Umzug** ergeben. Werden im Umzugsmonat beide Wohnungen tatsächlich genutzt, kommt eine Berücksichtigung nach § 22 Abs. 1 SGB II/§ 35 Abs. 1 SGB XII bei Vorliegen aller folgenden Voraussetzungen in Betracht¹⁸:
 - Erforderlichkeit des Umzugs
 - Beide Wohnungen müssen abstrakt bzw. konkret angemessen sein
 - Zeitliche Überschneidung der vertraglichen Verpflichtung und der tatsächlichen Nutzung beider Wohnungen muss unvermeidbar sein. Die konkreten Umstände des Einzelfalls sind hier zu berücksichtigen, z.B. konkrete Verhältnisse auf dem örtlichen Wohnungsmarkt, persönliche Lebensverhältnisse wie Gesundheitszustand, Unmöglichkeit der Stellung eines Nachmieters (s. hierzu BSG Urteil B 14 AS 2 /19 R), Unmöglichkeit der Vereinbarung einer zeitlich späteren Anmietung der neuen Wohnung. Die Beweislast liegt beim Antragsteller.

Liegt eine zeitliche Überschneidung nur hinsichtlich der vertraglichen Verpflichtung vor, dann kommt die Anerkennung der nicht tatsächlich genutzten Unterkunft nur im Rahmen des § 22 Abs. 6 SGB II /§ 35 Abs. 2 SGB XII in Betracht, was eine vorherige Zusicherung erfordert (s. Ziffer IX.2).

- Sofern für eine Familie mit großer Personenzahl nachweislich kein entsprechender Wohnraum zur

¹³ LSG NW, [Entscheidung vom 23.04.2018, Az.: L 7 AS 2162/17 B ER](#); BSG, [Urteil vom 17.06.2020, Az.: B 14 AS 79/09 R](#)

¹⁴ vgl. BSG, [Urteil vom 19.10.2010, Az.: B 14 AS 50/10 R](#).

¹⁵ BVerwG, [Urteil vom 22.12.1998, Az.: 5 C 21.97](#).

¹⁶ Berlitz in: LPK-SGB II, § 22 Rdnr. 18.

¹⁷ Bayer. LSG, [Urteil vom 01.07.2010, Az.: L 11 AS 442/09](#).

¹⁸ [BSG, Urteil vom 30.10.2019, B 14 AS 2/19 R](#); [LSG NRW, Urteil vom 29.05.2020, L 21 AS 1285/18](#)

DA 30-30, Bedarfe für Unterkunft und Heizung (Stand 17.10.2024)

Verfügung steht, kommt im Ausnahmefall auch die **Anmietung von zwei Wohnungen** in Betracht, die den Charakter eines einheitlichen Wohnens haben.

Hierbei müssen folgende Kriterien vorliegen:

- ein räumlicher Zusammenhang muss gewahrt bleiben, der die gegenseitige Erreichbarkeit und ein Zusammenwohnen ermöglicht.
- die Funktion der Räumlichkeiten ist zu betrachten: **wie** werden die Wohnungen von der gesamten BG tatsächlich genutzt – ergänzen sich die Wohnungen, die erst insgesamt den Wohnbedürfnissen gerecht werden?¹⁹

- Üben **getrennt lebende Eltern** ihr Umgangsrecht in einem familienrechtlichen **Wechselmodell** aus, hat das Kind einen Wohnbedarf bei beiden Elternteilen und zählt in beiden Haushalten als Mitglied der Bedarfsgemeinschaft.²⁰
- Im SGB II sind Aufwendungen für eine Zweitwohnung bei Aufnahme einer Erwerbstätigkeit in größerer Entfernung vorrangig im Rahmen der Einkommensanrechnung bei den mit dem Einkommen verbundenen notwendigen Ausgaben gem. 11b Abs. 1 Nr. 5 SGB II zu berücksichtigen.

I.3.2. Private Nutzung

Aufwendungen für gewerblich genutzte Räume sind nicht als Unterkunftskosten anzuerkennen, auch wenn dort tagsüber der ausschließliche Aufenthalt liegt.

I.3.3. Tatsächliche Aufwendungen

Aufwendungen für Unterkunft und Heizung müssen

- a) tatsächlich entstehen²¹ und es muss
- b) eine ernsthafte und wirksame Zahlungsverpflichtung gegeben sein

!!!! Ausnahme: Für leistungsberechtigte Personen nach dem 4. Kapitel SGB XII kann sich nach § 42a Abs. 3 SGB XII auch ohne mietvertragliche Verpflichtung die Anerkennung von Bedarfen für Unterkunft und Heizung ergeben. !!!!

zu a)

Keine Kosten entstehen, wenn

- Unterkunft unentgeltlich gewährt wird oder werden muss (z. B. bei dinglich gesichertem Wohnrecht, Aufnahme bei Freunden ohne Untermietverhältnis).
- bei Haushaltsgemeinschaft i.S.d. § 9 Abs. 5 SGB II/§ 39 Satz 1 SGB XII (3. Kapitel) die Unentgeltlichkeit vermutet werden kann²².

zu b)

Es ist grundsätzlich ein tatsächlich abgeschlossener Mietvertrag erforderlich. Dieser muss nicht zwingend in Schriftform vorliegen (Formfreiheit).²³ In jedem Fall ist aber ein kritisches Hinterfragen der Ernsthaftigkeit des Mietvertrages geboten.

¹⁹ vgl. [SG Stade, Beschluss vom 08.10.2010 Az.: S 28 AS 724/10 ER](#)

²⁰ [BSG, Urteil vom 11.07.2019, Az.: B 14 AS 23/18 R](#)

²¹ BSG, [Urteil vom 14.04.2011, Az.: B 8 SO 18/09 R](#); BSG, [Urteil vom 18.02.2010, Az.: B 14 AS 32/08 R](#).

²² Mecke in Eicher/Spellbrink, SGB II, § 9 Rdnr. 64.

²³ vgl. BSG, [Urteil vom 07.05.2009, Az.: B 14 AS 31/07 R](#).

DA 30-30, Bedarfe für Unterkunft und Heizung (Stand 17.10.2024)

Bei Verträgen zwischen Angehörigen ist kein Fremdvergleich zu Verträgen mit Personen, die nicht miteinander verwandt sind, vorzunehmen. Entscheidend ist alleine, ob eine zivilrechtlich wirksame Vereinbarung getroffen wurde und auch tatsächlich gelebt wird.²⁴

Keine ernsthafte bzw. wirksame Zahlungsverpflichtung besteht bei

- zum Schein abgeschlossenen Mietvertrag i.S.d. § 117 BGB.
So ist z. B. bei dauerhaft gestundeten Mietforderungen nicht von der Ernsthaftigkeit der Mietforderung auszugehen.
- einem Mietvertrag, der gem. § 134 BGB nichtig ist, weil er gegen ein gesetzliches Verbot verstößt. Entschieden wurde dies zur Nutzung eines vermieteten Gartenhauses in einer Kleingartenkolonie.²⁵
Auch wenn durch die zuständige Ordnungsbehörde die Nutzung zu Wohnzwecken untersagt wurde, wird der Mietvertrag von § 134 BGB erfasst.²⁶ (s.a. I.3.1 - Verbot der Nutzung)
Eine fehlende Untermieterlaubnis schließt eine Leistungsgewährung hingegen nicht aus.²⁷

I.4. Bestandteile der Bedarfe für Unterkunft und Heizung

Begriffsbestimmungen im Sinne dieser DA

Nettokaltmiete	= Grundmiete
Bruttokaltmiete	= Grundmiete + Betriebskosten (kalt)
Warmmiete	= Grundmiete + Betriebskosten + Heiz-/Warmwasserkosten
Nebenkosten	= Betriebskosten + Heiz-/Warmwasserkosten

Zu den Unterkunftskosten zählen im Einzelnen die nachfolgenden Aufwendungen:

I.4.1. Bei Mietobjekten:

- Vertraglich vereinbarter Mietzins (Grundmiete oder Nettokaltmiete)
Staffelmietverträge

Eine Staffelmietvereinbarung ist gemäß § 557a BGB rechtmäßig, wenn

- die Miete für mindestens ein Jahr unverändert bleibt,
- die Erhöhung jeweils in einem Geldbetrag ausgewiesen wird (eine alleinige prozentuale Angabe ist unwirksam).

Während der Laufzeit der Staffelmietvereinbarung sind Mieterhöhungen aus anderen Gründen (Modernisierung, Vergleichsmieten) ausgeschlossen.

- Angemessene Kosten für Unterbringung und Einlagerung von Hausrat und Möbeln
- Nutzungsentschädigungen (z.B. bei Weiternutzung einer Wohnung nach Ende des Mietvertrages)
- Beiträge bei Genossenschaftswohnungen
- Schönheitsreparaturen, soweit sie vertraglich geschuldet sind ([siehe Ziff. VII.](#))
- Nebenkosten:

Nebenkosten

²⁴ LSG BW, [Urteil vom 21.11.2012, Az.: L 2 AS 5209/11.](#)

²⁵ LSG BB, [Entscheidung v. 08.03.2006, Az.: L 19 B 42/06 AS ER](#)

²⁶ Luik in Eicher/Luik, SGB II, § 22 Rdnr. 35.

²⁷ LSG Niedersachsen-Bremen, [Entscheidung v. 22.06.2006, Az.: L 8 AS 165/06 ER](#)

DA 30-30, Bedarfe für Unterkunft und Heizung (Stand 17.10.2024)

Nebenkosten sind grundsätzlich vom Vermieter zu tragen. Unter den in [§ 556 BGB](#) genannten Voraussetzungen kann aber eine Zahlungsverpflichtung für den Mieter entstehen.

1. [§ 556 BGB](#) Abs. 1 Satz 1 BGB:

„Die Vertragsparteien können vereinbaren, dass der Mieter Betriebskosten trägt.“

Ob und welche Betriebskosten konkret vom Mieter zu tragen sind, muss grundsätzlich bereits im Mietvertrag geregelt sein.

Entstehen Betriebskosten nach Abschluss des Mietvertrages neu, können sie nur umgelegt werden, wenn eine der folgenden Voraussetzungen erfüllt ist:

➤ Der Mietvertrag enthält eine Öffnungsklausel für neu entstehende Betriebskosten.

Handelt es sich bei den neu entstehenden Kosten um Sonstige Betriebskosten nach § 2 Nr. 17 BetrKV, müssen diese bereits in der Öffnungsklausel konkret benannt sein.

Ergeben sich neue Betriebskosten aus einer Modernisierungsmaßnahme, ist eine Öffnungsklausel entbehrlich, wenn die durch die Modernisierung entstehenden Kosten durch eine ergänzende Vertragsauslegung erfasst werden (z.B. Umstellung auf Breitbandkabel bei bereits vereinbarter Umlage von Antennenkosten).²⁸ Zusätzlich sind die betreffenden Vorschriften des BGB zu berücksichtigen, insbesondere ist mit der Modernisierungsankündigung auch über die zukünftige Umlage der Betriebskosten zu informieren ([§ 555c](#) Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BGB).²⁹

Eine Öffnungsklausel ist auch nötig für Betriebskosten, die vom Gesetzgeber über den bestehenden Betriebskostenkatalog hinaus für umlagefähig erklärt werden.

➤ Es wurde eine Ergänzungsvereinbarung zum Mietvertrag abgeschlossen.

➤ Es ist eine stillschweigende Vertragsänderung durch schlüssiges Verhalten erfolgt.

Die Umlage wurde über mehrere Jahre gezahlt **und** für den Mieter war aufgrund besonderer Umstände der Änderungswille des Vermieters erkennbar. Allein die Übersendung einer geänderten Nebenkostenabrechnung und die stillschweigende Zahlung sind nicht ausreichend.³⁰

2. Aus [§ 556 BGB](#) Abs. 1 Satz 2 BGB, [§ 1 Betriebskostenverordnung \(BetrKV\)](#) ergibt sich, dass der Eigentümer durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes laufend mit diesen Kosten belastet sein muss.

Einmalige Kosten oder Kosten, die ohnehin vom Mieter zu tragen sind, stellen somit keine umlagefähigen Betriebskosten dar.

3. Nach [§ 556 BGB](#) Abs. 1 Satz 3 BGB muss es sich um Betriebskosten entsprechend der [Betriebskostenverordnung](#) handeln.

Danach zählen Verwaltungs- und Instandhaltungskosten nicht zu den Betriebskosten (vgl. § 1 Abs. 2 BetrKV).

Beispiel:

Kosten für Leasing oder Miete von Rauchwarnmeldern sind den Anschaffungs- und Instandhaltungskosten gleichzusetzen. Eine Umlage über die Betriebskosten ist somit unzulässig.

Aus der folgenden Aufstellung aller Betriebskosten in § 2 BetrKV zählen alle Positionen mit Ausnahme

²⁸ <http://juris.bundesgerichtshof.de/cgi-bin/rechtsprechung/document.py?Gericht=bgh&Art=en&nr=41079&pos=0&anz=1>

²⁹ [LG München I, Endurteil v. 15.04.2021 – 31 S 6492/20](#)

³⁰ [BGH, Urteil vom 10.10.2007 - VIII ZR 279/06](#), RN 17ff

DA 30-30, Bedarfe für Unterkunft und Heizung (Stand 17.10.2024)

der § 2 Nr. 4-6 BetrKV zu den kalten Betriebskosten

- die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks (§ 2 Nr. 1 BetrKV)
- die Kosten der Wasserversorgung (§ 2 Nr. 2 BetrKV)
- die Kosten der Entwässerung (§ 2 Nr. 3 BetrKV)
- die Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage, oder des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage, der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a, oder der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten (§ 2 Nr. 4 BetrKV)
- die Kosten des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage, oder der eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a, oder der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten (§ 2 Nr. 5 BetrKV)
- die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen (§ 2 Nr. 6 BetrKV)
- die Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs (§ 2 Nr. 7 BetrKV)
- die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung (§ 2 Nr. 8 BetrKV)
- die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung (§ 2 Nr. 9 BetrKV)
- die Kosten der Gartenpflege (§ 2 Nr. 10 BetrKV)
- die Kosten der Beleuchtung (§ 2 Nr. 11 BetrKV)
- die Kosten der Schornsteinreinigung (§ 2 Nr. 12 BetrKV)
- die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung (§ 2 Nr. 13 BetrKV)
- die Kosten für den Hauswart (§ 2 Nr. 14 BetrKV)
- Kosten für den Betrieb der Gemeinschafts-Antennenanlage oder den Betrieb der mit einem Breitbandnetz verbundenen privaten Verteilanlage oder den Betrieb einer gebäudeinternen Verteilanlage, die vollständig mittels Glasfaser mit einem öffentlichen Netz mit sehr hoher Kapazität im Sinne des § 3 Nummer 33 TKG verbunden ist, wenn der Mieter seinen Anbieter von öffentlich zugänglichen Telekommunikationsdiensten über seinen Anschluss frei wählen kann (seit dem 1. Juli 2024 sind hiervon Nutzungsentgelte für eine nicht zu dem Gebäude gehörende Antennenanlage sowie die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandanschlüsse - sogenannte Kabelgebühren – nicht mehr umfasst) (§ 2 Nr. 15 BetrKV)
- die Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege (§ 2 Nr. 16 BetrKV)
- sonstige Betriebskosten (§ 2 Nr. 17 BetrKV)

Zu den sonstigen Betriebskosten gehören Nebenkosten, die von § 2 Nr. 1 bis 16 BetrKV nicht erfasst sind und weder Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungskosten oder Verwaltungskosten sind. Hierunter fallen zum Beispiel die Wartung von Rauchwarnmeldern oder eine regelmäßig notwendige Dachrinnenreinigung.

Diese Kosten müssen im Mietvertrag und in einer Öffnungsklausel für neu entstehende Kosten³¹ konkret bezeichnet werden.

I.4.2. Bei selbst bewohntem Wohneigentum:

- übliche Nebenkosten
- Schuldzinsen
- Sonstige Abgaben und Steuern (z.B. Grundsteuer, dauernde Lasten, sonstige öffentliche Abgaben, Erbbauzinsen)
- Kosten für den Erhaltungsaufwand

³¹ <https://www.betriebskostenabrechnung.com/blog/neue-betriebskosten-ankuendigen/>
<https://www.mietrecht-dav.de/veranstaltungen/archiv/attachment/breiholdtabr-tage-celle-neue-bk/>, Folie 9
<https://www.mietrecht.org/nebenkosten/neue-nebenkosten/#I-2, Ziff. II>

DA 30-30, Bedarfe für Unterkunft und Heizung (Stand 17.10.2024)

Einzelheiten zu den erstattungsfähigen Kosten werden im [Abschnitt VI](#). (Bedarfe für Unterkunft und Heizung bei selbst bewohntem Wohneigentum) dargestellt.

I.5. Im Ausnahmefall zu berücksichtigende Bedarfe

Keine „originären“ Bedarfe der Unterkunft sind

- Garagen- oder Stellplatzmiete
- Betreuungspauschalen
- Private Haftpflichtversicherung³²
- von der Regelleistung umfasste Bedarfe wie Energiekosten (Haushaltenergie), Möblierung, Verköstigung

Sind in der Miete derartige Kosten enthalten, sind sie grundsätzlich nicht zu berücksichtigen bzw. aus den Unterkunfts-kosten herauszurechnen. Abzustellen ist in diesem Fall auf den tatsächlichen Kostenanteil, soweit dieser ausgewiesen ist. Für den Fall, dass die Kosten nicht ausgewiesen sind, wird auf die §§ 5 und 6 des Regelbedarfs-Ermittlungsgesetzes (RBEG) unter Berücksichtigung der jeweils aktuellen Einkommens- und Verbraucherstichprobe (EVS) verwiesen.

Ausnahmen hiervon ergeben sich allerdings nach der Rechtsprechung bei bestimmten vertraglichen Regelungen. Sind die Aufwendungen im Mietvertrag wie folgt vereinbart, stellen sie einen unausweichlichen Kostenfaktor der Wohnung und somit tatsächliche Aufwendungen im Sinne des 22 Abs. 1 Satz 1, 1. HS SGB II / § 35 Abs. 1 Satz 1 SGB XII dar.³³

- die Unterkunft ist ohne sie nicht anmietbar. Es handelt sich um ein einheitliches Mietverhältnis und eine wirksame und untrennbare mietvertragliche Verpflichtung wird erfüllt (z.B. Garage³⁴, Haftpflichtversicherung³⁵).
- die Kostenhöhe steht nicht zur Disposition der Leistungsberechtigten (z.B. Energiekosten in Pauschal- oder Inklusivmiete)

Wenn die Kosten für z.B. eine Haftpflichtversicherung vom Einkommen abgesetzt werden (können), dürfen sie nicht als Bedarf der Unterkunfts-kosten geltend gemacht werden.

Diese tatsächlichen Aufwendungen fließen in die Angemessenheitsprüfung nach [Ziff. II](#). ein.

Hinweis zur Leistungsgewährung im SGB XII: Abweichende Regelsatzfestsetzung

Da durch die Berücksichtigung von Haushaltsenergie und/oder Verköstigungsanteilen bei den Unterkunfts-kosten ein bereits durch die Regelbedarfe umfasster konkreter Bedarf gedeckt wird, ist in diesen Fällen gem. § 27 a Abs. 4 SGB XII eine abweichende Regelsatzfestsetzung vorzunehmen.³⁶

³² Landessozialgericht Hamburg (LSG HH), [Urteil vom 09.08.2012, Az.: L 4 AS 367/10, BSG, Urteil vom 30.06.2021, Az.: B 4 AS 76/20 R](#)

³³ vgl. [LSG BWB, Urteil vom 04.12.2014, Az.: L 7 SO 2474/14; BSG, Urteil vom 24.02.2016, Az. B 8 SO 13/14 R; BSG, Urteil vom 14.04.2011, Az.: B 8 SO 19/09 R; BSG, Urteil vom 30.06.2021, Az.: B 4 AS 76/20 R; BSG, Urteil vom 19.05.2021, Az.: B 14 AS 39/20 R](#)

³⁴ [BSG, Urteil vom 19.05.2021, Az.: B 14 AS 39/20 R](#)

³⁵ [BSG Urteil vom 30.06.2021, Az.: B 4 AS 76/20 R](#)

³⁶ BSG, [Urteil vom 24.02.2016, AZ B8 SO 13/14 R](#), RZ 22 und LSG BWB, [Urteil vom 04.12.2014, AZ.: L 7 SO 2474/14](#)

DA 30-30, Bedarfe für Unterkunft und Heizung (Stand 17.10.2024)

Bei Berücksichtigung von Möbliierungskosten ist dies nicht erforderlich, da der Regelsatz hierfür nur einen hypothetisch anfallenden Bedarf deckt.³⁷

Schadensersatzansprüche

Schadensersatzansprüche des Vermieters z.B. wegen Beschädigung der Mietsache sind nicht als Unterkunftskosten anzuerkennen. Diese Ansprüche des Vermieters entstehen nur aus Anlass des Mietverhältnisses, aber nicht für die Unterkunft.

³⁷ BSG, [Urteil vom 20.09.2012, AZ. B 8 SO 4/11 R](#)

II. Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft (Bruttokaltmiete)

Der Angemessenheitsbegriff ist ein unbestimmter Rechtsbegriff und damit gerichtlich voll überprüfbar.³⁸ Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Angemessenheit für die Unterkunftsbedarfe (Grundmiete zzgl. kalter Betriebskosten) und für die Heizkosten getrennt zu prüfen ist.³⁹

Die Angemessenheit wird in mehreren Schritten ermittelt.⁴⁰

Eine Überprüfung der abstrakten und konkreten Angemessenheit hat regelmäßig und anlassbezogen (z.B. bei einem Weiterbewilligungsantrag, Nebenkosten- bzw. Heizkostenabrechnung, Änderung der Vorauszahlungen, Änderung der Referenzmiete, Änderung der Verhältnisse) zu erfolgen.

II.1. Karenzzeit (§ 22 Abs. 1 SGB II / § 35 Abs. 1 SGB XII)

II.1.1. Allgemeines

Für die Anerkennung der Bedarfe für Unterkunft gilt eine Karenzzeit von einem Jahr ab Beginn des Monats, für den erstmals Leistungen nach dem jeweiligen Buch bezogen werden, unabhängig davon, ob die Bedarfe der Unterkunft angemessen oder unangemessen sind.

Innerhalb dieser Karenzzeit werden die Bedarfe für Unterkunft in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt.

Die Regelungen zur Karenzzeit finden keine Anwendung

- für Bedarfe für Heizung (inklusive § 37 Abs. 2 SGB II, s. unter „Grundsätzliches für die Leistungsbearbeitung“) → zu beachten sind die Ausführungen unter [III.3.2.1.](#) bzgl. der anzuerkennenden Wohnfläche für die Heizkosten während der Karenzzeit
- für unabweisbare Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur bei selbst bewohntem Wohneigentum (§ 22 Abs. 2 Satz 3 SGB II, § 35a Abs. 1 Satz 4 SGB XII)
- wenn in einem der vorangegangenen Bewilligungszeiträume für die aktuelle Unterkunft die angemessenen und nicht die tatsächlichen Aufwendungen als Bedarf anerkannt wurden
- wenn sich die Bedarfe für die Unterkunft nach § 42a Abs. 3 oder nach § 42a Abs. 5 bis 7 SGB XII bemessen.

II.1.2. Karenzzeit bei Bestandsfällen

Nach § 140 SGB XII, § 65 SGB II bleibt ein Leistungsbezug bis 31.12.2022 unberücksichtigt.

Personen, die bereits vor dem 1. Januar 2023 Leistungen nach dem SGB II bzw. dem Dritten oder Vierten Kapitel SGB XII bezogen haben, sind somit grundsätzlich wie Neuantragstellende zu behandeln.

Ausnahmen von der Karenzzeit s. II.1.1.

II.1.3. Ermittlung der Karenzzeit

II.1.3.1. Dauer der Karenzzeit

Die Karenzzeit gilt für ein Jahr.

³⁸ BSG, [Urteil vom 19.10.2010, Az.: B 14 AS 2/10 R](#); BSG, [Urteil vom 07.11.2006, a.a.O.](#).

³⁹ Breitkreuz in Beck'scher Online-Kommentar Sozialrecht, § 22 SGB II, Rdnr. 9.

⁴⁰ BSG, [Urteil vom 22.08.2012, Az.: B 14 AS 13/12 R](#); BSG, [Urteil vom 07.11.2006, a.a.O.](#).

DA 30-30, Bedarfe für Unterkunft und Heizung (Stand 17.10.2024)

Bei einem Wechsel vom SGB II in das SGB XII wird die in den letzten zwei Jahren bereits in Anspruch genommene Karenzzeit angerechnet.

Für einen Wechsel vom SGB XII in das SGB II gibt es keine entsprechende Regelung.

Besonderheiten

- Bei einer Unterbrechung des Leistungsbezuges um mindestens einen Monat verlängert sich die Karenzzeit um *volle Monate ohne* Leistungsbezug.
- Eine neue Karenzzeit beginnt nur, wenn zuvor mindestens drei Jahre ununterbrochen keine Leistungen nach dem SGB XII oder SGB II bezogen worden sind. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass ein Leistungsbezug auch bei Gewährung einmaliger Leistungen oder Darlehen, z.B. für einmalige Bedarfe, oder zur Wohnungssicherung vorliegt.

II.1.3.2. Unterschiedliche Karenzzeiten innerhalb einer Bedarfs- bzw. Haushaltsgemeinschaft

Die Karenzzeit ist für jede Person in der Bedarfsgemeinschaft gesondert zu bestimmen.

Aufgrund unterschiedlichen Leistungsbeginns, möglicher anzurechnender Karenzzeiten und Unterbrechungen des Leistungsbezuges kann es daher zu unterschiedlichen Karenzzeiten kommen.

Es ist davon auszugehen, dass, solange noch bei einer Person der Haushaltsgemeinschaft die Karenzzeit läuft, die Forderung von Kostensenkungsmaßnahmen (Ziff. V) für andere Haushaltsmitglieder unzumutbar ist.

Werden für einen Teil der Haushaltsgemeinschaft bereits nur noch die angemessenen Aufwendungen der Unterkunft berücksichtigt, ergibt sich für diese keine Änderung.

II.1.3.3. Tod

Verstirbt ein Mitglied der Bedarfs- oder Haushaltsgemeinschaft während der einjährigen Karenzzeit nach § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II/ § 35 Abs. 1 Satz 2 SB XII und waren die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung davor angemessen, ist zu beachten, dass die Senkung der Aufwendungen für die weiterhin bewohnte Unterkunft für die Dauer von mindestens zwölf Monaten nach dem Sterbemonat nicht zumutbar ist (§ 22 Abs.1 Satz 9 SGB II, § 35 Abs. 3 Satz 4 SGB XII), s. auch [V.2.2.](#)

II.1.4. Umzug

Bei einem Umzug in eine unangemessene Wohnung ohne dass eine Zusicherung erteilt wurde, werden nur die angemessenen Aufwendungen als Bedarf anerkannt § 22 Abs. 4 SGB II/§ 35a Abs. 2 SGB XII. Dies gilt auch dann, wenn von einer unangemessenen Wohnung in eine preiswertere, aber immer noch unangemessene Wohnung gezogen wird.

Im **SGB II** werden bei einem nicht erforderlichen Umzug, sofern sich die Aufwendungen erhöhen, nur die bisherigen Bedarfe anerkannt (§ 22 Abs. 1 S. 6 SGB II).

II.1.5. Verfahren bei unangemessenen Unterkunftskosten

§ 35 Abs. 2 SGB XII gibt Verfahrensregelungen zur Karenzzeit vor. Für den Rechtskreis des SGB II trifft das BMAS mit Rundschreiben/Erlass v. 12.01.2023 (Ziff. 3, Variante 2) entsprechende Vorgaben.

Bereits zu Beginn der Karenzzeit ist die abstrakte und konkrete Angemessenheit der Aufwendungen für Unterkunft und Heizung zu prüfen. Ergeben sich hieraus unangemessene Aufwendungen für die Unterkunft und Heizung (Ausführungen unter [III.3.2.1.](#) und [V.3.1.2.](#) sind zu beachten), erhalten die Leistungsberechtigten mit dem ersten Bewilligungsbescheid ein Schreiben mit folgenden Informationen:

DA 30-30, Bedarfe für Unterkunft und Heizung (Stand 17.10.2024)

- die Unangemessenheit der Unterkunftskosten
- Info über gesondertes Schreiben, falls die Heizkosten die derzeitige Nichtprüfungsgrenze überschreitet
- die angemessene Höhe der Aufwendungen für die Unterkunft
- die Dauer der Karenzzeit für die Unterkunft
- das Verfahren nach Ablauf der Karenzzeit (Kostensenkungsverfahren)
- Hinweis, dass auch während der Karenzzeit bei einem Umzug in eine unangemessene Wohnung ohne Zusicherung nur noch die angemessenen Aufwendungen als Bedarf anerkannt werden.

Dabei handelt es sich um eine reine Information mit Schutz- und Warnfunktion zum Auskunftsstichtag.

Sofern es innerhalb der Karenzzeit zu einer Leistungsunterbrechung von mindestens einem Monat kommt, ist bei erneuter Leistungsbewilligung aufgrund der Verlängerung der Karenzzeit erneut ein Info-schreiben zur Karenzzeit zu versenden.

Erst zum Ende der Karenzzeit sind die tatsächlichen Aufwendungen abschließend und rechtsverbindlich auf ihre Angemessenheit mit der möglichen Folge eines Kostensenkungsverfahrens zu überprüfen (§ 35 Absatz 3 Satz 2 SGB XII, § 22 Abs. 1 S. 7 SGB II).

Es ist sicherzustellen, dass bei unangemessenen Unterkunftskosten mit Ablauf der Karenzzeit das Kostensenkungsverfahren (s. Ziff. V) eingeleitet wird.

Zur Festlegung des Bewilligungszeitraumes für die Übergangsfrist ist [V.1](#) Kostensenkungsverfahren, „Hinweis zum Bewilligungszeitraum“ zu beachten.

II.2. Abstrakte Angemessenheit

Die Feststellung der abstrakt angemessenen Kosten der Unterkunft mündet in der sog. Referenzmiete. Nach ständiger Rechtsprechung des BSG muss diese auf Basis bestimmter Kriterien im Rahmen eines „schlüssigen Konzepts“ ermittelt werden. **Die Referenzmiete für das Stadtgebiet Bonn ergibt sich aus dem von Amt 50-4 erstellten Konzept zur Ermittlung des Richtwertes in der jeweils aktuellen Fassung (Anlage 1).**

Wesentliche Eckpunkte sind der Vergleichsraum (= insgesamt homogener Wohn- und Lebensbereich im Zuständigkeitsgebiet), die Wohnungsgröße (lt. BSG Wohnraumgröße für Wohnberechtigte im sozialen Mietwohnungsbau) und die Rahmenbedingungen der Wohnungsqualität (Ausstattung, Lage und Bau-substanz für einfache und grundlegende Bedürfnisse).

- Für den örtlichen Zuständigkeitsbereich des Amtes für Soziales und Wohnen und das Jobcenter Bonn ergibt sich als Vergleichsraum das gesamte Stadtgebiet Bonn.

- In Anwendung der seit dem 01.01.2010 in Nr. 8.2 der Wohnraumnutzungsbestimmungen (WNB) ange-setzten Werte werden die folgenden Wohnflächen zugrunde gelegt⁴¹:

1-Personen-Bedarfsgemeinschaft:	50 m ²
2-Personen-Bedarfsgemeinschaft:	65 m ²
3-Personen-Bedarfsgemeinschaft:	80 m ²
4-Personen-Bedarfsgemeinschaft:	95 m ²

(für jedes weitere Mitglied der Bedarfsgemeinschaft jeweils 15 m² mehr)

⁴¹ BSG, [Urteil vom 16.05.2012, Az.: B 4 AS 109/11 R](#); Erlass des Ministeriums für Arbeit, Integration und Soziales des Landes Nordrhein-Westfalen vom 25.05.2012.

DA 30-30, Bedarfe für Unterkunft und Heizung (Stand 17.10.2024)

Die in den Nr. 8.2 WNB vorgesehenen Erhöhungen der Wohnungsgröße wegen personenbezogener Merkmale (z.B. bei rollstuhlfahrenden Schwerbehinderten, Alleinerziehenden mit einem oder mehreren Kindern ab vollendetem 6. Lebensjahr) führen nicht generell zur pauschalen Erhöhung der angemessenen Quadratmeterzahl.^{42 43}

Dies gilt ebenfalls bei getrennt lebenden Eltern für den umgangsberechtigten Elternteil⁴⁴ (Ausnahme: Wechselmodell⁴⁵ s. Ziff. I.3.1).

Zu berücksichtigen sind entsprechende persönliche Merkmale ggf. bei der konkreten Angemessenheit. (siehe [II.3.1](#))

Hinweis: Mindestgrößen

Im Hinblick auf eine dauerhafte Wohnraumversorgung sind bei der Prüfung im konkreten Einzelfall auch die Mindestgrößen zu beachten. Wird die Mindestgröße unterschritten, kann unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Einzelfalles die Wohnungsgröße noch als angemessen anerkannt werden, wenn sichergestellt ist, dass weder familiengerechtes Wohnen gefährdet ist noch der Wohnraum überbelegt wird.

Insbesondere bei Einpersonenhaushalten, die die Wohnfläche von 35 qm unterschreiten, ist darauf zu achten, dass keine Mietpreisüberhöhung besteht und keine Wuchermiete gefordert wird. Bei einer Überschreitung der ortsüblichen Vergleichsmiete um mehr als 20 Prozent kann der Verdacht einer Mietpreisüberhöhung bestehen. Für eine erste Prüfung kann folgender Link genutzt werden: [Vergleichsmietberechnung](#). Im Zweifel ist Amt 50-41/Mietpreisüberhöhung einzuschalten.

Personen im Haushalt	Angemessene Mindest-Wohnfläche (qm)	Personen im Haushalt	Angemessene Mindest-Wohnfläche (qm)
1	35	6	87,5
2	45,5	7	98
3	56	8	108,5
4	66,5	9	119
5	77		

Die Referenzmiete hat weder Abgeltungswirkung noch eine tatsächlich begrenzende Wirkung. Vielmehr bietet sie eine Orientierung und berechnet sich wie folgt:

$$\begin{array}{r} \text{abstrakt angemessene Quadratmeterzahl} \\ \times \\ \text{abstrakt angemessener Quadratmeterpreis} \\ = \\ \text{Referenzmiete} \end{array}$$

Referenzmiete für das Stadtgebiet Bonn

Durch das Konzept zur Ermittlung des Richtwertes werden ab 01.03.2023 folgende Referenzmieten festgestellt:

⁴² Erlass des Ministeriums für Arbeit, Integration und Soziales des Landes NRW vom 22.01.2013.

⁴³ BSG, [Urteil vom 22.08.2012, Az.: B 14 AS 13/12 R](#) und BSG, [Urteil vom 11.12.2012, Az.: B 4 AS 44/12 R](#).

⁴⁴ [BSG, Urteil vom 29.08.2019, Az.: B 14 AS 43/18 R](#)

⁴⁵ [BSG, Urteil vom 11.07.2019, Az.: B 14 AS 23/18 R](#)

DA 30-30, Bedarfe für Unterkunft und Heizung (Stand 17.10.2024)

Personen im Haushalt	Referenzmiete Bruttokaltmiete	Personen im Haushalt	Referenzmiete Bruttokaltmiete
1	576 €	6	1 264 €
2	692 €	7	1 437 €
3	828 €	8	1 611 €
4	959 €	9	1 772 € €
5	1 104 €		

Im Rahmen der Beratung sollte jedoch von den Leistungsträgern stets darauf hingewiesen werden, dass es sich hierbei um Höchstgrenzen handelt.

Zusammenwohnen mehrerer Personen (keine Bedarfsgemeinschaft)

Wenn mehrere Personen zusammenleben, ohne eine Bedarfsgemeinschaft zu bilden (beispielsweise Wohngemeinschaft, Kind über 25 Jahre wohnhaft bei den Eltern, aber auch minderjährige Kinder, die ihren Lebensunterhalt selber sicherstellen können⁴⁶), ist die Abgrenzung der Begriffe Bedarfsgemeinschaft / Wohngemeinschaft zu beachten.

Unter einer Wohngemeinschaft ist das Zusammenleben mehrerer unabhängiger, meist nicht verwandter Personen in einer Wohnung zu verstehen. Von einer Wohngemeinschaft ist aber nach der Rechtsprechung des BSG auch dann auszugehen, wenn Verwandte, die keine Bedarfsgemeinschaft i.S. des § 7 Abs. 3 SGB II bilden, eine Wohnung gemeinsam nutzen.⁴⁷

Lebt eine leistungsberechtigte Person in einer bloßen Wohngemeinschaft, ist bei der Bestimmung der angemessenen Wohnungsgröße und -kosten allein auf sie als Einzelperson abzustellen.⁴⁸

II.3. Konkrete Angemessenheit (Prüfung des Einzelfalles)

Die tatsächlichen Unterkunftskosten der Bedarfsgemeinschaft sind mit der ermittelten abstrakten Referenzmiete zu vergleichen. Übersteigen die tatsächlichen Kosten die Referenzmiete, so muss eine weitere Prüfung der konkreten Angemessenheit unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Einzelfalles erfolgen.

II.3.1. Abweichen von der Referenzmiete

Liegen im Einzelfall besondere Gründe vor, die ein Überschreiten der Referenzmiete rechtfertigen, gelten die zu berücksichtigenden Unterkunftskosten als angemessen.

Dies ist streng zu unterscheiden von der Prüfung der Unmöglichkeit oder Unzumutbarkeit von Kostensenkungsmaßnahmen ([siehe Ziff. V.2](#)). In diesem Fall bleiben die tatsächlichen Kosten bei Überschreiten der Referenzmiete unangemessen.

Gründe für die Anerkennung erhöhter Unterkunftskosten können sein:

- Anerkennung eines erhöhten Wohnflächenbedarfs

⁴⁶ BSG, [Urteil vom 25.04.2018, B 14 AS 14/17 R](#)

⁴⁷ BSG, [Urteil vom 07.05.2009, Az.: B 14 AS 14/08 R](#).

⁴⁸ vgl. BSG, [Urteil vom 18.06.2008, Az.: B 14/11b AS 61/06 R](#).

DA 30-30, Bedarfe für Unterkunft und Heizung (Stand 17.10.2024)

Eine generelle bzw. pauschale Erhöhung der angemessenen Wohnungsgröße scheidet wie unter Punkt II.2 beschrieben aus. Vielmehr ist ein Rummehrbedarf nur zu berücksichtigen, wenn dieser auch tatsächlich „gedeckt“ ist. So kann z.B. bei Rollstuhlfahrenden aufgrund des besonderen Zuschnittes einer konkreten Wohnung ein Wohnflächenmehrbedarf berücksichtigt und als Referenzmiete der Wert für die nächst größere Haushaltsgröße zugrunde gelegt werden.

- Umgangsregelungen bei getrenntlebenden Eltern (zum Wechselmodell s. unter I.3.1.)

Bei dem umgangsberechtigten Elternteil ist der Bedarf für die Unterkunft weder regelhaft, z.B. nur um den Bedarf eines „halben“ Haushaltsmitgliedes, zu erhöhen, noch kann bei einem Umgang im üblichen Umfang davon ausgegangen werden, dass kein weiterer Bedarf besteht. Dies ist im Einzelfall zu entscheiden. Mögliche Beurteilungskriterien sind dem BSG-Urteil vom 29.08.2019, Az. B 14 AS 43/18 R, Rz. 32ff zu entnehmen.⁴⁹

- Selbständiges Wohnen mit ambulanter Unterstützung

- Betreutes Wohnen,
- Pflegewohngemeinschaften

- Unterbringung in einer Unterkunft für Obdachlose oder in einem Frauenhaus.

Die anzuerkennenden Unterkunftsbedarfe ergeben sich aus Anlage 2 „Unterkunftsbedarfe in Obdachlosenunterkünften und Frauenhäusern“.

II.3.2. Tatsächliche Verfügbarkeit angemessenen Wohnraums

Gibt es konkret keine verfügbaren Wohnungen, die den Angemessenheitskriterien entsprechen, müssen die tatsächlichen Unterkunfts-kosten übernommen werden, bis geeigneter Wohnraum zur Verfügung steht.⁵⁰

Durch die bei 50-4 erfolgende regelmäßige Wohnungsmarktbeobachtung wird aber die Verfügbarkeit angemessener, freiwerdender Wohnungen bereits überwacht.

Die Darlegungslast, dass angemessener Wohnraum konkret nicht zur Verfügung steht, trifft zunächst die leistungsberechtigte Person. Einen substantiierten Vortrag kann der Leistungsträger durch Vorlage entsprechender Angebote widerlegen.

⁴⁹ [BSG, Urteil vom 29.08.2019, Az.: B 14 AS 43/18 R](#)

⁵⁰ BSG, [Urteil vom 07.11.2006, Az.: B 7b AS 18/06 R](#).

III. Bedarfe für Heizung und zentrale Warmwasserbereitung

III.1. Allgemeines

Nach § 35 Abs. 1 SGB XII werden Bedarfe für Heizung in tatsächlicher Höhe anerkannt, soweit sie angemessen sind. Gemäß § 35 Abs. 5 SGB XII umfassen die Bedarfe für Heizung auch Aufwendungen für die zentrale Warmwasserversorgung. Entsprechend umfasst der Begriff der Heizung in § 22 Abs. 1 SGB II ebenfalls die Aufwendungen für die zentrale Warmwasserversorgung.

Für diese Bedarfe gilt keine Karenzzeit.

In § 22 Abs. 1 SGB II werden zwar nur die Bedarfe für Unterkunft und Heizung benannt, die Aufwendungen für die zentrale Warmwasserversorgung sind hierin aber miterfasst.

Erfolgt die Warmwasserbereitung zusammen mit dem Heizkörperkreislauf und wird daher auch in einer Rechnung abgerechnet, handelt es sich um eine zentrale Warmwasserbereitung.

Von der für den Rechtskreis des SGB XII in § 35 Abs. 5 SGB XII eingeräumten Möglichkeit der Pauschalierung wird kein Gebrauch gemacht.

Die Prüfung der Angemessenheit und Begründung bei Überschreitung der Nichtprüfungsgrenze ist in der Akte zu dokumentieren.

Hinweis: Erfolgt die Warmwasserbereitung dezentral, sind im Rechtskreis des SGB II die fachlichen Hinweise der BA zu § 21 Abs. 7 SGB II sowie bei Leistungsgewährung nach dem SGB XII der Erlass des MAGS vom 28.09.2023 zur Umsetzung des [Rundschreibens 2023/01 vom 27.09.2023 des BMAS](#) für Leistungen nach § 30 (hier: § 30 Abs. 7) SGB XII zu berücksichtigen.

III.2. Umfang der Bedarfe

Zu den Bedarfen für die Heizung und zentrale Warmwasserversorgung zählen

- die tatsächlichen Energiekosten
 - monatliche Abschläge an den Energieversorger oder Vermieter
 - Forderungen aus der Jahresabrechnung
 - Einmalleistungen während der Heizperiode
- Grund- und Zählergebühren,
- die mietrechtlich geschuldeten Kosten für Wartung (Instandhaltung ist immer Sache des Vermieters, § 535 Abs. 1 BGB)
- Kosten für Betriebsstrom der Heizanlage.

Kostenschätzung Betriebsstrom

Wenn die tatsächlichen Kosten nicht separat ausgewiesen sind, ist eine Schätzung nach den in der mietrechtlichen Rechtsprechung anerkannten Methoden zulässig (siehe auch BSG, Urteil vom 03.12.2015, AZ.:B 4 AS 47/14 R).

Hiernach kann ein Anteil von 5% der reinen Brennstoffkosten (der Heizung, ohne Grundgebühr) als Aufwand für den Betriebsstrom geschätzt werden.

Machen die LE geltend, dass dieser Betrag nicht ausreicht und wird der Verbrauchswert der elektrischen Vorrichtung der Heizungsanlage angegeben, ist alternativ folgende Berechnung möglich:
Verbrauchswert der elektrischen Vorrichtung der Heizungsanlage in kWh * durchschnittliche Betriebszeit (16 Std./Tag * 212 Tage für Oktober bis April) * Verbrauchspreis / kWh).

- Kosten für die Anschaffung von Öfen

DA 30-30, Bedarfe für Unterkunft und Heizung (Stand 17.10.2024)

III.3. Angemessenheit der Bedarfe – Allgemeines

III.3.1. Allgemeines

Die am Einzelfall orientierte Angemessenheitsprüfung der Bedarfe für Heizung und Warmwasserversorgung hat grundsätzlich getrennt von der Angemessenheit der Unterkunftskosten (Bruttokaltmiete) zu erfolgen.⁵¹

Von der durch § 22 Abs. 10 SGB II/ § 35 Abs. 7 SGB XII eingeräumten Möglichkeit der Bildung einer Gesamtangemessenheitsgrenze wird kein Gebrauch gemacht.

Die Höhe der Heizkosten ist von zahlreichen Faktoren abhängig. Relevant werden bei der Prüfung der Angemessenheit beispielsweise:⁵²

- Bauzustand der Wohnung,
- Lage der Wohnung im Haus (z.B. Anzahl der Außenwände), Deckenhöhe,
- Wärmeisolierung des Gebäudes und der Fenster,
- Wirkungsgrad und Wartungszustand der Heizungsanlage,
- Meteorologische Daten (Zahl der Heiztage, absolute Außentemperaturen),
- ggf. erhöhter Heizbedarf für bestimmte Personengruppen (Alter, Behinderung, Kleinkinder).

Zur Vereinfachung werden quadratmeterbezogene Richtwerte (abstrakte Nichtprüfungsgrenze) herangezogen, deren Überschreitung einen Anhaltspunkt für die Unangemessenheit der Heizkosten bilden.

Bedarfe der zentralen Warmwasserversorgung sind als Teil des Bedarfs für Heizung zu übernehmen, sofern die Aufwendungen insgesamt nicht als unangemessen anzusehen sind. Hierdurch wird eine Gesamtbetrachtung und somit ein Ausgleich zwischen Heiz- und Warmwasserversorgungsbedarf ermöglicht.⁵³

Solange der Energieverbrauch oder die Kosten unter der entsprechenden Nichtprüfungsgrenze liegt/liegen, ist nicht von unwirtschaftlichem Verhalten auszugehen und kein Kostensenkungsverfahren einzuleiten.

Die Nichtprüfungsgrenze wird wie folgt ermittelt:

$$\begin{array}{c} \text{Abstrakt* angemessene Wohnungsgröße} \\ \times \\ \text{erhöhter Wert des jeweils aktuellen Heizspiegels für Deutschland} \end{array}$$

* Besonderheit während der Karenzzeit:

Wird während der Karenzzeit für die Unterkunft eine größere als die abstrakt angemessene Wohnfläche bewohnt, ist für die Prüfung der Angemessenheit der **Heizkosten ohne Warmwasserbereitung während dieser Karenzzeit** auf die tatsächlich bewohnte Wohnfläche abzustellen.

Für die zentrale Warmwasserversorgung ist der Bedarf lt. Heizspiegel (s. Tabellenüberschrift Anteil Warmwasser) für die abstrakt angemessene Wohnfläche zu berücksichtigen, da eine größere Wohnung nicht zu einem erhöhten Warmwasserverbrauch führt.

⁵¹ BSG, [Urteil vom 02.07.2009, Az.: B 14 AS 36/08 R](#); BSG, [Urteil vom 20.08.2009, Az.: B 14 AS 41/08 R](#); BSG, [Urteil vom 22.09.2009, Az.: B 4 AS 08/09 R](#).

⁵² a.A.: LSG NRW, [Urteil vom 14.05.2012, Az.: L 19 AS 2007/11](#).

⁵³ BSG, [Urteil vom 07.12.2017, Az.: B 14 AS 6/17 R](#)

DA 30-30, Bedarfe für Unterkunft und Heizung (Stand 17.10.2024)

III.3.2. Bedarfe von Heiz- (und Warmwasser)kosten mit monatlichen Abschlagszahlungen, die an das Ergebnis jährlicher Abrechnung gekoppelt sind

III.3.2.1. Nichtprüfungsgrenze für Öl, Gas, Fernwärme

Mit dem Heizspiegel für Deutschland 2024 wurden für das Abrechnungsjahr 2023 (<https://www.heizspiegel.de/heizkosten-pruefen/heizspiegel/>) folgende Werte ermittelt:

Tabelle III-1: Werte für Nichtprüfungsgrenze Heizung mit zentraler Warmwasserversorgung
(Anteil Warmwasser 2,80 € bzw. 24 kWh)

Heizart	Gebäudefläche in qm	kWh/Jahr		€/Jahr	€/Monat
Erdgas	100 - 250	230		31,90	2,66
	251 - 500	218		29,60	2,47
	501 - 1000	205		27,60	2,30
	über 1000	197		26,40	2,20
Öl-Sammelheizung	100 - 250	230		26,10	2,18
	251 - 500	217		24,30	2,03
	501 - 1000	205		22,70	1,89
	über 1000	197		21,70	1,81
Fernwärme	100 - 250	197		24,50	2,04
	251 - 500	191		23,90	1,99
	501 - 1000	186		23,50	1,96
	über 1000	183		23,20	1,93

Die Werte der Vorjahre sind dem Anhang zur DA zu entnehmen.

Tabelle III-2: Werte für Nichtprüfungsgrenze Heizung ohne zentrale Warmwasserversorgung

Heizart	Gebäudefläche in qm	kWh/Jahr		€/Jahr	€/Monat
Erdgas	100 - 250	206		29,10	2,43
	251 - 500	194		26,80	2,23
	501 - 1000	181		24,80	2,07
	über 1000	173		23,60	1,97
Öl-Sammelheizung	100 - 250	206		23,30	1,94
	251 - 500	193		21,50	1,79
	501 - 1000	181		19,90	1,66
	über 1000	173		18,90	1,58
Fernwärme	100 - 250	173		21,70	1,81
	251 - 500	167		21,10	1,76
	501 - 1000	162		20,70	1,73
	über 1000	159		20,40	1,70

Die Werte der Vorjahre sind dem Anhang zur DA zu entnehmen.

DA 30-30, Bedarfe für Unterkunft und Heizung (Stand 17.10.2024)

III.3.2.2. Nichtprüfungsgrenze für Wärmepumpe

Da Wärmepumpen vorwiegend in Neubauten oder sanierten Altbauten anzutreffen sind, wird der mittlere Wert des Heizspiegels für die Nichtprüfungsgrenze zugrunde gelegt.

Sofern höhere Kosten (z.B. aufgrund schlechter Isolierung oder hoher Vorlauftemperatur aufgrund alter Heizkörper) geltend gemacht und nachgewiesen werden, können unter <https://www.heizspiegel.de/heizkosten-pruefen/heizspiegel/> weitere Werte abgerufen werden.

Tabelle III-3: Werte für Nichtprüfungsgrenze Heizung mit zentraler Warmwasserversorgung Wärmepumpe (Anteil Warmwasser 3,05 € bzw. 9,6 kWh)

Heizart	Gebäudefläche in qm	kWh/Jahr		€/Jahr	€/Monat
Wärmepumpe	100 - 250	39		15,20	1,27
	251 - 500	37		14,00	1,17
	501 - 1000	36		13,00	1,08
	über 1000	35		12,40	1,03

Die Werte der Vorjahre sind dem Anhang zur DA zu entnehmen.

Tabelle III-4: Werte für Nichtprüfungsgrenze Heizung ohne zentrale Warmwasserversorgung Wärmepumpe

Heizart	Gebäudefläche in qm	kWh/Jahr		€/Jahr	€/Monat
Wärmepumpe	100 - 250	29,4		12,15	1,01
	251 - 500	27,4		10,95	0,91
	501 - 1000	26,4		9,95	0,83
	über 1000	25,4		9,35	0,78

Die Werte der Vorjahre sind dem Anhang zur DA zu entnehmen.

III.3.2.3. Nichtprüfungsgrenze für Pellets

Pelletheizungen werden vorwiegend in Neubauten oder sanierten Altbauten anzutreffen sein, weshalb der mittlere Wert des Heizspiegels zugrunde gelegt wird.

Tabelle III-5: Werte für Nichtprüfungsgrenze Heizung mit zentraler Warmwasserversorgung Pellets (Anteil Warmwasser 3,50 € bzw. 24 kWh)

Heizart	Gebäudefläche in qm	kWh/Jahr		€/Jahr	€/Monat
Pellets	100 - 250	130		13,30	1,11
	251 - 500	119		12,00	1,00

Die Werte der Vorjahre sind dem Anhang zur DA zu entnehmen.

Tabelle III-6: Werte für Nichtprüfungsgrenze Heizung ohne zentrale Warmwasserversorgung Pellets

Heizart	Gebäudefläche in qm	kWh/Jahr		€/Jahr	€/Monat
Pellets	100 - 250	106		10,50	0,88
	251 - 500	95		9,20	0,77

Die Werte der Vorjahre sind dem Anhang zur DA zu entnehmen.

DA 30-30, Bedarfe für Unterkunft und Heizung (Stand 17.10.2024)

III.3.3. Nichtprüfungsgrenze für Heizarten, die nicht im Heizspiegel erfasst sind

Nachtstrom und Elektroheizung

Bei Nachtstrom und Elektroheizung ist der kWh-Verbrauch entsprechend Fernwärme zugrunde zu legen. Diesen drei Heizarten ist gemeinsam, dass sie keine nennenswerten Anlagenverluste haben. Als Grundkosten sind nur die für den Nachtstrom zusätzlich entstehenden Kosten (z. B. SWB: „fester Leistungspreis“) zu berücksichtigen.

Nahwärme

Bei Nahwärme sind die Verbrauchswerte für Fernwärme zu Grunde zu legen. Es handelt sich um dieselbe Technik, der Unterschied besteht in der Länge des Transportwegs. Damit ist der Übergang zwischen Nah- und Fernwärme fließend.

III.3.4. Unterjährige Nutzungszeiträume

Die Nichtprüfungsgrenze bezieht sich auf den Durchschnittsverbrauch eines gesamten Jahres. Bei nur anteiliger Nutzung im Abrechnungszeitraum liegen die Heizkosten naturgemäß im Sommer niedriger, im Winter höher. Daher ist bei der Abrechnung für einen Teil-Jahreszeitraum ein Anteil entsprechend der Gradtagszahlen nach der VDI 2067 zu Grunde zu legen:

Tabelle III-7: Unterjährige Nutzungszeiträume

Monat	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12
%	170	150	130	80	40	13,33	13,33	13,33	30	80	120	160

Beispiel:

- Nutzungszeitraum: Oktober bis Dezember
- Nichtprüfungsgrenze für ein Jahr: 1.350 €
- Ermittlung der Nichtprüfungsgrenze für den Nutzungszeitraum:
 $80 + 120 + 160 = 360 \rightarrow 360/1000 * 1.350 \text{ €} = 486 \text{ €}$

III.3.5. Verbrauchsermittlung:

In der Nebenkostenabrechnung ist der individuelle Energieverbrauch nicht immer direkt für die jeweilige Wohneinheit ablesbar (z.B. bei Verteilung nach Einheiten). In diesem Fall ist der Energieverbrauch durch Vergleich der Mietereinheiten zu den Gesamteinheiten zu ermitteln. Hierzu stehen auf dem Server von 50-2 sowie in der JC-Ablage entsprechende Musterabrechnungen zur Verfügung.

III.3.6. Umrechnung bei abweichender Mengeneinheit

Wird der Energiebezug in einer anderen Einheit angegeben, gelten folgende Umrechnungsregeln, sofern sich aus der Abrechnung kein abweichender Umrechnungsfaktor/ Brennwert ergibt:

1 MWh	=	1.000 kWh
Joule: 1 kWh	=	3.600.000 Joule = 3.600 KJ = 3,6 MJ = 0,0036 Giga-Joule
1 Liter Heizöl	=	10 kWh
1 m ³ Gas	=	10 kWh

III.3.7. Gemeinsame Abrechnung von Kosten für Heizung, Haushaltsenergie/Kochfeuerung, dezentrale Warmwasseraufbereitung

Zur Ermittlung des Heizenergieverbrauchs ist der Rechnungsbetrag um die im Regelsatz enthaltenen

DA 30-30, Bedarfe für Unterkunft und Heizung (Stand 17.10.2024)

Anteile für die Haushaltsenergie/Kochfeuerung und den Mehrbedarf für dezentrale Warmwassererzeugung in Küche und/oder Bad zu bereinigen. Aus dem verbleibenden Betrag ist anschließend anhand der Grunddaten der Abrechnung der Heizenergieverbrauch zu ermitteln:

- Rechnungsbetrag
- ./. Grundgebühr
- ./. Energiekostenanteile im Regelsatz
- ./. Mehrbedarf für dezentrale Warmwassererzeugung in Küche und/oder Bad
(§ 21 Abs. 7 SGB II, § 30 Abs. 7 SGB XII)
- = Verbrauchskosten
- : Verbrauchspreis
- = kWh-Verbrauch Heizung/Jahr

Tabelle III-8: Regelsatzanteile für Haushaltsenergie/davon Kochfeuerung

Regelbedarfsstufe (ab 01.01.2024)	ab 01/2024	2023	2022	2021
Rb-Stufe 1: 563 €	45,69 € / 10,89 €	40,74 € / 9,71 €	36,44 € / 8,68 €	36,20 € / 8,63 €
Rb-Stufe 2: 506 €	41,07 € / 9,79 €	36,60 € / 8,72 €	32,79 € / 7,81 €	32,54 € / 7,75 €
Rb-Stufe 3: 451 €	36,60 € / 8,72 €	32,62 € / 7,77 €	29,22 € / 6,96 €	28,97 € / 6,90 €
Rb-Stufe 4: 471€	23,88 € / 5,69 €	21,30 € / 5,08 €	19,07 € / 4,54 €	18,91 € / 4,51 €
Rb-Stufe 5: 390 €	17,29 € / 4,12 €	15,43 € / 3,68 €	13,79 € / 3,29 €	13,70 € / 3,26 €
Rb-Stufe 6: 357 €	10,09 € / 2,40 €	8,99 € / 2,14 €	8,06 € / 1,92 €	8,00 € / 1,91 €

Die Werte der Vorjahre sind dem Anhang zur DA zu entnehmen.

III.4. Angemessenheit der Bedarfe für Einmalleistungen/ Selbstversorger

III.4.1. Brennstoffversorgung - Allgemeines

Wird der notwendige Brennstoff von der leistungsberechtigten Person selbst beschafft (z.B. Heizöl, Kohle oder Holz) und wird folglich keine Abrechnung durch einen Versorger oder Vermieter erstellt, sind die notwendigen Kosten als Einmalleistung zu übernehmen.

Hierdurch ist der während der Heizperiode (Oktober bis April) tatsächlich entstehende Bedarf (tatsächliche Heizkosten) zu decken. Der Anspruch entsteht nicht stichtagsbezogen zum 01.10. eines Jahres, sondern bedarfsbezogen während der Heizperiode zum Zeitpunkt des Verbrauchs der vorhandenen Restbestände. Vom LB ist darzulegen, ab wann der Bedarf nicht mehr gedeckt ist. Eine separate Antragstellung ist folglich entbehrlich.

Vor jeder Bewilligung und Nachbewilligung sind Nachweise (Rechnungen; soweit vorhanden Zählerstand) über die Verwendung der zuletzt gewährten einmaligen Leistung vorzulegen.

Wurde das Heizmaterial bereits vor dem aktuellen Bewilligungszeitraum beschafft, wird dem Leistungsberechtigten kein Ersatz seiner Aufwendungen gewährt.⁵⁴ Soweit für den Kauf noch Ratenzahlungen zu

⁵⁴ BSG, [Urteil vom 07.11.2006, Az.: B 7b AS 40/06 R](#); BSG, [Urteil vom 16.05.2007, Az.: B 11b AS 39/06 R](#).

DA 30-30, Bedarfe für Unterkunft und Heizung (Stand 17.10.2024)

leisten sind, kommt allenfalls eine Schuldenübernahme nach § 22 Abs. 8 SGB II/§ 36 SGB XII in Betracht.

Erfassungshinweis für das Jobcenter:

Leistungen für die Anschaffung von Brennstoffen sind in Allegro unter „Kosten der Unterkunft“ (Leistung nach § 22 Abs. 1 SGB II) je nach Auszahlungsmodus als „Heizkosten einmalig“ oder „Heizkosten laufend“ zu erfassen und mit einer schlüssigen Bemerkung (z. B. Brennstoffbedarf Heizperiode 2018/2019) zu versehen.

III.4.2. Vorabbewilligung

Die Höhe der zu übernehmenden Kosten richtet sich nach dem voraussichtlichen Bedarf während des Bewilligungszeitraums. Eine mehrmonatige Bevorratung mit Heizmaterial ist nicht systemwidrig, da nach § 41 Abs. 3 SGB II /§ 44 Abs. 3 SGB XII Leistungen in der Regel für einen Bewilligungszeitraum von zwölf Monaten gewährt werden. Auch bei Leistungsberechtigten nach dem 3. Kapitel SGB XII können Einmalleistungen aus Wirtschaftlichkeitsgründen für mehrere Monate gewährt werden, wenn absehbar ist, dass Bedürftigkeit während des gesamten Zeitraums bestehen wird.

Für den voraussichtlich entstehenden Bedarf ergibt sich die Höhe der Leistung aus dem Produkt der tatsächlichen, maximal der abstrakt angemessenen Wohnfläche mit dem durchschnittlichen Energieverbrauch/den durchschnittlichen Kosten. Diese Durchschnittswerte wurden aus den Daten des Heizspiegels für Deutschland (Spalte „mittel“) hergeleitet und sind in den Tabellen III-9 bis III-11 zusammengefasst. Da bei Gebäuden mit einer Pelletheizung in der Regel von einem guten energetischen Standard ausgegangen werden kann, werden dafür die Daten des Heizspiegels für Deutschland der Spalte „niedrig“ zugrunde gelegt (Tabelle III.12.).

Wird anhand der Vorjahresabrechnungen ein abweichender Bedarf schlüssig geltend gemacht und nachgewiesen, kann für die Vorabbewilligung alternativ dieser Bedarf bis zur Höhe der Nichtprüfungsgrenze (siehe III.4.4.) berücksichtigt werden.

III.4.2.4. Brennstoffe für Einzelöfen

Den für Einzelöfen ermittelten Werten liegt der Energieverbrauch von Fernwärmeheizungen zu Grunde. Da bei beiden Heizsystemen die „abgenommene“ Energie ohne weitere Anlagenverluste in Heizenergie umgewandelt wird, sind die Verbrauchswerte ähnlich einzustufen.

Aufgrund der Vielzahl möglicher und auch zu mischender Brennstoffe ist eine valide Benennung benötigter Brennstoffmengen, zumindest bei Festbrennstoffen, im Voraus oft nicht möglich. Nach Preisrecherche sind die Kosten pro Kilowattstunde aber für alle Brennstoffe für Einzelöfen vergleichbar. Die Bewilligung für den voraussichtlich entstehenden Bedarf kann daher nach Kosten vorgenommen werden.

Tabelle III-9: Vorabbewilligung Einzelöfen

Gebäudegröße in qm	100 - 250	251 - 500	501 - 1.000	> 1.000
kWh/qm/Jahr	99	93	89	86
€/qm/Jahr	5,94	5,58	5,34	5,16
€/qm/Monat Heizperiode	0,85	0,80	0,76	0,74

Die Werte der Vorjahre sind dem Anhang zur DA zu entnehmen.

DA 30-30, Bedarfe für Unterkunft und Heizung (Stand 17.10.2024)

Tabelle III-10: zugrunde liegende Verbrauchswerte

	Gebäudegröße in qm	100-250	251 - 500	501 - 1.000	> 1.000
	kWh/qm/Jahr	99	93	89	86
Öl-ofen Liter/qm	Jahr	9,9	9,3	8,9	8,6
	Monat Heizperiode	1,41	1,33	1,27	1,23
Gas-ofen Liter/qm	Jahr	15,0	14,1	13,5	13,1
	Monat Heizperiode	2,15	2,02	1,93	1,87

Die Werte der Vorjahre sind dem Anhang zur DA zu entnehmen.

III.4.2.5. Brennstoffe für Heizsysteme (ohne Warmwasserversorgung), die mit einem selbstversorgten Brennstofftank verbunden sind

Auf Grund der Brennstoffversorgung über ein Leitungssystem ergeben sich Anlagenverluste wie bei einem zentralen Heizsystem. Daher ist hier die Leistung auf Grundlage der Heizspiegel-Verbrauchswerte des jeweiligen Energieträgers zu ermitteln.

Tabelle III-11: Verbrauchswerte Vorabbeurteilung Brennstofftank

	Gebäudegröße in qm	100-250	251-500	501-1000	>1000
	kWh/qm/Jahr	124	117	111	108
Liter/qm	Jahr	12,4	11,7	11,1	10,8
	Monat Heizperiode	1,77	1,67	1,59	1,54
Gas	kWh/qm/Jahr	119	113	107	104
	Jahr	18,1	17,2	16,3	15,8
Liter/qm	Monat Heizperiode	2,58	2,45	2,32	2,26

Die Werte der Vorjahre sind dem Anhang zur DA zu entnehmen.

III.4.3. Pellets

Pelletheizungen werden vorwiegend in Neubauten oder sanierten Altbauten anzutreffen sein, weshalb für die Vorabbeurteilung der niedrige Energieverbrauch ohne Warmwasser aus dem Heizspiegel für Deutschland zugrunde gelegt wird. Die Bewilligung für den voraussichtlich entstehenden Bedarf kann nach Kosten vorgenommen werden.

Tabelle III-12: Werte Vorabbeurteilung Pellets ohne Warmwasser

	Gebäudegröße in qm	100-250	251-500
	kWh/qm/Jahr	47	43
Euro/qm	Jahr	6,10	5,4
	Monat Heizperiode	0,87	0,77

Die Werte der Vorjahre sind dem Anhang zur DA zu entnehmen.

DA 30-30, Bedarfe für Unterkunft und Heizung (Stand 17.10.2024)

III.4.4. Nachbewilligung

Sofern die vorab bewilligte Leistung nicht für die gesamte Heizperiode ausreicht, sind Nachbewilligungen für den voraussichtlich ab Nachbewilligung bis zum Ende der Heizperiode entstehenden Bedarf bis zur Nichtprüfungsgrenze möglich.

Soweit möglich, erfolgt die Gewährung auf Basis von Brennstoffmengen. Hierdurch ist sichergestellt, dass der benötigte Brennstoff zum jeweils aktuellen Preis angeschafft werden kann. Vom LB ist plausibel darzulegen, zu welchem Preis er die benötigte bzw. bewilligungsfähige Menge beschaffen kann. Notwendige Zusatzkosten, wie z. B. Lieferpauschale, sind ebenfalls zu übernehmen.

Bei notwendiger Nachbewilligung bis zur Nichtprüfungsgrenze sind immer die Verbrauchsmengen zu Grunde zu legen. Hiervon ausgenommen sind lediglich die Festbrennstoffe, da aufgrund der vielfältigen Kombinationsmöglichkeiten verschiedener Brennstoffe keine einheitliche Menge vorgegeben werden kann.

Tabelle III-13: Kosten für Nichtprüfungsgrenze Einzelöfen

	Gebäudegröße in qm	100-250	251-500	501-1000	>1000
	kWh/qm/Jahr	173	167	162	159
Kohleofen €/qm	Jahr	10,38	10,02	9,72	9,54
	Monat Heizperiode	1,48	1,43	1,39	1,36
Ölofen Liter/qm	Jahr	17,3	16,7	16,2	15,9
	Monat Heizperiode	2,47	2,39	2,31	2,27
Gasofen Liter/qm	Jahr	26,3	25,4	24,6	24,2
	Monat Heizperiode	3,76	3,63	3,52	3,45

Die Werte der Vorjahre sind dem Anhang zur DA zu entnehmen.

Tabelle III-14: Verbrauchswerte für Nichtprüfungsgrenze Brennstofftank

	Gebäudegröße in qm	100-250	251-500	501-1000	>1000
	kWh/qm/Jahr	206	193	181	173
Liter/qm	Jahr	20,6	19,3	18,1	17,3
	Monat Heizperiode	2,94	2,76	2,59	2,47
Gas	kWh/qm/Jahr	206	194	181	173
	Jahr	31,3	29,5	27,5	26,3
Liter/qm	Monat Heizperiode	4,47	4,21	3,93	3,76

Die Werte der Vorjahre sind dem Anhang zur DA zu entnehmen.

DA 30-30, Bedarfe für Unterkunft und Heizung (Stand 17.10.2024)

Tabelle III-15: Werte für Nichtprüfungsgrenze Pellets

	Gebäudegröße in qm	100-250	251-500
Pellets	kWh/qm/Jahr	106	95
Euro/qm	Jahr	10,50	9,20
	Monat Heizperiode	1,50	1,31

Die Werte der Vorjahre sind dem Anhang zur DA zu entnehmen.

III.4.5. Anschaffung von Einzelöfen

Der Bedarf für Einzelöfen fällt nicht unter die Erstausstattung für die Wohnung nach § 24 Abs. 3 Satz 1 SGB II / § 31 Abs. 1 Satz 1 SGB XII, sondern ist Bestandteil der Bedarfe für Unterkunft und Heizung wenn der Ofen zur (Wieder-)Herstellung der Bewohnbarkeit der Wohnung erforderlich ist.⁵⁵ Voraussetzung für die Kostenübernahme ist die mietvertragliche Regelung, dass die Versorgung der Mietsache mit Wärme für Raumbeheizung nicht durch den Vermieter erfolgt. Die Möglichkeit zur Beheizung an sich muss jedoch durch den Vermieter gegeben sein (z. B. vorhandener Kaminanschluss).

Umfang und Höhe der im Einzelfall notwendigen Leistung sind durch die leistungsberechtigte Person darzulegen. Hierfür sollen, insbesondere wenn der Bedarf neben dem Ofen weitere Leistungen (z. B. Anschluss/Montage, Lieferung, Schornsteinfeger) umfasst, 3 Angebote eingereicht werden. Darauf kann verzichtet werden, wenn die Kosten durch eine einfache Recherche (z. B. Internetpreisvergleich bei Baumärkten) ermittelt werden können.

Die angemessene Leistungshöhe ist durch die Sachbearbeitung festzustellen.

Als Orientierungswert kann für Feststofföfen (z.B. Kohle, Brikett, Holz) ein Preis von 200 € (gebraucht) / 400 € (neu) und für Ölöfen von 100 € (gebraucht) / 200 € (neu) dienen, sowie für Elektroradiatoren von 60 €. Eine Leistung für einen neuen Ofen ist nur bei unabweisbarem Bedarf (z. B. keine Übernahme des Ofens des Vormieters) zu gewähren.

Hinzu kommen notwendige Zusatzkosten für Anschlussmaterial oder Lieferung. Bei Ersatzbeschaffungen ist davon auszugehen, dass Anschlussmaterialien vorhanden sind.

Erfassungshinweis für das Jobcenter:

Die Gewährung von Öfen ist als Leistung nach § 22 Abs. 1 SGB II unter „Kosten der Unterkunft“ als „Heizkosten einmalig“ in Allegro zu erfassen und mit einer schlüssigen Bemerkung (z. B. Erstbeschaffung Kohleofen xxx-Str.) zu versehen.

III.5. Überschreitung der Nichtprüfungsgrenze/Einzelfallprüfung

III.5.1. Allgemeines

Durch die Nichtprüfungsgrenze wird nicht die Angemessenheit festgestellt, sondern ein Überschreiten der Nichtprüfungsgrenze gilt als Indiz für die Unangemessenheit (BSG, Urteil vom 12.06.2013, Az.: B 14 AS 60/12 R, RdNr 23).

Liegen die tatsächlichen Heizkosten über der ermittelten Nichtprüfungsgrenze und ist der Mehrverbrauch auf unwirtschaftliches Heizverhalten zurückzuführen, so ist der Leistungsträger nicht zur Übernahme der unangemessenen Mehrkosten verpflichtet.

⁵⁵ Urteil [LSG Rheinland-Pfalz, Beschluss vom 28.11.2012, Az. L 6 AS 573/12 B ER](#); [LSG NRW, Urteil vom 05.05.2022, L19 AS 1736/21](#)

DA 30-30, Bedarfe für Unterkunft und Heizung (Stand 17.10.2024)

Es obliegt den hilfebedürftigen Leistungsberechtigten vorzutragen, warum die tatsächlichen Aufwendungen dennoch als angemessen anzusehen sind.

Eine weitere Überprüfung ist danach nur erforderlich, wenn **plausible Gründe vorgetragen und belegt werden** (Widerlegung des Anscheinsbeweises).

Diese Einzelfallprüfung ist jedoch entbehrlich, wenn von vorneherein feststeht, dass bei Überschreiten der Nichtprüfungsgrenze keine Kostensenkungsmaßnahmen gefordert werden können (siehe [Zif. V.2](#)).

III.5.2. Mögliche Gründe für eine Überschreitung der Nichtprüfungsgrenze

Als mögliche Gründe für eine im Einzelfall „angemessene“ Überschreitung der Nichtprüfungsgrenze kommen beispielhaft in Betracht:

- persönliche Gründe
 - Krankheit oder Behinderung (ggf. ist ein Attest zu verlangen oder eine amtsärztliche Begutachtung zu veranlassen),
 - ggf. bei pflegebedürftigen Personen.
- bauliche/sonstige Gründe
 - Außergewöhnliche Umstände (Lage der Wohnung im Gebäude, unbeheizte Nachbarwohnungen, mangelhafte Dämmung o.ä.),
 - Außergewöhnliche, unvorhersehbare Preisausschläge bei Energiekosten,
 - Besondere Witterungsumstände.

III.5.3. Bewertung von Gründen für erhöhten Heizbedarf

Falls Gründe für einen über der Nichtprüfungsgrenze liegenden Heizbedarf geltend gemacht werden, ist festzustellen, ob der **Bedarf im konkreten Einzelfall** nicht bereits durch die Nichtprüfungsgrenze (Spalte „erhöht“) abgedeckt ist. Diese gesteht den leistungsberechtigten Personen bereits einen um mehr als 50% über dem durchschnittlichen Verbrauch (Spalte „mittel“) liegenden Heizbedarf zu. Es ist daher davon auszugehen, dass nur bei Zusammentreffen mehrerer Faktoren eine Überschreitung noch als angemessen bewertet werden kann, denn für folgende Einzelaspekte gilt:

- bauliche Gründe

Negativfaktoren wie der für die Ermittlung der Referenzmiete zugrunde gelegte Wohnungsstandard am unteren Marktsegment sind nach Feststellung des Bundessozialgerichtes durch die Ermittlung der Nichtprüfungsgrenze anhand der Spalte „erhöht“ bereits berücksichtigt. Auch eine Überschreitung der Nichtprüfungsgrenze, die die leistungsberechtigte Person aufgrund schlechter Bausubstanz nicht beeinflussen kann, gilt als unangemessen und unwirtschaftlich und berechtigt den Leistungsträger zur Forderung von Kostensenkungsmaßnahmen, in diesem Fall durch Umzug (BSG-Urteil vom 12.06.2013 B 14 AS 60/12 R, RZ 27 ff.).

Zum weiteren Vorgehen hierzu siehe [Ziff. V](#).

- erhöhtes Wärmebedürfnis aus gesundheitlichen Gründen

Pro Grad Celsius erhöht sich der Heizenergiebedarf um rund 6 %. Ausgehend von einer durchschnittlichen Raumtemperatur von 20 °C (lt. Heizspiegel empfohlen: Küche 18°, Wohn-/ Kinderzimmer 20-21°, Bad während der Nutzung 21-24°, Schlafzimmer 16-18°) ist erkennbar, dass allein ein erhöhter Wärmebedarf bereits über die Nichtprüfungsgrenze abgedeckt ist.

Treffen mehrere Faktoren zusammen (z.B. erhöhter Wärmebedarf und schlechte Bausubstanz), könnte sich im Rahmen der Einzelfallprüfung ein höherer angemessener Bedarf ergeben, als pauschal über die Nichtprüfungsgrenze abgedeckt ist.

Denn der Energiebedarf aufgrund schlechter Bausubstanz ist zwar bereits mit der Nichtprüfungsgrenze

DA 30-30, Bedarfe für Unterkunft und Heizung (Stand 17.10.2024)

abgegolten, Spielraum für einen weiteren zusätzlichen Bedarf aus gesundheitlichen Gründen ist dann unter Umständen aber nicht mehr gegeben. Bei **plausibler** Darlegung mehrerer Gründe (z.B. konkrete Aussagen zum Wohnungszustand, ärztliches Attest mit individuellem Wärmebedarf in °C), ist im Rahmen einer energetischen Beratung zunächst der wohnungsspezifische Energiebedarf festzustellen. Über den Sozialen Dienst kann eine Vermittlung an die passende Beratungsstelle erfolgen.

Ergibt diese energetische Prüfung einen Energiebedarf oberhalb der Nichtprüfungsgrenze, ist allein aufgrund dessen bereits Unangemessenheit gegeben, so dass ein erhöhtes Wärmebedürfnis nicht mehr entscheidungserheblich ist. Wird die Nichtprüfungsgrenze noch unterschritten kann eine prozentuale Erhöhung entsprechend dem nachgewiesenen erhöhten Wärmebedarf noch als angemessen anerkannt werden.

IV. Nebenkostenabrechnung/Jahresabrechnung der Nebenkosten

IV.1. Allgemeines

Regelmäßige Abrechnungsprüfung

Die Betriebs- und Heizkostenabrechnungen sind in allen Leistungsfällen jährlich zu prüfen. Dies gilt nicht, wenn lt. Mietvertrag rechtswirksam eine Pauschalmiete vereinbart ist.

Hierbei ist immer zu kontrollieren, ob die Abrechnung korrekt erstellt wurde. Insbesondere ist darauf zu achten, dass

- nur die nach der BetrKVO zulässigen ([1.4.](#)) und mietvertraglich vereinbarten Positionen in die Abrechnung einfließen
- bei Umlage neu entstandener Nebenkosten der Mietvertrag eine Öffnungsklausel enthält
- alle Vorauszahlungen berücksichtigt wurden.
- Heiz- und Warmwasserkosten entsprechend HeizkostenV getrennt und verbrauchsabhängig abgerechnet werden.

Verbrauchsermittlung:

Werden die Heiz- und/oder Warmwasserkosten entgegen den Vorschriften der [HeizkostenV](#) nicht verbrauchsabhängig abgerechnet und hat der Vermieter keinen Ausnahmetatbestand nach § 11 HeizkostenV dargelegt, hat der Mieter nach § 12 HeizkostenV das Recht, den auf ihn entfallenden Anteil der Kosten um 15 % zu kürzen. Bei der Bedarfsermittlung ist daher nur der gekürzte Betrag zu berücksichtigen. Der Mieter ist mit dem Bescheid zur Nebenkostenabrechnung aufzufordern, seinen Vermieter entsprechend zu informieren.

Ab 01.01.2023 sind **im SGB II** gem. § 40 Abs. 1 Satz 3 bis 5 Verwaltungsakte für die Vergangenheit nicht aufzuheben, wenn die Erstattungsforderung gem. § 50 Abs. 1 SGB X für die gesamte Bedarfsgemeinschaft weniger als insgesamt 50 Euro beträgt. Dies gilt entsprechend in den Fällen gem. § 50 Abs. 2 SGB X. Es ist daher auf die Richtigkeit der Nebenkosten-Vorauszahlungen zu achten, um vermeidbare Guthaben nicht entstehen zu lassen.

Keine gesonderte Antragstellung

Ein Antrag auf Leistungen nach dem 3. oder 4. Kapitel SGB XII bzw. SGB II umfasst auch die angemessenen Kosten der Unterkunft und Heizung. Mit einer Heiz- bzw. Nebenkostenabrechnung wird der Bedarf konkretisiert, weshalb ein gesonderter Antrag hierfür nicht erforderlich ist.⁵⁶

Bei notwendiger Bescheidaufhebung aufgrund von Nachforderung oder Guthaben aus der Heiz- bzw. Nebenkostenabrechnung, sind die Vorschriften zur Aufhebung bzw. Rücknahme und -sofern zutreffend- zur Erstattung zu beachten.

Prüfung Kostensenkungsverfahren Bruttokaltmiete

Bei Überschreitung der Referenzmiete aufgrund unangemessener Betriebskosten ist die Einleitung eines Kostensenkungsverfahrens zu prüfen. Bei unangemessenen verbrauchsabhängig abgerechneten Betriebskosten kann eine Kostensenkung bereits durch wirtschaftliches Verhalten erzielt werden. Dies kommt insbesondere bei einem Wasserverbrauch von über 42 m³/Person in Betracht.

⁵⁶ vgl. [BSG Urteil vom](#) 22.03.2010, Az: B 4 AS 62/09 R, Rz.14

DA 30-30, Bedarfe für Unterkunft und Heizung (Stand 17.10.2024)

IV.2. Bedarfszeitpunkt bei Nachforderungen

Nach Ablauf der zwölfmonatigen Abrechnungsfrist des § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB verliert der Vermieter seinen Nachzahlungsanspruch.⁵⁷ Macht der Vermieter die Nachzahlung erst nach dieser Frist gegenüber dem Mieter geltend, ist dieser nicht mehr zur Nachzahlung verpflichtet.

Nachforderungen gehören als einmalig geschuldete Zahlungen zum Bedarf im Fälligkeitsmonat. Sie wandeln sich durch nicht fristgerechte Begleichung auch nicht in Schulden.⁵⁸

Dass die fällige Betriebs- und Heizkostenabrechnung bereits vor Geltendmachung beglichen worden ist, lässt ihren Bedarf und den Anspruch auf höhere Leistungen nicht entfallen (BSG, Urt. v. 10.11.2011 - B 8 SO 18/10 R).

Es ist immer auf den Zeitpunkt abzustellen, zu dem der tatsächliche Bedarf besteht.

Besondere Fallkonstellationen

Fallbeschreibung	als KdU-Bedarf zu berücksichtigen	
	Nein	Ja
Fälligkeit der Abrechnung vor dem Leistungsbezug	x	
Fälligkeit der Abrechnung nach dem Leistungsbezug	x	
Nachforderung aufgrund nicht vollständig geleisteter Vorauszahlungen (BSG, <u>Urteil vom 22.03.2010, Az.: B 4 AS 62/09 R, RZ 17, letzter Satz</u>)	x	
Nachforderung für eine nicht mehr bewohnte Wohnung:		
Grundsätzlich nicht übernahmefähig, da Leistungen für eine nicht mehr bewohnte Wohnung nicht der Unterkunftssicherung dienen (BSG, <u>Urteil vom 25.06.2015, Az.: B 14 AS 40/14 R, RZ 15+17</u>).	x	
Ausnahme: es besteht eine existenzsicherungsrechtlich relevante Verknüpfung der Nebenkostennachforderung für die in der Vergangenheit bewohnte Wohnung mit dem aktuellen unterkunftsbezogenen Bedarf. Diese Verknüpfung wird nach der Rechtsprechung begründet, wenn: - die Wohnung aufgrund einer <u>Kostensenkungsaufforderung</u> aufgegeben wurde und die leistungsberechtigte Person sowohl im Zeitpunkt der tatsächlichen Entstehung der Aufwendungen als auch im Zeitpunkt der Fälligkeit der Nachforderung im Leistungsbezug stand. Es ist außerdem keine anderweitige Bedarfsdeckung eingetreten (BSG, <u>Urteil vom 20.12.2011, Az.: B 4 AS 9/11R, RZ 17- 18</u> , BSG, <u>Urteil vom 13.07.2017, Az.: B 4 AS 12/16 R, RZ 18 ff</u> , <u>BSG, Urteil vom 19.05.2021, Az.: B 14 AS 19/20 R, RZ 29</u>).		x

⁵⁷ LSG NRW, Urteil vom 24.08.2009, Az.: L 20 AS 18/09.

⁵⁸ BSG, Urteil vom 22.03.2010, Az.: B 4 AS 62/09 R.

DA 30-30, Bedarfe für Unterkunft und Heizung (Stand 17.10.2024)

- eine Zusicherung hinsichtlich des Umzugs erteilt wurde und sowohl die Entstehung der Nachforderung als auch ihre Fälligkeit einen Zeitraum der ununterbrochenen Hilfebedürftigkeit betrifft (BSG, Urteil vom 13.07.2017, Az.: B 4 AS 12/16 R, ebenso Urteil vom 30.03.2017, Az.: B 14 AS 13/16 R, RZ 15).

Diesem gleich steht ein Übernahmeantrag der vor Vertragsschluss gestellt wurde, der Leistungsträger die Entscheidung aber treuwidrig verzögert hat.

Kopfteilprinzip

Hat sich - nach Aufgabe der bisherigen Wohnung - die Zusammensetzung der Bedarfsgemeinschaft geändert, ist der Nachforderungsbetrag nach dem Kopfteilprinzip entsprechend der früheren Bewohnerzahl aufzuteilen. Für die bei Fälligkeit der Abrechnung im Leistungsbezug stehenden Personen ist der auf sie entfallende Anteil bei der Leistungsgewährung zu berücksichtigen (BSG, Urteil vom 30.03.2017, Az.: B 14 AS 13/16 R, RZ 16).

IV.3. Rückzahlungen und Guthaben

stellen grundsätzlich Einkommen im Sinne der §§ 11 SGB II / 82 SGB XII dar.

Bei Leistungen nach dem SGB II erfolgt über § 22 Abs. 3 SGB II eine Modifizierung der Anrechnungsregelungen. Hierdurch fließt das Guthaben ausschließlich dem kommunalen Träger, der die Leistung erbracht hat, zu. Würden die Beträge als Einnahmen nach § 11 SGB II berücksichtigt, müssten sie primär auf Leistungen der Bundesagentur angerechnet werden, obwohl die überzahlten Beträge von dem kommunalen Träger erbracht worden sind.⁵⁹

Rückzahlungen und Guthaben, die dem Bedarf für Unterkunft und Heizung zuzuordnen sind, mindern die nach dem Monat der Rückzahlung oder der Gutschrift entstehenden Aufwendungen für Unterkunft und Heizung. Übersteigen die Rückzahlungen oder Guthaben die üblichen Aufwendungen, so kann der überschüssige Teil mit den Aufwendungen in den Folgemonaten verrechnet werden.

Im SGB XII erfolgt die Einkommensanrechnung in voller Höhe auf den Leistungsanspruch des Fälligkeitsmonats. Sofern das Guthaben den Bedarf übersteigt, besteht in diesem Monat kein Leistungsanspruch. Das überschießende Guthaben ist als Vermögen zu werten und die Regelungen nach § 90 SGB XII sind zu berücksichtigen.

Bei notwendiger Bescheidaufhebung aufgrund von Nachforderung oder Guthaben aus der Heiz- bzw. Nebenkostenabrechnung, sind die Vorschriften zur Aufhebung bzw. Rücknahme und –sofern zutreffend– zur Erstattung zu beachten.

Verrechnung durch den Vermieter oder Energieversorger

Die Anrechnung erfolgt auch, wenn der Rückzahlungsbetrag z.B. mit der Miete des Folgemonats verrechnet wird.⁶⁰ Die tatsächliche (Aus-)Zahlung unmittelbar an die leistungsberechtigte Person ist nicht erforderlich, um eine Minderung des Leistungsanspruchs auszulösen.

Wird ein Guthaben vom Vermieter jedoch gegen Mietrückstände aufgerechnet, so mindern sich die Aufwendungen für Unterkunftskosten im Folgemonat nicht, wenn der Leistungsberechtigte das Guthaben aus Rechtsgründen nicht realisieren kann.⁶¹ Dies ist dann der Fall, wenn der Vermieter die Aufrechnung mit Mietrückständen in der Nebenkostenabrechnung ausdrücklich erklärt hat (gem. § 388 BGB). Das Einkommen aus der Abrechnung steht in diesem Fall nicht als bereites Mittel zur Verfügung.

Es sind weitere Konstellationen denkbar, in denen Einkommen aus der Abrechnung nicht als bereite Mittel verfügbar sind und somit nicht angerechnet werden können:

- der Vermieter/Energieversorger verrechnet die Salden aus z.B. Betriebskosten und Heizkosten / Strom und Gas:
Nur ein in der Abrechnung ausgewiesener positiver Gesamtsaldo stellt verfügbares Einkommen dar.
- die bei der Leistungsgewährung berücksichtigte Vorauszahlung wurde nicht vollständig an den Vermieter weitergeleitet, der Saldo der Nebenkostenabrechnung reduziert sich zu Lasten des Leistungsträgers:
Ein fiktiv vom Leistungsträger errechnetes Guthaben stellt kein verfügbares Einkommen dar. Eine Anrechnung ist nur in Höhe des vom Vermieter ausgewiesenen Guthabens möglich. (B 4 AS 159/11 R v. 16.05.2012).

⁵⁹ [BT-Drs. 16/1696](#).

⁶⁰ SG Dresden, [Urteil vom 29.06.2010, Az.: S 40 AS 390/09](#).

⁶¹ BSG, [Urteil vom 16.05.2012, Az.: B 4 AS 132/11 R](#).

DA 30-30, Bedarfe für Unterkunft und Heizung (Stand 17.10.2024)

Wenn eine zweckentsprechende Verwendung nicht sichergestellt ist, sollen die Zahlungen, direkt an den Vermieter/Energieversorger überwiesen werden (§ 22 Abs. 7 Satz 2 SGB II/§ 35a Abs.3 Satz 2 SGB XII).

Gegenüber dem Leistungsbezieher kommt ein Anspruch auf Kostenersatz gem. § 34 SGB II, 103 SGB XII in Betracht.

In diesen Fällen ist darauf zu achten, dass die künftigen Vorauszahlungen nicht höher als das Abrechnungsergebnis festgelegt werden. Nur so kann vermieden werden, dass dem Sozialleistungsträger zustehende Guthaben durch Verrechnung mit anderen Forderungen des Vermieters/Energieversorgers untergehen.

Vom Mieter aufgebrachte Vorauszahlungen

Hat der Leistungsberechtigte einen Teil der Nebenkosten (z.B. wegen Unangemessenheit) selbst aus dem Regelbedarf bestritten, steht das Guthaben bis zur Höhe des selbst aufgebrachten Anteiles den Leistungsberechtigten zu.⁶²

Beispiel:

geforderte Vorauszahlung:	600,-- €
davon berücksichtigte angemessene Kosten:	500,-- €
= nicht berücksichtigte Vorauszahlung:	100,-- €
Guthaben lt. Abrechnung:	150,-- €

Das Guthaben mindert die tatsächlichen Kosten auf 450,--€, dem Leistungsberechtigten stehen 100,-- €, dem Leistungsträger 50,-- € zu.

Die Ermittlung des dem Leistungsträger zustehenden Guthabens muss für Betriebskosten und Heizkosten getrennt erfolgen.

Gemischte Bedarfsgemeinschaft

In diesem Fall hat eine Anrechnung nach Kopfteilen zu erfolgen. Dabei ist auf die Verhältnisse des jeweiligen Zeitpunktes, in dem die Gutschrift erfolgt, abzustellen. Entscheidend ist insoweit nicht, wie das Guthaben erwirtschaftet wurde, und für welche Zeit die Kosten angefallen sind, sondern allein die Verhältnisse im Zeitpunkt der Berücksichtigung.⁶³

⁶² LSG NRW, [Urteil vom 01.12.2009, Az.: L 1 AS 64/09](#).

⁶³ BSG, [Urteil vom 22.03.2012, Az.: B 4 AS 139/11 R](#).

V. Kostensenkungsverfahren bei Bruttokaltmiete und Heizkosten

V.1. Allgemeines

Das Kostensenkungsverfahren und eine temporäre Übernahme unangemessener Unterkunftskosten- (nach der Karenzzeit) und/oder Heizkosten werden relevant, wenn

- die tatsächlichen Kosten über der Referenzmiete bzw. Nichtprüfungsgrenze Heizung (s. auch [III.3.1. "Besonderheit während der Karenzzeit"](#)) liegen,
- keine Gründe für ein Abweichen von der Referenzmiete/Nichtprüfungsgrenze Heizung vorliegen (siehe [Ziff. II.2.](#) und [Ziff. II.3./ Ziff. III.5.](#))

bei abstrakter Unangemessenheit der Bruttokaltmiete zusätzlich:

- angemessener Wohnraum verfügbar ist (siehe [Ziff. II.2.](#))

Anmietung kurz vor Leistungsbeginn

Mietet ein Hilfebedürftiger kurz vor Beginn des Leistungsbezugs eine neue Wohnung zu einem unangemessenen Mietzins an, sind die Kosten zu übernehmen.

Ausnahme: Der Hilfebedürftige hatte bei Abschluss des Mietvertrages ihm zurechenbar Kenntnis von dem zu erwartenden Leistungsbezug und der Unangemessenheit der Aufwendungen für die Wohnung.⁶⁴

Hinweise auf eine „Bösgläubigkeit“ können sich aus der Höhe der Aufwendungen bzw. aus einem vorherigen Leistungsbezug ergeben. Einer Zusicherung des Trägers zur Übernahme der Aufwendungen für die „neue“ Wohnung bedarf es vor Leistungsbeginn/Erstantragstellung jedoch nicht.⁶⁵

Schriftform

Aus Gründen der Rechtssicherheit sind die im Kostensenkungsverfahren vorzunehmenden Informationen schriftlich durchzuführen. Da durch diese Fristen in Gang gesetzt werden, empfiehlt sich die Versendung per PZU um den Zugang nachweisen zu können.

Hinweis zum Bewilligungszeitraum

Eine Änderung der Leistungen ist im laufenden Bewilligungsabschnitt nur unter den Voraussetzungen der §§ 45 ff. SGB X zulässig. Allein der Ablauf der Übergangsfrist stellt aber keinen Aufhebungsgrund dar.

Es ist daher erforderlich, bereits bei der Bewilligung der Leistungen in Fällen mit Überschreitung der Referenzmiete/Nichtprüfungsgrenze den Bewilligungszeitraum entsprechend der Übergangsfrist festzulegen, so dass die Kostensenkung mit dem Folgebescheid vorgenommen werden kann.

Maßnahmen zur Kostensenkung

Eine Kostensenkung kann durch verschiedene Maßnahmen herbeigeführt werden:

- Änderung des Verbrauchsverhaltens bei verbrauchsabhängig abgerechneten Kosten
- Aushandlung eines geringeren Mietzinses mit dem Vermieter
- Untervermietung von Wohnraum oder Garage/Stellplatz
- Umzug

Die Aufforderung darf nur allgemein zur Kostensenkung erfolgen, die konkrete Maßnahme liegt in der

⁶⁴ BSG, [Urteil vom 30.08.2010, Az.: B 4 AS 10/10 R](#)

⁶⁵ BSG, [Urteil vom 17.12.2009, Az.: B 4 AS 19/09 R](#).

DA 30-30, Bedarfe für Unterkunft und Heizung (Stand 17.10.2024)

Entscheidung des Betroffenen.

Da ein Umzug jedoch weitere Kosten nach sich zieht, ist zu prüfen, ob nicht durch mildere Mittel eine Senkung der Kosten herbeigeführt werden kann.

V.2. Unmöglichkeit und Unzumutbarkeit der Kostensenkung

An die Auslegung der Tatbestandsvoraussetzungen „Unmöglichkeit“ und „Unzumutbarkeit“ sind strenge Anforderungen zu stellen. Die Berücksichtigung nicht angemessener Bedarfe für die Unterkunft bleibt der durch sachliche Gründe zu rechtfertigende Ausnahmefall. Die Obliegenheit zu Kostensenkungsmaßnahmen bleibt bestehen.

V.2.1. Unmöglichkeit:

Im Einzelfall kann die Kostensenkung für den Hilfebedürftigen rechtlich (z.B. bei Vorliegen eines Zeitmietvertrages und keiner Möglichkeit zur Untervermietung) oder tatsächlich unmöglich sein, so dass das Verfahren auszusetzen ist.

Auf die kündigungsrechtlichen Vorschriften des BGB im Mietrecht und die entsprechende Rechtsprechung, insbesondere des BGH, wird verwiesen. So kann der Vermieter verpflichtet sein, einen Mieter vorzeitig aus einem Zeitmietvertrag zu entlassen, wenn der Mieter ein schwerwiegendes Interesse an der vorzeitigen Beendigung des Mietverhältnisses hat und dem Vermieter einen (oder mehrere) geeignete Nachmieter benennt.^{66,67}

V.2.2. Unzumutbarkeit

Ist eine Kostensenkung objektiv möglich, kann sie im Einzelfall unzumutbar sein.

Eine Unzumutbarkeit kann zeitlich befristet (z.B. akute Krankheit, schwere Operation) oder unbefristet⁶⁸ vorliegen oder sich nur auf einzelne Arten der Kostensenkung (z.B. Umzug) beziehen.

Allein die typischerweise mit einem Umzug verbundenen Belastungen führen nicht zu dessen Unzumutbarkeit. Hierfür müssen besondere Umstände, wie beispielsweise aktuelle schwere Erkrankung, vorliegen.

Unzumutbarkeit liegt vor

- bei Tod eines Mitgliedes der Haushaltsgemeinschaft/Bedarfsgemeinschaft für mindestens 12 Monate nach dem Sterbemonat, sofern die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung für die weiterhin bewohnte Wohnung vorher angemessen waren.
Dies bedeutet, dass sich die Frist für die Kostensenkung von der Regelfrist von 6 Monaten auf mindestens 12 Monate nach dem Sterbemonat verlängert und nicht, dass nach 12 Monaten mit dem Kostensenkungsverfahren begonnen wird.

Weitere Gründe für eine Unzumutbarkeit können sein:

- bei einer Person der Haushaltsgemeinschaft läuft die Karenzzeit noch (s. [II.1.3.2.](#))
- Gesundheitliche Beeinträchtigungen,
- Pflegebedürftigkeit,
- Behinderungen, insbesondere Gehbehinderungen,

⁶⁶ [BGH, Urteil vom 22.01.2003, VIII ZR 244/02](#)

⁶⁷ [OVG Lüneburg, Beschluss vom 10.08.2000, 4 M 2010/00](#)

⁶⁸ vgl. LSG NRW, [Urteil vom 08.06.2009, Az.: L 7 B 411/08 AS ER.](#)

DA 30-30, Bedarfe für Unterkunft und Heizung (Stand 17.10.2024)

- lange Wohndauer bei älteren Menschen,
- nur kurzzeitige (absehbare) Hilfebedürftigkeit,
- Menschen, die auf bestimmte soziale Bezüge und Kontakte in ihrem Wohnumfeld angewiesen sind (z.B. suchtkranke Menschen, Versorgung durch Nachbarschaftshilfe),
- Vermeidung von Wohnungslosigkeit,
- Umstände, die die Annahme rechtfertigen, dass eine Eingliederung in Arbeit vom Erhalt des Wohnraums abhängig ist,
- Familien mit Kindern (z.B. Kindern, denen ein mit einem Umzug verbundener Schulwechsel nicht zumutbar ist),
- Unterschreiten der Bruttowarmmiete nach Vergleichsberechnung.

Die Notwendigkeit einer Vergleichsberechnung ergibt sich in Auslegung der Entscheidung des Bundessozialgerichtes (B 14 AS 60/12 R) aus folgenden Gründen:

- bei Unangemessenheit aufgrund schlechter Bausubstanz:

Wird im Rahmen der Einzelfallprüfung nach einer energetischen Beratung festgestellt, dass eine Kostensenkung nur durch einen Umzug herbeigeführt werden kann (siehe Ziff.: [III.5. Überschreiten Nichtprüfungsgrenze/Einzelfallprüfung](#)) muss dieser gem. § 22 Abs. 1 Satz 10 SGB II / § 35 Abs. 3 Satz 3 nicht gefordert werden, wenn er unter Berücksichtigung der bei einem Wohnungswechsel zu erbringenden Leistungen unwirtschaftlich wäre. Neben dieser Wirtschaftlichkeitsprüfung ist nach Auffassung des BSG auch eine Vergleichsberechnung durchzuführen.

- bei Unangemessenheit aus anderen Gründen:

Auch wenn ein Umzug zur Kostensenkung nicht erforderlich ist, steht es den Leistungsberechtigten dennoch frei, diese Möglichkeit der Kostensenkung zu wählen. Ein Umzug in eine Wohnung mit niedrigeren Heizkosten aber einer teureren, noch angemessenen Bruttokaltmiete wäre zulässig, solange sich die Gesamtkosten nicht erhöhen.

Bei Leistungen nach dem SGB XII wäre sogar eine Kostensteigerung unter Ausschöpfung der Angemessenheitsgrenzen zu akzeptieren.

Vor Durchführung eines Kostensenkungsverfahrens ist daher zunächst eine Vergleichsberechnung der tatsächlichen Bruttowarmmiete (einschließlich der Forderung aus Nebenkostenabrechnungen) mit den nach einem möglichen Umzug zu zahlenden angemessenen Kosten vorzunehmen:

Referenzmiete Bruttokaltmiete
+
Heizkosten lt. Nichtprüfungsgrenze mit den Gebäudedaten der bewohnten Wohnung

Wenn nach einer Vergleichsberechnung die tatsächliche Bruttowarmmiete geringer als die bei einem Umzug zu berücksichtigende Bruttowarmmiete ist, können Kostensenkungsmaßnahmen nach V.3. nicht gefordert werden. Der Leistungsberechtigte ist aber über die Unangemessenheit der Bruttokaltmiete zu informieren.

Eine Überprüfung ist jeweils bei Änderung der Miete oder Abrechnung der Heiz- und/oder Betriebskosten vorzunehmen.

Sofern die Heizkosten während der Karenzzeit der Unterkunftskosten für die tatsächlich bewohnte (zu große) Wohnfläche und für die abstrakt angemessene Wohnfläche zu hoch sind und die Bruttokaltmiete unter dem Richtwert liegt, ist jeweils vor Einleitung eines Kostensenkungsverfahrens (s.V.3.1.2.) eine Vergleichsberechnung vorzunehmen: 1. Referenzmiete Bruttokaltmiete + angemessenen Heizkosten für die tatsächliche Wohnfläche + Warmwasser für die abstrakt angemessene Wohnfläche und 2. Referenzmiete Bruttokaltmiete + angemessene Heizkosten + Warmwasser für die abstrakt angemessene Wohnfläche.

DA 30-30, Bedarfe für Unterkunft und Heizung (Stand 17.10.2024)

- Heizkosten: Sofern als Ergebnis der konkreten Angemessenheitsprüfung der Unterkunft eine Kostensenkung allein durch einen Wohnungswechsel zu erreichen ist und dieser derzeit ausscheidet, ist im Einzelfall zu prüfen, ob eine Kostensenkung der entstehenden Heizkosten (ganz oder teilweise) unzumutbar ist, wenn z.B. selbst bei angemessenem Heizverhalten eine Verringerung der Kosten wegen der Wohnungsgröße (weil es z.B. keine Einsparmöglichkeit gibt durch Nichtnutzung eines Zimmers) und/oder dem energetischen Standard nicht möglich ist.⁶⁹

V.2.3. Wirtschaftlichkeitsprüfung

Zeichnet sich ab, dass die erforderliche Kostensenkung nur durch einen Umzug herbeigeführt werden kann, ist dessen Wirtschaftlichkeit zu prüfen, da im Zusammenhang mit dem Neubezug einer Wohnung Folgekosten entstehen können wie z.B.

- Wohnungsbeschaffungskosten (Anzeigen, Makler, soweit tatsächlich notwendig bei Wohnungsmarkthindernissen oder eingeschränkter Selbsthilfekompetenz),
- Umzugskosten,
- neue Mietkaution, soweit nicht eine Kautions aus dem beendeten Mietverhältnis zurückfließt,
- nach § 24 Abs. 3 Nr. 1 SGB II/§ 31 Abs. 1 Nr. 1 SGB XII erforderliche Erstanschaffungen (Einrichtungsgegenstände, die in der vorherigen Wohnung bereits vorhanden waren und im Eigentum des Vermieters standen) und
- ggf. doppelte Mietzinszahlungen für Übergangsmonate, wenn Überschneidungen nachweislich unvermeidbar waren.
- Bei der Wirtschaftlichkeitsprüfung sind auch die Umstände des Einzelfalls im Rahmen einer Prognoseentscheidung zu berücksichtigen, z.B. Kosten eines Wohnungswechsels bei voraussichtlich kurzfristigem Leistungsbezug aufgrund von Erwerbseinkommen oder Rente. Bei einer geänderten Prognose bleibt eine Kostensenkungsaufforderung zu einem späteren Zeitpunkt möglich.⁷⁰

V.3. Kostensenkungsaufforderung

V.3.1. Allgemeines

Liegen keine Ausnahmetatbestände vor, ist die leistungsberechtigte Person schriftlich zur Kostensenkung aufzufordern. Bei der Aufforderung handelt es sich lediglich um eine Information, der keine Verwaltungsaktqualität zukommt⁷¹, die jedoch die Frist für Kostensenkungsbemühungen in Gang setzt.

V.3.2. Temporäre Übernahme unangemessener Kosten

Nach erfolgter Information über die Notwendigkeit von Kostensenkungsmaßnahmen (Kostensenkungsaufforderung) bietet § 22 Abs. 1 Satz 7 SGB II/§ 35 Abs. 3 Satz 2 SGB XII eine begrenzte Bestandschutzregelung, die die Hilfebedürftigen vor einer abrupten Änderung der Wohnsituation schützen bzw. ihnen die Möglichkeit geben soll, durch Änderung ihres Verbrauchsverhaltens die Kosten zu senken. Hiernach werden die unangemessenen Kosten vorübergehend erbracht.⁷²

⁶⁹ [BSG, Urteil vom 02.09.2021, B 8 SO 13/19 R, Rz. 29](#)

⁷⁰ [Bt-Drs. 17/3404](#), Seite 98

⁷¹ BSG, [Urteil vom 27.02.2008, Az.: B 14/7b AS 70/06 R](#); BSG, [Urteil vom 02.07.2009, Az.: B 14 AS 36/08 R](#).

⁷² BSG, [Urteil vom 07.11.2006, Az.: B 7b AS 10/06 R](#); LSG NRW, [Beschluss vom 16.03.2011, Az.: L 19 AS](#)

DA 30-30, Bedarfe für Unterkunft und Heizung (Stand 17.10.2024)

V.3.2.1. Bei Unangemessenheit der Bruttokaltmiete

sollen die unangemessenen Kosten in der Regel maximal sechs Monate erbracht werden. Hierbei handelt es sich aber um eine Regelfrist, von der im Einzelfall Abweichungen nach oben und unten möglich sind. Die Übernahme unangemessener Unterkunftskosten für den Zeitraum von mehr als sechs Monaten soll dabei die Ausnahme bleiben. Eine kürzere Frist ist immer dann angezeigt, wenn Kostensenkungsmaßnahmen in weniger als sechs Monaten wirksam werden können.⁷³

Hat der Leistungsberechtigte die Kosten nach Ablauf der Frist nicht gesenkt, obwohl ihm dies möglich und zumutbar war, sind als Rechtsfolge der Regelung nur noch die angemessenen Aufwendungen vom Leistungsträger zu übernehmen.

Unterschreiten der 6-Monatsfrist

Abweichungen von der Regelfrist kommen beispielsweise in folgenden Fällen in Betracht:

➤ Ablehnung eines durch 50-4 unterbreiteten Angebotes

Durch Abschluss des Mietvertrages für eine günstigere Wohnung wäre die Senkung der Unterkunftskosten bereits ab dem angegebenen Bezugstermin möglich. Somit besteht grundsätzlich ab diesem Zeitpunkt keine Grundlage mehr für die Berücksichtigung unangemessener Kosten. Es sind nur noch die angemessenen Kosten lt. Referenzmiete zu berücksichtigen, es sei denn, es ergeben sich noch berechtigte Gründe der Unmöglichkeit oder Unzumutbarkeit, die im vorangegangenen Kostensenkungsverfahren noch nicht geprüft wurden.

➤ keine (ausreichenden) Bemühungen, fehlende Nachweisführung oder Weigerung zur Kostensenkung

Aus der Rechtsprechung des BSG ergibt sich, dass weder dem Wortlaut noch dem Sinn und Zweck des § 22 Abs. 1 S. 7 SGB II eine sechsmonatige Schonfrist ohne weitere Begründung zu entnehmen ist. (B 4 AS 30/08 R, RZ31).

Bemüht sich der/die Leistungsberechtigte nicht umfassend um die Senkung der Unterkunftskosten oder werden diese Bemühungen nicht nachgewiesen, mangelt es an dieser notwendigen Begründung, so dass auch dann nur noch die angemessenen Kosten der Unterkunft zu berücksichtigen sind.

Dies ist z.B. dann der Fall, wenn

- auf das Schreiben „Information über angemessene KdU“ keine Reaktion erfolgt
- kein Wohnberechtigungsschein beantragt wird
- die Kostensenkungs Bemühungen nicht nachgewiesen werden oder
- die Kostensenkungs Bemühungen insgesamt unzureichend sind.

Bei Zweifeln an der Glaubwürdigkeit der Nachweisführung kann eine Überprüfung der Bemühungen erfolgen.

Gleiches gilt, wenn der/die LE sich ohne anzuerkennenden Grund weigert, sich um die Senkung der Unterkunftskosten zu bemühen. Auch in diesem Fall sind die Schritte des Kostensenkungsverfahrens gem. Zif VI durchzuführen.

V.3.2.2. Überschreitung der Nichtprüfungsgrenze Heizkosten

Die tatsächlichen (auch unangemessenen) Heizkosten sind so lange zu übernehmen, bis der Hilfebe-

[1563/10 B.](#)

⁷³ BSG, [Urteil vom 19.02.2009, Az.: B 4 AS 30/08 R.](#)

DA 30-30, Bedarfe für Unterkunft und Heizung (Stand 17.10.2024)

dürftige auf Grund vorherigen Hinweises des Leistungsträgers in der Lage ist, die Kosten auf ein angemessenes Maß zu senken.⁷⁴

Grundsätzlich gilt auch bei unangemessenen Heizkosten die Regelfrist von sechs Monaten. Ein Abweichen von der Regelfrist kommt in Betracht, wenn die Unangemessenheit auf durch geändertes Verbrauchsverhalten beeinflussbaren Faktoren beruht.

Sind die Heizkosten während der Karenzzeit der Unterkunftskosten für die tatsächlich bewohnte (zu große) Wohnfläche und für die abstrakt angemessene Wohnfläche zu hoch, sind bezogen auf die Heizkosten zwei Kostensenkungsverfahren durchzuführen: zu Beginn der Karenzzeit ein mit dem Maßstab der tatsächlich bewohnten (zu großen) Wohnfläche für die Heizkosten und die abstrakt angemessene Wohnfläche für die Warmwasserkosten und nach dem Ablauf der Karenzzeit unter Abstellen auf die abstrakt angemessene Wohnfläche für die Heiz- und Warmwasserkosten.

Eine Kostensenkung durch Energieeinsparung kann nur bei Selbstversorgung mit Heizmaterial und Kostenanfall im Zeitpunkt des Erwerbs neuen Heizmaterials unmittelbar gesteuert werden.⁷⁵

Bei Abschlagszahlungen, die an das Ergebnis jährlicher Abrechnungen gekoppelt sind, können erfolgreich durchgeführte Kostensenkungen erst nach Ablauf der Abrechnungsperiode und erfolgter Abrechnung wirksam werden.⁷⁶ Somit kann es angezeigt erscheinen, einen längeren Zeitraum als die Regelfrist zur Änderung des Verbrauchsverhaltens zuzubilligen.⁷⁷ Die Übergangsfrist zur Kostensenkung ist auf den Zeitraum bis zur nächsten Abrechnung zu verlängern. Eine Verlängerung der Regelfrist kommt nicht in Betracht, wenn die leistungsberechtigte Person seit Beginn der Karenzzeit über die Unangemessenheit der Heizkosten für eine zu große Wohnfläche informiert wurde und seitdem bereits eine Abrechnung erfolgt ist.

Auf Ziffer V.1. (abweichender Bewilligungszeitraum) wird verwiesen und der Bewilligungszeitraum ist entsprechend anzupassen.

Beispiele:

1. für Verlängerung der Regelfrist

- August 2012, Abrechnung für Januar bis Dezember 2011:

Information über Unangemessenheit und damit Möglichkeit der Verhaltensänderung

- August 2013, Abrechnung Januar bis Dezember 2012:

letztmalige Übernahme unangemessener Kosten

2. bei Unangemessenheit für zu große Wohnfläche in Karenzzeit für die Unterkunft

Rest-Karenzzeit von Januar bis März 2024, neues Kostensenkungsverfahren für angemessene Wohnfläche April 2024, Regelfrist bis Ende September 2024.

→Bei Abrechnung zwischen Januar und September 2024: Kostensenkung ab Oktober 2024

→Bei Abrechnung nach September 2024: Verlängerung der Regelfrist bis zur Abrechnung

V.4. Durchführung der Kostensenkung

Die Kostensenkung selbst erfolgt mittels Bescheiderteilung im Rahmen der Leistungsbewilligung über

⁷⁴ SG Dortmund, [Urteil vom 19.11.2007, Az.: S 32 AS 114/07](#).

⁷⁵ [LSG Sachsen-Anhalt, Urteil vom 21.02.2018, L 4 AS 509/14](#)

⁷⁶ [LSG Sachsen-Anhalt, Urteil vom 21.02.2018, L 4 AS 509/14](#)

⁷⁷ [BSG, Urteil vom 12.06.2013, B 14 AS 60/12 R](#)

DA 30-30, Bedarfe für Unterkunft und Heizung (Stand 17.10.2024)

die IT-Verfahren akdn bzw. allegro.

Dabei ist die **Bruttokaltmiete** auf Höhe der Referenzmiete oder den im Einzelfall individuell als angemessen anerkannten Betrag festzusetzen.

Die Höhe der angemessenen Kosten für Heizung (und zentrale Warmwasserversorgung) ist dadurch zu ermitteln, dass in der Jahresabrechnung eine Vergleichsberechnung mit den maximal angemessenen kWh vorgenommen wird.

Werden die Kosten für Heizung (und zentrale Warmwasserversorgung) nicht nach kWh abgerechnet (z.B. bei Umlage der Brennstoffkosten) sind die angemessenen Kosten anhand der Nichtprüfungsgrenze (s. Kapitel III.) zugrunde zu legen.

Bei Anpassung der Referenzmiete/Nichtprüfungsgrenze ist sicherzustellen, dass auch eine Anpassung der gekürzten Leistungen erfolgt.

V.5. Kostensenkung nach Unterbrechung des Leistungsbezugs

War der Leistungsbezug wegen fehlender Hilfebedürftigkeit aufgrund Erwerbseinkommens unterbrochen, wirkt eine vorherige wirksame Kostensenkungsaufforderung oder eine tatsächlich vorgenommene Kostensenkung bei im Wesentlichen unveränderten Umständen der Unangemessenheit grundsätzlich fort.

Dauerte die Leistungsunterbrechung allerdings mehr als ein Jahr, kann die ursprüngliche Kostensenkungsaufforderung ihrer Warnfunktion nicht mehr genügen und es wird eine neue Kostensenkungsaufforderung erforderlich.⁷⁸

Bei einer Unterbrechung des Leistungsbezuges von einem Monat bis zu einem Jahr ist anhand aller Umstände des Einzelfalls eine Fristverlängerung zu prüfen, wenn die Kosten nicht sofort verringert werden können. Bei der Fristprüfung sind z.B. Dauer der Unterbrechung des Leistungsbezuges, mögliche Befristung des Arbeitsvertrages, Vorhersehbarkeit der erneuten Hilfebedürftigkeit, Zeitpunkt der Kenntnis über erneute Hilfebedürftigkeit, rechtzeitiges Bemühen um Kostensenkungsmaßnahmen zu berücksichtigen.⁷⁹

Zu beachten ist der Unterschied zur Deckelung der KdU bei einem nicht erforderlichen Umzug, die nach einem Monat Leistungsunterbrechung wegen Erwerbseinkommen nicht fortwirkt (Kapitel VIII.2.).

⁷⁸ [LSG Niedersachsen Bremen, Urteil vom 18.05.2009, L 9 AS 529/09 B ER](#), [SG Aurich, Urteil vom 08.10.2016, S 55 AS 693/15](#)

⁷⁹ [LSG Niedersachsen Bremen, Urteil vom 27.07.2018, L 11 AS 561/18 B ER](#)

VI. Bedarfe für Unterkunft und Heizung bei selbst bewohntem Wohneigentum

VI.1. Allgemeines

Für Leistungsberechtigte, die ein selbst genutztes Hausgrundstück (Eigenheim) oder eine selbst genutzte Eigentumswohnung bewohnen (im Folgenden: Wohneigentum), ergeben sich Besonderheiten bei der Ermittlung der Kosten für Unterkunft und Heizung.

Die Übernahme dieser Bedarfe dient nicht dem Schutz der Immobilie als Vermögensgegenstand, sondern allein dem Schutz der Wohnung im Sinne der Erfüllung des Grundbedürfnisses Wohnen und als räumlicher Lebensmittelpunkt.⁸⁰ Folglich darf keine Privilegierung von Eigentümern gegenüber Mietern erfolgen.^{81,82}

Von der vermögensrechtlichen Angemessenheit eines Wohneigentums kann nicht auf die Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft und Heizung geschlossen werden. Die Aufwendungen sind auch bei Wohneigentum nur angemessen, wenn sie die Grenzen der Referenzmiete für den maßgeblichen Vergleichsraum zzgl. Heizkosten nicht überschreiten. Dabei ist der Grundsatz, dass Sozialleistungen nicht zur Vermögensbildung der Leistungsberechtigten beitragen dürfen, in besonderem Maße zu beachten.

VI.2. Berücksichtigungsfähige Aufwendungen (Unterkunftsbedarf)

Anstatt eines Mietzinses ergeben sich die Kosten der Unterkunft aus den mit dem Wohneigentum unmittelbar verbundenen Belastungen. Einen Überblick über die zu berücksichtigenden Bewirtschaftungskosten bietet § 7 Abs. 2 der VO zu § 82 SGB XII. Die dort genannten Bestandteile sind fast vollständig auf das SGB II übertragbar.⁸³

Zu den berücksichtigungsfähigen Bewirtschaftungskosten gehören:

- Schuldzinsen eines Finanzierungskredits
- Betriebskosten
Bzgl. der Berücksichtigung von übernahmefähigen Betriebskosten wird auf die in der JC-Ablage hinterlegten Nebenkostenrechner verwiesen.
- Stromkosten für die Heizungsanlage
- dauernde Lasten (z.B. Erbbauzins)
- Steuern vom Grundbesitz
- Öffentliche Abgaben
- Hierzu zählen die Benutzungsgebühren gem. Abgabenbescheid (Schmutzwasser- und Niederschlagswassergebühren, Abfallentsorgungsgebühren, Straßenreinigungsgebühren)
- Versicherungsbeiträge
- Als Versicherungsbeitrag ist bei Eigenheimen lediglich die Gebäudeversicherung als Pflichtversicherung anzuerkennen. Eine Gebäudehaftpflichtversicherung ist für den Eigenheimbesitzer nicht verpflichtend. Diese Verpflichtung trifft nur einen Vermieter.
Im Hausgeld für Eigentumswohnungen enthaltene Versicherungen sind zu übernehmen, ebenso die sonstigen Positionen.

⁸⁰ BSG, [Urteil vom 07.11.2006, Az.: B 7b AS 2/05](#); BSG, [Urteil vom 02.07.2009, Az.: B 14 AS 33/08 R.](#)

⁸¹ BSG, [Urteil vom 02.07.2009, a.a.O.](#)

⁸² BSG, [Urteil vom 19.09.2008, Az.: B 14 AS 54/07 R.](#); BSG, [Urteil vom 22.09.2009, Az.: B 4 AS 70/08 R.](#)

⁸³ Vgl. Piebenstock, jurisPK-SGB II, § 22, Rdnr. 55; BSG, [Urteil vom 24.02.2011, Az.: B 14 AS 61/10 R.](#)

DA 30-30, Bedarfe für Unterkunft und Heizung (Stand 17.10.2024)

- der Erhaltungsaufwand gem. § 22 Abs. 2 SGB II/ § 35 a Abs. 1 SGB XII (siehe VI.2.2/ Instandhaltung und Reparatur)
- Bewirtschaftungskosten
Sollten sonstige Ausgaben zur Bewirtschaftung des Haus- und Grundbesitzes geltend gemacht werden, sind diese im Einzelfall nachzuweisen und auf die Notwendigkeit hin zu überprüfen
- von der Wohneigentümerversammlung beschlossene Instandhaltungsrücklage
- einmalige Lasten (z.B. Kanalanschlusskosten, Straßenausbaubeitrag)⁸⁴

Zu den nicht berücksichtigungsfähigen Aufwendungen gehören:

- Beiträge zu Lebensversicherungen für die Finanzierung eines Immobilienerwerbs.
- Instandhaltungspauschalen
- Leibrentenleistungen für den Erhalt der Unterkunft

Im Regelfall sind jedoch nur die Aufwendungen für den zur Eigennutzung bestimmten Teil des Eigentums berücksichtigungsfähig.⁸⁵ Ausgaben für Einliegerwohnungen, Zweitwohnungen oder gewerblich genutzte Räume sind ohne Belang. Die Kosten sind in einem solchen Fall prozentual im Verhältnis der genutzten Flächen aufzuteilen.

VI.2.1. Berücksichtigung von Tilgungsleistungen

Grundsätzlich gilt, dass Tilgungsraten nicht als Bedarf für Unterkunft berücksichtigt werden können, da diese zum Vermögensaufbau der Leistungsberechtigten beitragen.⁸⁶

In neueren Entscheidungen lässt das BSG jedoch mittlerweile unter engen Voraussetzungen eine Berücksichtigung von Tilgungsleistungen im Einzelfall zu.⁸⁷

Eine Übernahme kann daher im Einzelfall erfolgen, wenn

- der Erwerb des Wohneigentums vor Eintritt des Leistungsbezuges erfolgt ist,
- es sich um angemessenes Wohneigentum i.S.d. § 12 Abs. 1 Nr. 5 SGB II / § 90 Abs. 2 Nr. 8 SGB XII handelt,
- die Tilgungsleistungen zum Erhalt des vor der Verwertung geschützten Wohnungseigentums unvermeidbar sind (Verlust des Eigentums bei Nichtübernahme) und die Finanzierung weitestgehend abgeschlossen ist. Hiervon dürfte bei einer Restschuld von ca. 10 % auszugehen sein.
- die Höhe der Tilgungsleistungen so gering wie möglich gehalten wird und
- die Tilgungsleistungen inklusive Schuldzinsen und aller weiteren (berücksichtigungsfähigen) Kosten (siehe VII.2.) die Kosten für eine angemessene Mietwohnung nicht überschreiten.

Die Entscheidung zur Übernahme von Tilgungsbeträgen trifft in Amt 50 der/die Sachgebietsleiter/in, im JC der/die Teamleiter/in in Abstimmung mit den Experten für Wohneigentum.

VI.2.2. Bedarfe für unabweisbare Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur

(§ 22 Abs. 2 Satz 1 SGB II, § 35a Abs. 1 Satz 1 SGB XII, hier gibt es keine Karenzzeit)

Aufwendungen zur Instandhaltung und Reparatur sind auf Antrag⁸⁸ zu berücksichtigen, wenn

⁸⁴ Vgl. zum gesamten: Piebenstock, jurisPK-SGB II, § 22, Rdnr. 56.

⁸⁵ BSG, [Urteil vom 29.11.2012, Az.: B 14 AS 36/12 R.](#)

⁸⁶ BSG, [Urteil vom 07.11.2006, Az.: B 7b AS 8/06 R.](#)

⁸⁷ BSG, [Urteil vom 07.07.2011, Az.: B 14 AS 79/10 R.](#)

⁸⁸ [LSG Sachsen-Anhalt, Urteil vom 08.10.2020, Az.: L 5 AS 742/16](#)

DA 30-30, Bedarfe für Unterkunft und Heizung (Stand 17.10.2024)

- es sich um ein angemessenes selbst genutztes Wohneigentum i.S.d. § 12 Abs. 1 Satz 2 Nr. 5 SGB II / § 90 Abs. 2 Nr. 8 SGB XII handelt
- sie tatsächlich anfallen (eine sog. Instandhaltungspauschale scheidet damit aus⁸⁹, eine durch die Eigentümersammlung beschlossene Instandhaltungsrücklage hingegen nicht [L 7 AS 1837/12, LSG NW 02.06.2016](#))
- hierdurch die Unterkunft in ihrer bisherigen Substanz erhalten bzw. wiederhergestellt wird und sie nicht zu einer Verbesserung des Wohnstandards führen (wertsteigernde Maßnahmen),
- die Bewohnbarkeit der Immobilie aufrechterhalten werden kann
- sie unabweisbar (zeitlich besonders dringlich und absolut unerlässlich) und
- sie angemessen sind.

VI.2.2.1. keine Wertsteigerung

Ob es sich bei einer beabsichtigten Maßnahme um eine erhaltende Reparatur oder eine wertsteigernde Renovierung handelt, ist danach zu unterscheiden, ob sie der Erhaltung oder Wiederherstellung des Wohneigentums in seiner bisherigen Substanz oder aber der Schaffung eines neuen, verbesserten Zustands dient. Größere Erneuerungsarbeiten sind daher nicht grundsätzlich ausgeschlossen.

Bei der Beurteilung ist zu beachten, dass z.B. mit der Ersetzung einer defekten, vormals dem Stand der Technik entsprechenden Anlage durch eine neue, die dem aktuellen Stand der Technik entspricht, zwangsläufig eine gewisse Verbesserung und auch Wertsteigerung verbunden ist. Diese ist dann unbeachtlich, wenn es keine (kostengünstigere) Alternative gibt, um die vormals funktionierende Anlage wiederherzustellen.

VI.2.2.2. Unabweisbarkeit

Unabweisbar sind Maßnahmen, die unmittelbar drohende oder bereits eingetretene Schäden am selbst genutzten Wohneigentum mit daraus folgenden unzumutbaren Beeinträchtigungen der Wohnqualität verhindern oder beseitigen sollen.

VI.2.2.3. Angemessenheit

Eine Anerkennung als Bedarf ist nur möglich, soweit die Aufwendungen „unter Berücksichtigung der im Antragsmonat sowie den darauffolgenden elf Kalendermonaten anfallenden Aufwendungen insgesamt angemessen sind“. Die Unterkunftsaufwendungen für das selbstgenutzte Wohneigentum dürfen die innerhalb von zwölf Monaten insgesamt als angemessen übernahmefähigen Unterkunftskosten, die auch bei Mietern berücksichtigt werden können, nicht übersteigen.⁹⁰

Somit ist ein Vergleich zwischen der für ein Jahr angemessenen Referenzmiete und den entstehenden Bedarfen für ein Eigenheim (siehe: VII.2.) zzgl. den Erhaltungsaufwendungen anzustellen. Hierbei ist ggf. bei den berücksichtigungsfähigen Mietkosten ein „Sicherheitsaufschlag“ für einmalige Aufwendungen (wie von den Mietern zu tragende Schönheitsreparaturen) vorzunehmen.⁹¹

Sofern die sich ergebende Summe unter der Summe der Aufwendungen für Mietwohnungen bleibt, kann bis zur Höhe des Differenzbetrages eine Anerkennung von Aufwendungen für Instandhaltung und Reparaturen erfolgen.

Falls die unabweisbaren Aufwendungen die angemessenen Aufwendungen übersteigen, kann für den

⁸⁹ Piepenstock in: jurisPK-SGB II, § 22, Rdnr. 132.

⁹⁰ [BT-Drs. 17/3404, Seite 98](#).

⁹¹ Lauterbach in: Gagel, SGB II / SGB III, § 22, Rdnr. 91.

DA 30-30, Bedarfe für Unterkunft und Heizung (Stand 17.10.2024)

übersteigenden Betrag ein Darlehen erbracht werden, welches dinglich gesichert werden soll. Bei der Ermessensausübung ist zu berücksichtigen, ob die Immobilie voraussichtlich dauerhaft gehalten werden kann.

Beispiel:

Im Vergleichsraum des Leistungsträgers ist für einen Drei-Personen-Haushalt eine monatliche Bruttokaltmiete von 700,00 EUR (8400,00 EUR/jährl.) angemessen.

Für das vom Leistungsberechtigten mit seiner Frau und seinem Sohn bewohnte Hausgrundstück fallen monatlich laufende Kosten in Höhe von 300,00 EUR (3600,00 EUR/jährl.) an.

Von der Angemessenheitsgrenze sind die tatsächlichen Aufwendungen abzuziehen. Bleibt ein Differenzbetrag übrig, sind Instandhaltungs- und Reparaturkosten bis zu dieser Summe als angemessen zu berücksichtigen:

$$\begin{array}{r} 8400,00 \text{ EUR (Angemessenheitsgrenze)} \\ - \\ 3600,00 \text{ EUR (tatsächliche Kosten)} \\ = \\ 4800,00 \text{ EUR (übernahmefähige Instandhaltungskosten)} \end{array}$$

VI.3. Heizkosten

Für die Heizkosten gelten die Ausführungen in [Kapitel III.](#) entsprechend.

Da die Quadratmeterzahl zwischen dem nach § 12 Abs. 1 Satz 2 Nr. 5 SGB II/§ 90 Abs. 2 Nr. 8 SGB XII vermögensrechtlich geschützten Eigenheim und einer nach § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II/§ 35 Abs. 1 Satz 1 SGB XII angemessenen Unterkunft auseinanderfallen können, entstehen im Einzelfall Finanzierungslücken. Diese Fehlbeträge sind aber nicht durch eine Aufstockung der Heizkosten vom Leistungsträger auszugleichen. Dies würde zu einer unzulässigen Besserstellung von Eigentümern gegenüber Mietern führen.

Bei der Angemessenheitsprüfung sind daher die für Mietwohnungen geltenden Wohnflächengrenzen maßgebend. Entscheidend sind die Umstände des Einzelfalles⁹².

Bei Eigentumswohnungen können die Heizkosten im Hausgeld enthalten sein und sind dann für die Ermittlung der kalten Nebenkosten herauszurechnen.

⁹² BSG, [Urteil vom 19.09.2008, Az.: B 14 AS 54/07 R.](#)

VII. Renovierungskosten

Einzugs- und Auszugsrenovierungen sowie Schönheitsreparaturen zählen als einmalige Nebenkosten zu den Bedarfen der Unterkunft nach § 22 Abs. 1 SGB II / § 35 Abs. 1 SGB XII.

Hierunter fallen Renovierungsarbeiten, mit denen die durch vertragsmäßigen Gebrauch im Laufe der Zeit (vgl. § 538 BGB) an Wänden, Decken, Fußböden, Heizkörpern, Heizrohren, Innentüren sowie den Fenstern und Außentüren von innen auftretende Abnutzungserscheinungen durch deren Streichen, Tapezieren, Anstreichen oder Kalken behoben werden (vgl. § 28 Abs. 4 S. 3 der II. Berechnungsverordnung).⁹³

Nicht übernahmefähig sind darüber hinausgehende Kosten wie z.B. für Schönheitsreparaturen außerhalb der Wohnung (z.B. Fenster von außen streichen), Instandhaltungen, Instandsetzungen (vgl. § 535 Abs.1 Satz 2 BGB).

Leistungsrechtlich nicht übernahmefähig sind Schäden aufgrund nicht vertragsgemäßem Gebrauch (z.B. Brandlöcher, Schäden durch Pfennigabsätze am Bodenbelag, Überstreichen von Fliesen), Rückbauverpflichtungen eingebrachter Sachen wie Bodenbeläge, Deckenplatten.

Voraussetzung für die Berücksichtigung von Renovierungskosten sind die wirksame Übertragung der Renovierungsverpflichtung (VII.1), Erforderlichkeit (VII.2) und Angemessenheit (VII.3.).

VII.1. Renovierungsverpflichtung

Die **Renovierungsverpflichtung** obliegt gemäß § 535 BGB während der gesamten Mietzeit grundsätzlich dem Vermieter. Sie kann aber im Mietvertrag, ggf. ergänzt durch das Übergabeprotokoll als Bestandteil des Mietvertrages, wirksam auf den Mieter übertragen werden.

Sofern bei Anmietung einer **unrenovierten** (oder renovierungsbedürftigen) Wohnung kein finanzieller Ausgleich durch den Vermieter gewährt wird (*somit keine wirksame Übertragung der Renovierungspflicht*) und der Mieter auch nicht zur Renovierung bei Einzug verpflichtet wird, kann zur Herstellung der Bewohnbarkeit eine Einzugsrenovierung erforderlich sein. In diesem Fall sind die angemessenen Bedarfe anzuerkennen. ABER: Bei fehlender Gewährung einer Ausgleichszahlung ist die Übertragung von Schönheitsreparaturen auf den Mieter unwirksam und der Vermieter ist verpflichtet, den „Soll-Zustand“ (unrenovierte Wohnung bei Anmietung) durch Schönheitsreparaturen zu erhalten. Verschlechtert sich der Zustand der Wohnung seit Mietbeginn durch vertragsgemäßen Gebrauch, führt die Vornahme der Schönheitsreparatur zu einem besseren Zustand als bei Vertragsabschluss mit der Folge, dass der Vermieter eine Kostenbeteiligung des Mieters fordern kann, i.d.R. die Hälfte.⁹⁴

Tabelle VII-1: Renovierung Renovierungsklauseln

Für folgende Renovierungsvereinbarungen gilt:	
gleichzeitige Vereinbarung von Einzugs- und Auszugsrenovierung	unwirksam
Verpflichtung zu jeglicher Form von Renovierung oder Vereinbarung von Abgeltungsquoten für bei Mietende noch fällige Schönheitsreparaturen (BGH Urteil vom 18.03.2015, Az.: VIII ZR 185/14, Rz. 24) bei Vermietung einer unrenovierten Wohnung aber bei angemessenem Ausgleich, z. B. Mietfreiheit für einen bestimmten Zeitraum	unwirksam wirksam

⁹³ BGH, [Urteil vom 10.02.2010, Az.: VIII ZR 222/09](#)

⁹⁴ BGH, [Urteil vom 08.07.2020, Az.: VIII ZR 163/18](#)

DA 30-30, Bedarfe für Unterkunft und Heizung (Stand 17.10.2024)

Verpflichtung zur Auszugsrenovierung, ohne Berücksichtigung der Abnutzung durch den Mieter	unwirksam
starre Fristen ohne Berücksichtigung des tatsächlichen Renovierungsbedarfs (= Zustand) der Wohnung (auch in Verbindung mit der Formulierung „regelmäßig“)	unwirksam
aber mit Formulierungen wie „im Allgemeinen“, „in der Regel“ oder „üblicherweise“	wirksam
Einschränkung des Mieters in der Art und Weise der Ausführung (z.B. „Raufasertapete“) oder in der Farbwahl (z.B. „weiß“)	unwirksam
aber wenn die Farbwahlklausel ausschließlich für den Zeitpunkt der Rückgabe gilt und dem Mieter einen gewissen Spielraum lässt (z.B. „dezent farbliche Gestaltung“)	wirksam
Bindung an eine Fachfirma	unwirksam
aber Forderung der fachgerechten Ausführung mit Materialien mittlerer Art und Güte, die für einen möglichst großen Kreis an Interessenten akzeptabel ist und dem Vermieter somit eine schnelle Weitervermietung ermöglicht.	wirksam

Sobald ein Teil der **Renovierungsklausel unwirksam** ist, verbleibt die Renovierungsverpflichtung vollständig beim Vermieter.

Eine Ablehnung der Leistung ist allerdings nicht zulässig. Es ist zunächst ein Kostensenkungsverfahren einzuleiten ([BSG, Urteil vom 24.11.2011, Az.: B 14 AS 15/11 R](#)), weil auf einer unwirksamen Vereinbarung beruhende Aufwendungen nicht angemessen sind.

Der/die Leistungsberechtigte ist schriftlich oder zur Niederschrift darüber zu informieren, dass die Renovierungsvereinbarung für unwirksam gehalten wird und dass er/sie den Anspruch gegenüber dem Vermieter zu prüfen und ggf. durchsetzen hat.

Sollte keine Einigung zwischen den Beteiligten erzielt werden, sollten den Leistungsberechtigten für ein vorprozessuales Verfahren auch mögliche Unterstützungsangebote unterbreitet werden, um sie in die Lage zu versetzen, ihre Rechte gegenüber dem Vermieter wahrzunehmen. (s. hierzu auch XI).

Kommt der/die Leistungsberechtigte dieser Aufforderung nicht nach, ist ein „Kostensenkungsbescheid“ in Form eines Ablehnungsbescheides mit Hinweis auf die vorhergegangene Information zu erlassen.

Hinweis:

Bei Vorliegen einer unwirksamen Renovierungsklausel im frei finanzierten Wohnungsbau muss der Vermieter auf eigene Kosten renovieren. Der Vermieter hat auch keinen einklagbaren Anspruch auf die nachträgliche Veränderung des Mietvertrags, so dass diese aus leistungsrechtlicher Sicht nicht vorgenommen werden darf.

Im öffentlich geförderten Wohnungsbau darf der Vermieter bei Vorliegen einer unwirksamen Schönheitsreparaturklausel (oder wenn erst gar keine im Mietvertrag vereinbart wurde) durch einseitige Erklärung einen **Zuschlag** (ab 01.01.2023 bis zu 12,69 € / m² / Jahr) zur Kostenmiete verlangen und die Renovierung dann selbst ausführen.

Die Kosten sind als Bestandteil der Grundmiete zu berücksichtigen. Sie gelten als angemessen, solange die gesamte Bruttokaltmiete innerhalb der Referenzmiete ([Zif.II.2.](#)) liegt.

Bietet der Vermieter dem Mieter eine Wahlmöglichkeit zwischen Mietzuschlag und Aufnahme einer Renovierungsverpflichtung in den Mietvertrag an, wird es meist günstiger sein, nachträglich eine wirksame Renovierungsvereinbarung zu treffen.

VII.2. Erforderlichkeit

VII.2.3. Bei Einzugs- und Auszugsrenovierung: Erforderlichkeit des Umzugs

Der Bezug einer Wohnung bzw. Umzug aus der aktuellen in die angebotene Wohnung muss aus leistungsrechtlicher Sicht notwendig sein.

VII.2.4. Erforderlichkeit der Renovierungsmaßnahme

Aufwendungen für eine **Einzugsrenovierung** sind nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes nur zu berücksichtigen, wenn diese ortsüblich ist. In Bonn sind Einzugsrenovierungen zwar nicht grundsätzlich ortsüblich, da jeder Vermieter dies unterschiedlich regelt. Aufgrund der angespannten Lage auf dem Bonner Wohnungsmarkt ist dieser Aspekt für Bonn aber nicht relevant, wenn die sonstigen Voraussetzungen erfüllt sind und keine Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass alternativ eine angemessene, renovierte Wohnung zur Verfügung steht.

Als erforderlich sind Renovierungsarbeiten anzusehen, die dazu dienen, die Bewohnbarkeit der Wohnung herzustellen.

An die Herstellung der Bewohnbarkeit der Wohnung sind strenge Maßstäbe zu legen. Eine Leistung ist z.B. dann erforderlich, wenn die Wohnung ohne Tapeten oder Bodenbeläge vermietet wurde.

Sobald im Mietvertrag oder Übergabeprotokoll Tapeten- (bei Raufasertapeten einschließlich Anstrich) und Fußbodenbeläge als vorhanden angegeben sind, ist die Wohnung als bewohnbar einzuschätzen. In diesem Fall muss der Mieter die Wohnung bei Auszug auch in diesem Zustand wieder zurückgeben.

Bei Erstbezug im geförderten Wohnungsbau muss die Wohnung mit Tapeten und Fußbodenbelag übergeben werden.

VII.3. Angemessenheit der Kosten

Als angemessen sind Kosten anzuerkennen, die zur Herstellung des Standards einer Wohnung im unteren Wohnungssegment erforderlich sind.⁹⁵ Siehe hierzu auch Definition Renovierungsarbeiten unter VII.

Da im Rahmen der Kosten der Unterkunft die tatsächlichen Kosten zu berücksichtigen sind, kommt die Bewilligung einer alles umfassenden Renovierungspauschale für eine Komplettrenovierung nicht in Betracht.

Ist die Wohnung unangemessen groß, kann daraus folgen, dass nur eine Teilrenovierung angemessen ist. Falls die abstrakt angemessene Wohnfläche nach Abzug der Fläche eines abgeschlossenen Raums (außer Küche, Bad) noch überschritten wird, kann dieser Raum unrenoviert bleiben, ohne die nutzbare Wohnfläche unterhalb des Existenzminimums zu beschränken. (Hessisches Landessozialgericht, Urteil vom 09.04.2014, L 6 AS 401/11).

Die **angemessene Leistungshöhe** bestimmt sich nach den im Folgenden aufgeführten Beträgen:

VII.3.5. Materialkosten

Die Materialkosten wurden auf Grundlage günstiger Baumarktware (keine Sonderangebote) ermittelt, da Sonderangebote nicht jederzeit (z.B. bei einer Renovierung in Zusammenhang mit einem Umzug) verfügbar sind.

Die Leistung für das **Tapezieren mit Raufasertapete und den Anstrich** kann als Pauschale gewährt werden, die nach der üblichen Durchschnittsgröße der verschiedenen Raumarten gestaffelt ist oder bei

⁹⁵ BSG, [Urteil vom 16.12.2008, Az.: B 4 AS 49/07 R.](#)

DA 30-30, Bedarfe für Unterkunft und Heizung (Stand 17.10.2024)

Bedarf auch entsprechend der Einzelpositionen:

Tabelle VII-2: Renovierung Raumpauschalen

	Gesamt	Wand			Decke
Raumgröße	Pauschale	Raufasertapezieren	+ Anstrich	=	Anstrich
bis 8 qm (Flur, Küche, Bad):	42,-- €	23,-- €	15,-- €	38,-- €	4,-- €
bis 12 qm (Kinderzimmer):	52,-- €	28,-- €	18,-- €	46,-- €	6,-- €
bis 18 qm (Elternschlafzimmer):	67,-- €	35,-- €	23,-- €	58,-- €	9,-- €
bis 24 qm (Wohnzimmer):	75,-- €	38,-- €	25,-- €	63,-- €	12,-- €

Es ist davon auszugehen, dass eine Raufasertapete 3 Renovierungsmaßnahmen überdauert.

Sofern die Bewilligung einer Pauschale nicht sachgerecht ist (z.B. bei stark abweichenden Raumgrößen, ungünstigem Raumzuschnitt, Bedarf an Farbe weit unter Gebindegröße) oder nur einzelne Materialien benötigt werden, kann die Bedarfsermittlung auch nach **individueller Berechnung** auf Basis des Materialbedarfs oder der zu renovierenden Fläche auf der Grundlage der folgenden Daten erfolgen. Bei der Bedarfsermittlung kann auf den Abzug von Fenster- und Türflächen verzichtet werden, um dem LE Spielraum für Verschnitt o.ä. zu belassen.

Tabelle VII-3: Renovierung Einzelpreise

	Preis/Einheit	reicht für
Raufaser:	6,00 €	10,60 m ²
Kleister:	5,80 €	30 m ²
Farbe 10 l:	27,00 €	55 m ²

Für Arbeitsmaterial (z.B. Klebeband, Quast, Pinsel, Farbrolle, Abstreifgitter, Abdeckfolie) kann zusätzlich ein Betrag in Höhe von **22,-- €** bewilligt werden.

Für **Lackierarbeiten** können pro Raum für **1 Tür, 1 Fenster und Fußleisten** pauschal **17,-- €** gewährt werden.

Für eine **individuelle Bedarfsermittlung** sind folgende Werte zugrunde zu legen:

Tabelle VII-4: Renovierung Lackierarbeiten

Lackfarbe	€	reicht für
0,75 l	17,--	8 m ²
2,0 l	34,--	20 m ²

Für das Lackieren von **Heizkörpern** kann aufgrund der unterschiedlichen Größen kein durchschnittlicher Betrag vorgegeben werden. Hierüber ist im Einzelfall entsprechend der Informationen der Leistungsberechtigten zu entscheiden.

DA 30-30, Bedarfe für Unterkunft und Heizung (Stand 17.10.2024)

Pro Dose Heizkörperlack (0,75 l) mit einer Reichweite von 8 m² können 17,-- € bewilligt werden. Als Orientierungsmaß: Ein Rippenheizkörper mit 10 Rippen à 80 cm Höhe und 15 cm Breite hat eine Gesamtfläche von 2,4 qm.

Für Arbeitsmaterial (z.B. Lackwanne, Lackrolle, Pinsel, Schmirgelpapier) kann zusätzlich ein Betrag in Höhe von 8,-- € bewilligt werden.

Für einen einfachen **Fußbodenbelag incl. Kleber, Leisten und das benötigte Arbeitsmaterial** sind pauschal 6,20 € pro qm Raumfläche zu berücksichtigen.

VII.3.6. Kosten für Hilfskräfte oder für eine Fachfirma

Im Rahmen der Selbsthilfe sind Renovierungsarbeiten in Eigenleistung durchzuführen.

Sollte im besonderen Einzelfall aufgrund der persönlichen Situation eine Unterstützung durch Außenstehende erforderlich sein, kann als Anerkennungsbetrag bzw. Verpflegungsaufwand für die benötigten **Helfer** ein Betrag von 30,00 € bei Renovierung eines Raumes sowie 15,-- € für jeden weiteren Raum gewährt werden.

Ist es den Leistungsberechtigten nicht möglich oder zumutbar die Arbeiten selbst bzw. durch Angehörige und/oder Bekannte durchzuführen und ist die Renovierung durch eine **Fachfirma** unumgänglich, sind grundsätzliche zwei Kostenvoranschläge vorzulegen. Die Kostenvoranschläge sind hinsichtlich der Angemessenheit zu überprüfen. Kostenfaktoren, die durch Eigenarbeiten entfallen können, sind abzusetzen. Ggf. ist der Leistungsberechtigte auf preisgünstigere Alternativen zu verweisen.

VIII. Zusicherung zur Berücksichtigung der Aufwendungen für die neue Unterkunft

VIII.1. Allgemeines

Gegenstand der Zusicherung ist die Übernahme der laufenden Unterkunftskosten für eine konkrete Unterkunft in konkreter Höhe. Die leistungsberechtigte Person hat keinen Anspruch auf eine pauschale Zusicherung für den Umzug in eine beliebige Unterkunft mit angemessenen Kosten⁹⁶. Bei den Zusicherungen handelt es sich um Verwaltungsakte gem. §§ 31, 34 SGB X.

Die Erteilung einer Zusicherung ist keine Anspruchsvoraussetzung⁹⁷, sondern hat lediglich eine Aufklärungs- und Warnfunktion und soll Streitigkeiten über die Angemessenheit vorbeugen. Konsequenz einer unterbliebenen Einholung einer Zusicherung ist, dass kein befristeter Bestandsschutz für unangemessene Kosten gewährt wird. Der Leistungsträger ist zur Zusicherung verpflichtet, wenn die Aufwendungen für die neue Wohnung angemessen sind.

Besonderheiten ergeben sich für nicht erforderliche Umzüge innerhalb des Vergleichsraums im Sinne des § 22 Abs. 1 SGB II und für Umzüge unter 25-Jähriger nach § 22 Abs. 5 SGB II (s. jeweils eigener Abschnitt).

Die Abgabe der Zusicherung gegenüber dem Vermieter wird grundsätzlich von allen beteiligten Abteilungen und dem Jobcenter als verbindlich anerkannt.

Mindestbetrag der Betriebskosten:

Damit hohe Betriebskosten, die zu einer Unangemessenheit der Wohnung führen, nicht durch zu niedrig angesetzte Abschlagszahlungen in die Jahresabrechnung verschoben werden, ist darauf zu achten, dass ein bestimmter Quadratmeterpreis an kalten Betriebskosten nicht unterschritten wird.

Dieser Betrag berücksichtigt nur die zwingend vorkommenden Betriebskostenarten (d.h. nicht Gebäudereinigung, Gartenpflege, Hauswart und Aufzug, vgl. Konzept von 50-4) und ergibt einen Mindestbetrag in Höhe von 1,52 € pro m² und Monat.

Wird dieser Betrag unterschritten oder bestehen Zweifel an der realistischen Festsetzung der Vorauszahlung, kann die Zusicherung zur Anmietung der Wohnung nur erteilt werden, wenn der Antragsteller schlüssig nachweist, aus welchen Gründen die Betriebskostenvorauszahlung so niedrig ist, z.B. durch die Vorjahresabrechnung.

Heizkostenvorauszahlung

Die bei Neuanmietung einer Wohnung vom Vermieter festgelegte Heizkostenvorauszahlung basiert noch nicht auf dem Verbrauchsverhalten des neuen Mieters. Sofern die Kosten der Unterkunft ansonsten angemessen sind, ist die Forderung zunächst in voller Höhe zu berücksichtigen. In der Zusicherung ist darauf hinzuweisen, dass die Angemessenheit der Heizkosten nach Erstellung der Jahresabrechnung überprüft wird und dann bei Überschreiten der Nichtprüfungsgrenze eine Kostensenkung auf die angemessenen Verbrauchskosten erfolgt.

Zusicherung bei Überschreiten der Referenzmiete

Eine Zusicherung bei Überschreitung der Referenzmiete kann erfolgen, wenn die Kosten durch einen Umzug deutlich reduziert werden und trotz der mit dem Wohnungswechsel entstehenden Kosten (Umzugskosten, Doppelmiete etc.) auf Dauer gesehen eine Ersparnis bedeuten. Dies gilt insbesondere bei

⁹⁶ Lauterbach in: Gagel SGB II/SGB III, § 22 Rdnr. 101.

⁹⁷ Lang in: Eicher/Spellbrink, SGG, § 22 NdNr. 66. VA: BSG?

DA 30-30, Bedarfe für Unterkunft und Heizung (Stand 17.10.2024)

Auszug aus Frauenhäusern, sonstigen Einrichtungen oder bei Wohnsitznahme ehem. Nichtsesshafter. Hierdurch ist der Leistungsberechtigte aber nicht von der Verpflichtung befreit, sich weiterhin um angemessenen Wohnraum zu bemühen.

VIII.2. Nicht erforderlicher Umzug innerhalb des Stadtgebietes (Vergleichsraum)

(§ 22 Abs. 1 Satz 6 SGB II), Hinweis: gilt nur im SGB II!

Erhöhen sich nach einem nicht erforderlichen Umzug innerhalb des Vergleichsraums die Aufwendungen für die Gesamtmiete (Unterkunft und Heizung), wird nur der bisherige Bedarf anerkannt (Deckelung).

Für eine Deckelung der Aufwendungen sind die Bruttokaltmiete und die Heizkosten getrennt zu betrachten.⁹⁸

Sofern die jeweilige Aufwendung (Bruttokaltmiete, Heizkosten) der alten Miete nicht überschritten wird, ist sie in tatsächlicher Höhe zu berücksichtigen.

Sofern sich bei einer Erhöhung der neuen Gesamtmiete eine Kostenposition verringert hat, werden jeweils die niedrigeren Aufwendungen berücksichtigt. Dadurch würde sich eine niedrigere Gesamtmiete für die neue Wohnung ergeben. Der Differenzbetrag zur alten Gesamtmiete ist bei der neuen höheren Aufwendung zusätzlich bis maximal zur jeweiligen Angemessenheitsgrenze (Richtwert bzw. Nichtprüfungsgrenze Heizkosten) zu berücksichtigen.

Beispiel:

	Alte Wohnung	Neue Wohnung	zu berücksichtigen 1. Schritt	Zu berücksichtigen mit Differenzbetrag
BKM	300 €	320 €	300 €	300 € + 10 € Diff.
Heizkosten	50 €	40 €	40 €	40 €
Gesamtmiete	350 €	360 €	340 € (Diff. zur alten Wohnung: 10 €)	350 €

Zu beachten ist, dass bei einer Dynamisierung der Bruttokaltmiete ein möglicher Differenzbetrag nicht zu berücksichtigen ist.

Erforderlichkeit

Ein Umzug ist erforderlich, wenn ein plausibler, nachvollziehbarer und verständlicher Grund vorliegt, von dem sich auch ein Nichtleistungsempfänger leiten lassen würde.

Als erforderlich ist ein Umzug beispielsweise anzusehen

- wenn dieser durch den kommunalen Träger veranlasst wurde⁹⁹,
- wegen der Annahme einer konkret benannten Arbeitsstelle an einem anderen Ort¹⁰⁰ unter Berücksichtigung der noch zumutbaren Pendelzeiten bis 2,5 Stunden täglich bei Vollzeit (nicht jedoch schon bei vager Aussicht auf Verbesserung der Arbeitsmarktposition),

⁹⁸ [LSG Berlin-Brandenburg vom 23.02.2017, L 34 AS 2276/11](#)

⁹⁹ LSG BB, [Beschluss vom 24.04.2006, Az.: L 25 B 119/06 AS ER.](#)

¹⁰⁰ SG Frankfurt/M., [Beschluss vom 18.01.2006, Az.: S 48 AS 20/06 ER.](#)

DA 30-30, Bedarfe für Unterkunft und Heizung (Stand 17.10.2024)

- bei unzureichender Deckung des Unterkunftsbedarfes¹⁰¹ (beispielsweise bei unzureichenden sanitären Verhältnissen für die Versorgung eines Kleinkindes¹⁰² bei Familienzuwachs),
- bei ungünstiger Wohnflächenaufteilung und bevorstehender Geburt eines Kindes¹⁰³,
- bei baulichen Mängeln¹⁰⁴ nach erfolgloser Ausschöpfung der Selbsthilfeverpflichtung,
- aus gesundheitlichen Gründen (beispielsweise Belastung durch die Ofenheizung¹⁰⁵, Eintritt einer Behinderung),
- bei sonstigen dringenden persönlichen und sozialen Gründen (beispielsweise bei Störung des Vertrauensverhältnisses in einer Wohngemeinschaft¹⁰⁶, zur Herstellung einer ehelichen, eheähnlichen Lebensgemeinschaft oder Lebenspartnerschaft nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz (LPartG), zur persönlichen Pflege eines nahen Angehörigen¹⁰⁷, bei Trennung/Scheidung, bei Bedrohung durch den Partner, Ex-Partner oder andere Personen¹⁰⁸, bei durch besondere medizinische Behandlung gebotener Ortsgebundenheit¹⁰⁹),
- bei Vorliegen eines rechtskräftigen Räumungsurteils,
- wenn der Antragsteller nach der Eheschließung einen gemeinsamen Hausstand mit seinem Ehepartner gründen will, wie es dem Regelfall und der gesetzlichen Vorgabe des § 1353 BGB entspricht¹¹⁰.

Eine kleine Wohnung allein begründet keinen Anspruch auf Umzug in eine (noch angemessene) größere Wohnung.

Dauer der Deckelung/reduzierten Leistung

Bei der Beschränkung auf die bisherigen Unterkunftsaufwendungen ist zu berücksichtigen, dass auch diese nicht statisch sind. Daher sind Anhebungen/Änderungen der abstrakten kommunalen Angemessenheitsgrenzen für Unterkunft und Heizung bei der Deckelung zu berücksichtigen (Dynamisierung).¹¹¹ Die gedeckelten Unterkunfts-kosten sind jeweils bei Neufassung des Konzeptes zur Ermittlung des Richtwertes entsprechend der prozentualen Steigerung/Veränderung (Veränderungsrate) der Referenzmieten zu dynamisieren.

Keine Kürzung nach Leistungsunterbrechung

Bei einer Leistungsunterbrechung von mindestens einem Monat durch hinreichendes Erwerbseinkommen wirkt die Kürzung gem. § 22 Abs. 1, S.6 SGB II nicht fort, selbst wenn die Unterbrechung von Anfang an nur vorübergehend war. Es sind zwingend die tatsächlichen KdU zu berücksichtigen (BSG, Urteil vom 09.04.2014, B 14 AS 23/13 R).

Sofern die KdU unangemessen sind, ist ein Kostensenkungsverfahren einzuleiten.

¹⁰¹ LSG BW, [Beschluss vom 10.01.2007, Az.: L 13 AS 6057/06 ER-B.](#)

¹⁰² OVG Niedersachsen, [Urteil vom 10.02.1987, Az.: 4 B 283/86.](#)

¹⁰³ LSG BB, [Beschluss vom 15.12.2006, Az.: L 5 B 1147/06 AS ER.](#)

¹⁰⁴ LSG Rheinland-Pfalz (LSG RP), [Beschluss vom 30.06.2006, Az.: L 3 ER 120/06 AS.](#)

¹⁰⁵ SG Berlin, [Beschluss vom 04.11.2005, Az.: S 37 AS 10013/05 ER.](#)

¹⁰⁶ SG Lüneburg, [Beschluss vom 19.08.2005, Az.: S 24 AS 472/05 ER.](#)

¹⁰⁷ SG Berlin, [Beschluss vom 06.09.2005, Az.: S 37 AS 8025/05 ER.](#)

¹⁰⁸ SG Berlin, [Beschluss vom 26.04.2005, Az.: S 37 AS 801/05 ER.](#)

¹⁰⁹ SG Schwerin, [Beschluss vom 01.05.2005, Az.: S 10 ER 29/05 AS.](#)

¹¹⁰ LSG BB, [Beschluss vom 05.02.2008, Az.: L 10 B 2193/07 AS ER.](#)

¹¹¹ [BSG, Urteil vom 17.02.2016, B 4 AS 12/15 R](#)

VIII.3. Umzug einer leistungsberechtigten Person unter 25 Jahren

(§ 22 Abs. 5 SGB II), Hinweis: gilt nur im SGB II!

Besonderheit: beim Erstbezug einer Unterkunft, ist die Zusicherung Anspruchsvoraussetzung für die Übernahme der Bedarfe. Eine Zusicherung kommt nur in Betracht, wenn ein Mietvertrag abgeschlossen wird¹¹².

Der Leistungsträger ist zur Erteilung der Zusicherung verpflichtet, wenn eine der in § 22 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1-3 SGB II genannten Voraussetzungen erfüllt ist.

Die Entscheidung ob eine Zusicherung zu erteilen ist, wird durch das Fallmanagement/die Arbeitsvermittlung im Rahmen einer Einzelfallberatung getroffen und an den Leistungsbereich zur entsprechenden Umsetzung weitergeleitet.

VIII.3.1. Schwerwiegende soziale Gründe (§ 22 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 SGB II)

Dies ist der Fall, wenn von einer dauerhaft gestörten Eltern-Kind-Beziehung auszugehen ist.¹¹³ Dies kann der Fall sein, bei

- ständigem Streit einer Schwangeren mit deren Eltern, die die Schwangerschaft ablehnen¹¹⁴,
- sexuellen bzw. gewalttätigen Übergriffen,
- ständigem Streit über die Lebensführung (z.B. wegen Ablehnung von Homosexualität oder ähnlichen schwerwiegenden Gründen), oder
- einer gestörten Beziehung zum psychisch erkrankten Elternteil.¹¹⁵

Dabei ist es unerheblich, von wem die gestörte Eltern-Kind-Beziehung ausgeht bzw. wer diese verursacht hat.

Gelegentlich auftretende persönliche Spannungen sind nicht ausreichend. Der Auszug der oder des jugendlichen Leistungsberechtigten muss praktisch der „letzte Ausweg“ sein.¹¹⁶

Die Regelung entspricht im Übrigen der des § 64 Abs. 1 Satz 2 Nr. 4 SGB III.¹¹⁷

Aufgrund der Analogie zu **§ 60 Abs. 2 Nr. 4 SGB III** kann auch die **Kommentierung hierzu** für die Auslegung dieses unbestimmten Rechtsbegriffes herangezogen werden. Hiernach muss es sich um eine dauerhaft gestörte Eltern-Kind-Beziehung handeln oder das körperliche, geistige oder seelische Wohl des [Auszubildenden] Kindes durch die Eltern oder deren Umfeld gefährdet sein (z.B. Alkohol, Drogen, Prostitution, Gewalt, Missbrauch).

Gem. der Kommentierung zu § 1612 BGB können schwerwiegende soziale Gründe weiterhin beispielsweise sein: (Münchener Komm. BGB/Born, § 1612 RdNr. 81 ff.)

- fehlender eigener Wohnraum,
- fehlende Akzeptanz des Freundes oder der Freundin des erwachsenen Kindes oder Erteilung von Hausverbot für diese Personen,

¹¹² [BSG, Urteil vom 25.04.2018, B 14 AS 21/17 R](#)

¹¹³ Piepenstock in: jurisPK-SGB II, § 22 Rdnr. 165.

¹¹⁴ LSG Hamburg, [Beschluss vom 02.05.2006, Az.: L 5 B 160/06 ER AS](#).

¹¹⁵ SG Hamburg, [Beschluss vom 27.03.2006, Az.: S 59 AS 522/06 ER](#).

¹¹⁶ vgl. zum gesamten: SG Reutlingen, [Urteil vom 18.12.2007, Az.: S 2 AS 2399/07](#).

¹¹⁷ [BT-Drs. 16/688, Seite 14](#).

DA 30-30, Bedarfe für Unterkunft und Heizung (Stand 17.10.2024)

- Herabwürdigung und/oder Gewaltanwendung, insbesondere kleinliche, übertriebene Überwachungsmaßnahmen gegenüber dem Kind
- Tiefgreifende, vom Kind nicht verschuldete Entfremdung, z. B. nach Aufnahme der neuen Lebensgefährtin bzw. des Stiefelternteils durch den Vater in der Wohnung,
- unangemessenes Erziehungsverhalten in Form erniedrigender Behandlung oder körperlicher Züchtigung (bei „tief greifendem Zerwürfnis“ ist es ohne Bedeutung, ob die Eltern oder das Kind die Ursache gesetzt haben; Entfremdung ist verschuldensunabhängig),
- schwere psychische Behinderung der Eltern.

Die schwerwiegenden sozialen Gründe sollten vom jungen Menschen im Einzelfall bei Antragstellung dargelegt und durch Dokumente, eidesstattliche Versicherungen, Zeugenaussagen oder Sachverständigenutachten bewiesen werden.

VIII.3.2. Eingliederung in den Arbeitsmarkt (§ 22 Abs. 5 Satz 2 Nr. 2 SGB II)

Erforderlich ist ein Umzug sowohl zur Aufnahme einer Arbeit als auch zur Teilnahme an einer Maßnahme zur Eingliederung in den Arbeitsmarkt, wenn der Arbeits- oder Ausbildungsplatz für die junge leistungsberechtigte Person von der bisherigen Wohnung aus nicht unter zumutbaren Belastungen erreichbar ist.

Hierbei darf nicht auf § 140 Abs. 4 SGB III verwiesen werden (§ 121 Abs. 4 SGB III a.F.).¹¹⁸

Vielmehr ist § 2 Abs. 1a Nr. 1 des Bundesausbildungsförderungsgesetzes (BAföG) entsprechend heranzuziehen.¹¹⁹ Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist es dem Auszubildenden jedenfalls zumutbar, weiterhin bei seinen Eltern zu wohnen, wenn mindestens an drei Wochentagen für den Hin- und Rückweg bei Benutzung der günstigsten Verkehrsverbindungen und unter Einschluss der Wartezeiten nicht mehr als (insgesamt) zwei Stunden aufgewendet werden müssen.¹²⁰

VIII.3.3. sonstige Gründe (§ 22 Abs. 5 Satz 2 Nr. 3 SGB II)

Bei dieser Regelung handelt es sich um einen sog. Auffangtatbestand.

Es ist somit ein Vergleich des geltend gemachten Grundes mit den in den Nr. 1 und 2 beschriebenen Grundsätzen anzustellen. Liegen Gründe vergleichbaren Gewichtes vor, ist es angezeigt, die Zusage zu erteilen. Ein solcher Grund ist z.B. die Schwangerschaft einer U-25-Jährigen oder der Wunsch, mit der schwangeren Partnerin zusammen zu ziehen. Nach den Umständen des Einzelfalls kann es auch anzuerkennen sein, wenn die Eltern oder ein Elternteil, auch ohne dass schwerwiegende Gründe i.S. der Nr. 1 vorliegen, aus nachvollziehbaren Gründen (starkes Gefühl der Überforderung, Leiden unter einer zu starken Einschränkung in der eigenen Lebensführung, Begründung einer eigenen neuen Partnerschaft) ernsthaft nicht mehr bereit sind, mit dem jungen Erwachsenen weiter in der gemeinsamen Wohnung zu wohnen und diesen nach Abschluss einer Berufsausbildung nachdrücklich auffordern, sich eine eigene Unterkunft zu suchen.¹²¹ Ein aner kennenswerter Grund kann im Einzelfall auch vorliegen, wenn sich beim Zusammenleben mit den Eltern oder einem Elternteil, die Herstellung einer Privatsphäre für den jungen Leistungsberechtigten als nahezu unmöglich erweist.¹²²

¹¹⁸ LSG Sachsen-Anhalt, [Urteil vom 11.09.2012, Az.: L 5 AS 461/11 B.](#)

¹¹⁹ BSG, [Urteil vom 02.06.2004, Az.: B 7 AL 38/03 R.](#)

¹²⁰ BVerwG, [Urteil vom 17.02.1993, Az. 11 C 10/92.](#)

¹²¹ Lauterbach in: Gagel, SGB II / SGB III, § 22 Rdnr. 113.

¹²² SG Berlin, [Urteil vom 09.11.2007, Az.: S 37 AS 8402/06.](#)

DA 30-30, Bedarfe für Unterkunft und Heizung (Stand 17.10.2024)

VIII.3.4. Entbehrlichkeit der Zusicherung (§ 22 Abs. 5 Satz 3 SGB II)

Vom Erfordernis der (vorherigen) Zusicherung kann im Einzelfall abgesehen werden, wenn es der oder dem Betroffenen aus wichtigem Grund nicht zumutbar war, die Zusicherung einzuholen.

Ein wichtiger Grund für die Unzumutbarkeit der Antragstellung kann sich vornehmlich aus einer besonderen Dringlichkeit des Auszuges etwa in Konfliktsituationen oder bei Gefahr im Verzug ergeben.

VIII.3.5. Leistungsausschluss (§ 22 Abs. 5 Satz 4 SGB II)

Bedarfe für Unterkunft und Heizung werden bei Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, nicht anerkannt, wenn diese vor der Beantragung von Leistungen in eine Unterkunft in der Absicht umziehen, die Voraussetzungen für die Gewährung der Leistungen herbeizuführen.

Das Gesetz verlangt hierbei die "Absicht", Leistungen zu erlangen. Dieses Erfordernis geht damit über die vorsätzliche oder grob fahrlässige Herbeiführung der Hilfebedürftigkeit hinaus und verlangt ein finales, auf den Erfolg (Herbeiführung der Hilfebedürftigkeit) gerichtetes Handeln. Der Auszugswillige muss mithin vom Eintreten der Hilfebedürftigkeit durch den Umzug Kenntnis haben. Der Umzug muss auf dieses Ziel gerichtet sein. Die Herbeiführung der Voraussetzungen für die Leistungsgewährung muss für den Umzug prägendes Motiv gewesen sein. An den Nachweis dieser Absicht werden sind somit hohe Anforderungen zu stellen. Ein fehlender Nachweis geht zu Lasten des Leistungsträgers. Alle Umstände des Einzelfalles und entsprechende Indizien, die für und gegen eine Absicht sprechen, sind hierbei zu beachten. Da es sich hierbei um Umstände handelt, die in der Person des Betroffenen liegen, dürfen die Anforderungen an die Beweisführung dabei nicht überspannt werden¹²³

Mit dieser Regelung wird ein dauerhafter Leistungsausschluss für die Bedarfe für Unterkunft und Heizung normiert, wenn der Auszug noch vor der Antragstellung stattfindet und die Warnfunktion der Zusicherungserfordernis nicht greift¹²⁴ und der Auszug in der Absicht erfolgte, dadurch die Voraussetzungen für die Gewährung von Grundsicherungsleistungen zu schaffen.

¹²³ vgl. Landessozialgericht Mecklenburg-Vorpommern (LSG MV), [Urteil vom 21.05.2008, Az.: L 10 AS 72/07](#).

¹²⁴ [BT-Drs. 16/1696, Seite 25](#).

IX. Kosten des Wohnungswechsels

(§ 22 Abs. 6 SGB II, § 35a Abs. 2 SGB XII)

IX.1. Allgemeines

Die Übernahme von Kosten, die im Zusammenhang mit dem Wohnungswechsel entstehen (Wohnungsbeschaffungskosten, Umzugskosten, Mietkaution/Genossenschaftsanteile, ggf. Doppelmiete), liegt im Ermessen des jeweiligen Leistungsträgers und setzt die Erteilung einer vorherigen schriftlichen Zusicherung (§ 34 SGB X) voraus.

Die Zusicherung muss in jedem Fall erteilt worden sein, bevor die Kosten angefallen sind. Die Kosten fallen an, wenn der jeweilige Vertrag geschlossen wird.

Die Zusicherung soll nach § 22 Abs. 6 Satz 2 SGB II/§ 35a Abs. 2 Satz 3 SGB XII erteilt werden, wenn

- der Umzug durch den kommunalen Träger veranlasst ist oder
 - aus anderen Gründen notwendig ist
- und
- ohne die Zusicherung eine Unterkunft in einem angemessenen Zeitraum nicht gefunden werden kann.

Der Begriff der Notwendigkeit ist identisch mit dem der Erforderlichkeit im Sinne des § 22 Abs. 1 S. 6 SGB II, [siehe VIII.2.](#)

Ist ein Umzug nicht erforderlich, kann eine Zusicherung aber im Rahmen einer Ermessensentscheidung nach § 22 Abs. 6 Satz 1 SGB II/ § 35a Abs. 2 Satz 5 SGB XII in Betracht kommen. In dieser Ermessensentscheidung kann berücksichtigt werden, dass sich die monatlichen Aufwendungen für die neue Wohnung reduzieren. Hierbei ist zu berücksichtigen, ob sich in einer angemessenen Frist die Kosten für die Einmalbedarfe amortisieren; zudem sind die Geeignetheit und voraussichtliche Verbleibedauer in der neuen Wohnung zu prüfen.

Eine Versagung kommt in Betracht, wenn die geltend gemachten Kosten unangemessen hoch sind. Denn auch die Kosten für einen Wohnungswechsel müssen sich insgesamt in den Leistungsrahmen einpassen.¹²⁵

Ausnahme vom Zusicherungserfordernis

Von dem Erfordernis der vorherigen Zusicherung kann im Ausnahmefall abgesehen werden, wenn

- ein Übernahmeantrag zwar vor Vertragsschluss gestellt wurde, der Leistungsträger die Entscheidung aber treuwidrig verzögert hat oder
- der Umzug durch den Leistungsträger veranlasst wurde.

Der Umzug gilt als vom Leistungsträger veranlasst, sobald die leistungsberechtigte Person mit dem 2. Informationsschreiben über die Notwendigkeit der Kostensenkung informiert wurde.

In diesen Ausnahmefällen müssen die sonstigen Voraussetzungen für die Erteilung der Zusicherung im Nachhinein geprüft und erfüllt sein. Allein die nachträgliche Anerkennung der Erforderlichkeit des Umzugs entbindet nicht vom Erfordernis der Zusicherung.

In außergewöhnlich gelagerten Fällen ist eine abweichende Einzelfallentscheidung möglich. Diese Entscheidung ist von dem/der Team-/Sachgruppenleiter/in zu treffen.

Zuständigkeit im SGB XII

Die Zuständigkeit ergibt sich aus §§ 35a und 98 SGB XII.

Da der aufnehmende Träger gem. § 35a Abs. 2 Satz 1 SGB XII vor Abschluss eines Vertrages über eine

¹²⁵ Luik in: Eicher, SGB II, § 22 Rdnr. 200; BSG, [Urteil vom 06.05.2010, Az.: B 14 AS 7/09 R.](#)

DA 30-30, Bedarfe für Unterkunft und Heizung (Stand 17.10.2024)

neue Unterkunft für die Erteilung der Zusicherung zuständig ist und eine Kautionsleistung in der Regel mit diesem Vertrag vereinbart ist, folgt hieraus indirekt auch die Zuständigkeit für die Kautionsleistung.

Für die weiteren Bedarfe bestimmt sich die Zuständigkeit nach der Rechtsprechung aufgrund § 98 SGB XII nach dem Zeitpunkt des Entstehens einer Forderung (Vertragsschluss).

IX.2. Wohnungsbeschaffungskosten

Der Begriff Wohnungsbeschaffungskosten ist weit auszulegen und umfasst alle Aufwendungen, die mit einem Unterkunftswechsel verbunden sind.

Hierzu können Kosten gehören für

- einen Makler (nur in Ausnahmefällen)¹²⁶,
- Abstandszahlungen¹²⁷
- Unvermeidbare doppelte Mietaufwendungen, sofern sie nicht nach § 22 Abs. 1 SGB II/ § 35 Abs. 1 SGB XII zu berücksichtigen sind (zu den Voraussetzungen s. Ziff. I.3.1).
Im SGB II: Übernahme ggf. auch als Förderung aus dem Vermittlungsbudget gem. § 44 SGB III möglich
- Kosten für die Bereitstellung von Telefon- und Internetanschluss sowie Nachsendeantrag (BSG, Urteil vom 10.08.2016, Az.: B 14 AS 58/15 R)

Eine Übernahme kommt – unter Berücksichtigung der Grundsätze der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit – nur für unabweisbare und notwendige Kosten in Betracht.

Nicht zu den Wohnungsbeschaffungskosten gehören die Kosten für

- eine Ein- oder Auszugsrenovierung,¹²⁸
- Zeitungskäufe, Internetrecherchen und Telefonkosten,¹²⁹
- Besichtigungsfahrten
- den Notar beim Erwerb einer Immobilie.¹³⁰

IX.3. Umzugskosten

Für pflegebedürftige Personen ab Pflegegrad 1 können Kosten eines Umzugs von der Pflegekasse übernommen werden, wenn die neue Wohnung besser an die Bedürfnisse des Versicherten angepasst ist und dadurch das individuelle Wohnumfeld verbessert wird (§ 40 Abs. 4 SGB XI). In diesem Fall ist der vorrangige Anspruch gegenüber der Pflegekasse geltend zu machen.

Nur für SGB II:

Sofern die Voraussetzungen für die Bewilligung von Umzugskosten aus dem Vermittlungsbudget vorliegen, die bereits eine Umzugskostenbeihilfe vorsieht (§ 16 Abs. 1 SGB II i.V. m. § 44 SGB III), ist dieser Anspruch vorrangig geltend zu machen.

Grundsätzlich sind alle im Zusammenhang mit und wegen des Umzuges anfallenden notwendigen Kosten umfasst. Allerdings ist die leistungsberechtigte Person verpflichtet, den Umzug selbst zu organisieren

¹²⁶ BSG, [Urteil vom 18.10.2010, Az.: B 4 AS 28/09 R.](#)

¹²⁷ VGH Baden-Württemberg, [Urteil vom 08.11.1995, Az.: 6 S 3140/94.](#)

¹²⁸ BSG, [Urteil vom 16.12.2008, Az.: B 4 AS 49/07 R.](#); BSG, [Urteil vom 08.10.2011, Az.: B 14 AS 66/11 R.](#)

¹²⁹ LSG NRW, [Urteil vom 07.02.2011, Az.: L 19 AS 185/11 B.](#)

¹³⁰ BSG, [Beschluss vom 29.03.2012, Az.: B 14 AS 271/11 B.](#)

DA 30-30, Bedarfe für Unterkunft und Heizung (Stand 17.10.2024)

und durchzuführen, um die Kosten im Wege der Selbsthilfe zu minimieren.¹³¹

Zu den Umzugskosten zählen zum Beispiel die Kosten für

- Transport (z.B. Leihwagen einschließlich Versicherungen, Kautions und Benzin)
Pauschale für Fahrzeuge/Transporter:
Montag bis Donnerstag: 110,00 €
Freitag und Samstag: 150,00 €
- Hilfskräfte
Anerkennungsbetrag für benötigte Helfer entsprechend der familiären Situation 50,00 €/Person
- Verpackungsmaterial
- Sperrmüllentsorgung usw..¹³²

Ausnahmsweise können auch Kosten für einen von Dritten durchgeführten Umzug übernommen werden, wenn ein wichtiger Grund gegeben ist. Ein solcher Grund kann z.B. gegeben sein aufgrund von

- Behinderung
- Krankheit

Der jeweilige Einzelfall ist zu prüfen.

Kostenvoranschläge sind grundsätzlich von zwei Umzugsunternehmen vorzulegen. Die Kostenvoranschläge sind hinsichtlich der Angemessenheit zu überprüfen. Kostenfaktoren, die durch Eigenarbeiten entfallen können, sind abzusetzen. Ggf. ist auf preisgünstigere Alternativen zu verweisen.

IX.4. Übernahme von Mietkautionen/Genossenschaftsanteilen als Darlehen

Rückzahlung einer selbst aufgebrachten Kautions

Wird durch den Umzug die Mietkaution/Genossenschaftsanteil für die bisherige Wohnung frei und hat der Leistungsberechtigte diese zuvor aus eigenen Mitteln aufgebracht, stellt der zurückfließende Betrag Vermögen dar. Eine Anrechnung ist nur unter Berücksichtigung der §§ 12 SGB II/90 SGB XII zulässig.

Ermessensentscheidung

Aufgrund der gesetzlichen „Soll“-Bestimmung ist die Mietkaution/Genossenschaftsanteil im Regelfall als Darlehen zu gewähren.

Im SGB II sind die allgemein geltenden Kriterien der Darlehensgewährung aus § 42 a SGB II, insbesondere der vorrangige Einsatz des Schonvermögens sowie der Aufrechnung, zu beachten.

Im SGB II kann beispielsweise berücksichtigt werden, ob die für eine vorherige Unterkunft gestellte Kautions/Genossenschaftsanteil zurückbezahlt wurde und damit zur Verfügung steht¹³³, so dass kein oder nur teilweiser Bedarf eines Darlehens besteht.

Bewilligung

Die Darlehensbewilligung erfolgt per Bescheid mit Nebenbestimmungen. Das Darlehen wird grundsätzlich nur den mietvertraglich verpflichteten Leistungsberechtigten Personen gewährt. Im Bewilligungsbescheid ist auch die Aufrechnung gem. § 42 a Abs. 2 SGB II / § 35a Abs. 2 SGB XII zu

¹³¹ Luik in: Eicher, SGB II, § 22 Rdnr. 204.

¹³² Vgl. zum gesamten: BSG, [Urteil vom 06.05.2010, Az.: B 14 AS 7/09 R](#); LSG NB, [Beschluss vom 08.03.2012, Az.: L 13 AS 22/12 B ER](#).

¹³³ LSG BW, [Urteil vom 13.10.2010, Az.: L 3 AS 1173/10](#).

DA 30-30, Bedarfe für Unterkunft und Heizung (Stand 17.10.2024)

erklären.

Gleichzeitig ist ein Abtretungsvertrag in 3facher Ausfertigung (Leistungsträger, Klient, Vermieter) zu erstellen.

Der Vermieter ist über die Abtretung in Kenntnis zu setzen und um schriftliche Bestätigung der Kenntnisnahme zu bitten.

Erst nach Rücklauf dieser Bestätigung erfolgt die Auszahlung der Kautions/Genossenschaftsanteil an den Vermieter.

Rückforderung einer fälligen Kautions/Genossenschaftsanteile

Für das **SGB XII** wird auf die Arbeitshilfen 01-22 A + B verwiesen. Bei laufendem Leistungsbezug ist eine Aufrechnung nach § 35a Abs. 2 Satz 6 vorzunehmen.

Im **SGB II** ist durch § 42a SGB II das Verfahren bei Rückzahlungsansprüchen aus Darlehen geregelt. Zu beachten ist, dass bei der Erstattung der Kautions/Genossenschaftsanteile die Hauptforderung und die Zinsen/Dividenden separat gebucht werden.

Im Hinblick auf die Rückforderung früherer Kautionen bei Garantieerklärung wird auf die AHi 01-22/B verwiesen. Sofern der Mieter ausgezogen ist, der Vermieter die Kautionszahlung fordert und die Kautionszahlung als Darlehen überwiesen wird, ist im SGB II entsprechend § 42a zu verfahren.

X. Direktzahlungen an den Vermieter oder das Versorgungsunternehmen

(§ 22 Abs. 7 SGB II / § 35 a Abs. 3 SGB XII)

Werden Leistungen in den gesetzlich vorgesehenen Ausnahmefällen unmittelbar an den Vermieter oder das Versorgungsunternehmen ausbezahlt, so gilt dies als Anspruchserfüllung gegenüber der leistungsberechtigten Person. Die Auszahlung der Geldleistung an den Dritten (Vermieter) stellt aber keine Sachleistung dar.

Der Leistungsträger ist zur Direktzahlung an den Vermieter verpflichtet, wenn dies von den Betroffenen beantragt wird. Der Antrag kann formlos (auch mündlich) gestellt werden und jederzeit widerrufen werden.

Die Zahlung der anerkannten Bedarfe für Unterkunft und Heizung „soll“ an den Vermieter/Versorger erfolgen, wenn die zweckentsprechende Verwendung nicht sichergestellt ist.

Diese Entscheidung zur Direktzahlung ist ein belastender Verwaltungsakt, vor deren Erlass der Betroffene anzuhören ist.

Aufgrund der aufschiebenden Wirkung eines möglichen Widerspruchs sollte die sofortige Vollziehung des Verwaltungsaktes gem. § 86a Abs. 2 Nr. 5 SGG angeordnet werden. Dies muss schriftlich und mit Begründung des besonderen Interesses an der sofortigen Vollziehung geschehen.

Eine Direktzahlung an den Vermieter soll das Entstehen von Mietschulden verhindern und ist immer dann angebracht, wenn im Einzelfall konkrete Hinweise für einen zweckentfremdeten Gebrauch der Mittel vorliegen wie insbesondere,

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

Rechtsverhältnis zwischen Sozialleistungsträger und Vermieter

Das privatrechtliche Mietverhältnis besteht nur zwischen dem Leistungsempfänger und dem Vermieter. Daraus folgt, dass der Vermieter nur reflexartig begünstigt wird, er aber keinen Anspruch auf eine ermessensfehlerfreie Entscheidung über eine Direktauszahlung hat.

Leitet der Mieter die Leistungen für Unterkunft nicht an den Vermieter weiter, so ist der Vermieter - ebenso wie im Fall der Direktauszahlung - allein auf den Zivilrechtsweg zu verweisen.

Es sollte versucht werden, auf den Vermieter einzuwirken, Änderungen im Mietverhältnis, z.B. den Auszug des Mieters, unverzüglich mitzuteilen. Dabei sind die Grundsätze des Datenschutzes zu berücksichtigen.

XI. Unterstützungsleistungen

XI.1. Allgemeines

Zeigt eine leistungsberechtigte Person leistungsrechtlich relevante Probleme mit dem Mietobjekt/-verhältnis an, so besteht die Verpflichtung des Leistungsträgers, diese Person bei der Durchsetzung ihrer Rechte gegenüber dem Vermieter zu beraten und im Einzelfall zu unterstützen. Entstehende Kosten zur Durchsetzung berechtigter Ansprüche sind von den kommunalen Leistungsträgern als sog. „Annexkosten“ zu den Unterkunftskosten gem. § 22 Abs. 1 SGB II / § 35 SGB XII zu übernehmen.¹³⁴

Hierfür müssen die drei folgenden Voraussetzungen erfüllt sein:

- Ein Tätigwerden kann nur im Rahmen der Aufgaben des kommunalen Leistungsträgers (Gewährung von Unterkunftsleistungen, Angemessenheitsprüfung) erfolgen. Insbesondere kann kein Wohnraum geschaffen werden.
- Die Betroffenen müssen von sich aus Mängel offenlegen und bereit sein mit dem Leistungsträger zu kooperieren (Freiwilligkeit).
- Es bedarf einer Ermessensentscheidung bezogen auf den konkreten Einzelfall.

In Kostensenkungsverfahren bei Unangemessenheit, die sich aufgrund einer zivilrechtlich unwirksamen Forderung ergibt, muss der Leistungsberechtigte in die Lage versetzt werden, seine Rechte gegenüber dem Vermieter durchzusetzen. Sofern keine Einigung zwischen Vermieter und Mieter erzielt wird und der Mieter wegen entstehender Kosten, z.B. für eine Auszugsrenovierung, vor dem Zivilgericht verklagt wird, wird der Leistungsträger seine Pflichten im Rahmen des Kostensenkungsverfahrens nur durch eine Beteiligung an dem Rechtsstreit, sei es als Nebenintervenient oder Streithelfer, nachkommen können, zumal das Kostenrisiko dieses Zivilverfahrens als Annex zu den umstrittenen Leistungen gemäß § 22 Abs.1 SGB II/§ 35 SGB XII von ihm zu tragen ist.

Um festgestellten Missständen wirksam zu begegnen, kann der Leistungsträger auf verschiedene Handlungsmöglichkeiten unter vorrangiger Beachtung der Beratung zur Selbsthilfe verweisen:

XI.2. Beratung zur Selbsthilfe

Nach § 2 Abs. 1 Satz 1 SGB II müssen erwerbsfähige leistungsberechtigte Personen alle Möglichkeiten zur Beendigung und Verringerung ihrer Hilfebedürftigkeit ausschöpfen bzw. sind nach § 2 SGB XII zur Selbsthilfe verpflichtet.

Hierzu kann auch die Pflicht gehören, sich bei Vorliegen offensichtlicher Mietmängel für eine Mietminderung einzusetzen.

Leistungsberechtigte Personen erfüllen regelmäßig die wirtschaftlichen Voraussetzungen zur Gewährung von Beratungs- und Prozesskostenhilfe.

XI.2.1. Beratungshilfe

Zunächst besteht die Möglichkeit bei dem für die leistungsberechtigte Person zuständigen Amtsgericht Beratungshilfe zu erlangen.

Die Beratungshilfe ist Hilfe für die Wahrnehmung von Rechten außerhalb gerichtlicher Verfahren.

¹³⁴ BSG, [Urteil vom 24.11.2011, Az.: B 14 AS 15/11 R](#)

DA 30-30, Bedarfe für Unterkunft und Heizung (Stand 17.10.2024)

Erforderlich ist lediglich ein Antrag, der bei dem Amtsgericht gestellt werden kann. Es ist aber auch möglich, unmittelbar einen Rechtsanwalt mit der Bitte um Beratungshilfe aufzusuchen. Von dort wird der Antrag auf Bewilligung der Beratungshilfe an das Amtsgericht weitergeleitet.

Weitere Informationen sowie ein Antragsformular sind auf der Internetseite www.justiz.de unter dem Menüpunkt „Formulare“ zu finden.

XI.2.2. Prozesskostenhilfe

Kommt es trotz der Beratung durch einen Anwalt zu einem gerichtlichen Verfahren, kann ein Antrag auf Gewährung von Prozesskostenhilfe gestellt werden.

Auf die Kosten einer anwaltlichen Vertretung erstreckt sich die Prozesskostenhilfe dann, wenn das Gericht den Betroffenen einen Rechtsanwalt beordnet. Dies muss jedoch besonders beantragt werden.

Weitere Informationen, sowie ein Antragsformular sind auf der Internetseite www.justiz.de unter dem Menüpunkt „Formulare“ zu finden.

XI.2.3. Kostenübernahme für Unterstützung durch Mietervereine

Von Seiten der Mietervereine kann eine umfassende Beratung und ggf. Vertretung (auch in gerichtlichen Verfahren) der Betroffenen vorgenommen werden.

Auf die Vereinbarung zwischen der Bundesstadt Bonn, dem Jobcenter Bonn und dem Deutschen Mieterbund Bonn/Rhein-Sieg/Ahr e.V. wird hingewiesen.

XI.2.4. Sozialberatungsstellen, Sozialer Dienst

Je nach Problemlage und Unterstützungsbedarf besteht grundsätzlich auch die Möglichkeit der Unterstützung durch eine Sozialberatungsstelle, ggf. auch als erste Anlaufstelle, die bei Bedarf weitervermitteln kann.

XI.3. Abtretung von mietrechtlichen Ansprüchen

Als letzte Möglichkeit kommt zwar auch eine Abtretung mietrechtlicher Ansprüche der Leistungsberechtigten (z.B. Anspruch auf Renovierung, Beseitigung von Schäden, Herstellung eines bewohnbaren Zustandes der Wohnung etc.) an den Leistungsträger in Betracht. Dieser wird dann Anspruchsinhaber und verfolgt die Durchsetzung anstelle der Leistungsberechtigten selbst.

Aufgrund des nicht abschätzbaren Prozess- und Kostenrisikos, dass in diesem Fall zu Lasten des Leistungsträgers geht, ist auf eine solche Abtretung aber zu verzichten. Im Regelfall wird durch eine der zuvor genannten Maßnahmen die Verfolgung berechtigter Ansprüche des Mieters ausreichend gewährleistet.

XI.4. Umgang mit Mietminderungen

Wird die Miete als Folge der Beratung gemindert (§ 536 BGB), schließt sich oft eine Auseinandersetzung mit dem Vermieter über die Rechtmäßigkeit der Mietminderung, bis hin zu einem gerichtlichen Verfahren an. Wird die Minderung zu einem späteren Zeitpunkt für rechtswidrig erachtet, muss der Mieter die einbehaltene Miete an den Vermieter nachzahlen. Um zu vermeiden, dass es zu einer Ansammlung von Schulden und einem nicht zu bewältigenden Nachzahlungsbetrag kommt, gibt es verschiedene Möglichkeiten der praktischen Umsetzung:

- Die Miete wird weiterhin an die leistungsberechtigte Person überwiesen,
- die Miete wird auf ein „Anderkonto“ überwiesen oder
- die Miete wird vom Leistungsträger einbehalten.

DA 30-30, Bedarfe für Unterkunft und Heizung (Stand 17.10.2024)

Wird die Miete weiterhin und in voller Höhe an die leistungsberechtigte Person ausbezahlt, so liegt es in deren eigener Verantwortung den Minderungsbetrag gesondert zu verwahren und für eine evtl. zu leistende Nachzahlung aufzubewahren. Wird der Minderungsbetrag hingegen zweckentfremdet verbraucht, ist der Leistungsträger ggf. verpflichtet den Nachzahlungsbetrag als Schulden zu übernehmen.

In den beiden anderen Fallgestaltungen wird der Minderungsbetrag nicht an den Leistungsberechtigten oder den Vermieter ausbezahlt, sondern verbleibt entweder auf einem „Anderkonto“ oder beim Leistungsträger. Der Anspruch des Leistungsberechtigten ist zwar entstanden, wird aber nicht ausbezahlt.

Erst mit einer rechtskräftigen Entscheidung im zivilrechtlichen Verfahren über die Mietminderung, muss der Betrag entweder an den Vermieter ausbezahlt werden oder fließt zurück an den Leistungsträger.

Wichtig ist zu beachten, dass der Leistungsträger auch dann zur Nachzahlung an den Vermieter verpflichtet ist, wenn die betroffene Person zwischenzeitlich aus dem Leistungsbezug ausgeschieden ist. Diese Verpflichtung besteht selbstverständlich nur für die Zeiträume, in denen auch tatsächlich Bedarfe für Unterkunft und Heizung gewährt wurden.

Daher ist stets darauf zu achten, dass der Leistungsanspruch durch eine Mietminderung nicht entfallen darf.

Teil B: Auszüge

Inhalt

Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft (Bruttokaltmiete) zu DA II	71
Abstrakte Angemessenheit zu DA II.2.	71
Hinweis: Mindestgrößen zu DA II.2. Mindestgröße	71
Referenzmiete für das Stadtgebiet Bonn zu DA II:2. Referenzmiete	71
Bedarfe für Heizung und zentrale Warmwasserbereitung zu DA III.	72
Bedarfe von Heiz- (und Warmwasser)kosten mit monatlichen Abschlagszahlungen, die an das Ergebnis jährlicher Abrechnung gekoppelt sind zu DA III.3.2.1.	72
Unterjährige Nutzungszeiträume zu DA III.3.4.	73
Gemeinsame Abrechnung von Kosten für Heizung, Haushaltsenergie/Kochfeuerung, dezentrale Warmwasseraufbereitung zu DA III.3.7.	74
Angemessenheit der Bedarfe für Einmalleistungen/ Selbstversorger zu DA III.4.	74
Brennstoffe für Einzelöfen zu DA III.4.2.4.	Fehler! Textmarke nicht definiert.
Brennstoffe für Heizsysteme (ohne Warmwasserversorgung), die mit einem selbstversorgten Brennstofftank verbunden sind zu DA III.4.2.5.	75
Pellets zu DA III.4.3.	Fehler! Textmarke nicht definiert.
Nachbewilligung zu DA III.4.4.	75
Anschaffung von Einzelöfen zu DA III.4.4.	76
Nebenkostenabrechnung/Jahresabrechnung der Nebenkosten zu DA IV	77
Bedarfszeitpunkt bei Nachforderungen zu DA IV.2.	77
Renovierungskosten zu DA VII.	78
Renovierungsverpflichtung zu DA VII.1.	78
Materialkosten zu DA VII.3.5.	78
Kosten des Wohnungswechsels zu DA IX	80
Umzugskosten zu DA IX.3.	80

DA 30-30, Bedarfe für Unterkunft und Heizung (Stand 17.10.2024)

Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft (Bruttokaltmiete) zu DA II

Abstrakte Angemessenheit zu DA II.2.

In Anwendung der seit dem 01.01.2010 in Nr. 8.2 der Wohnraumnutzungsbestimmungen (WNB) angesetzten Werte werden die folgenden Wohnflächen zugrunde gelegt:

1-Personen-Bedarfsgemeinschaft:	50 m ²
2-Personen-Bedarfsgemeinschaft:	65 m ²
3-Personen-Bedarfsgemeinschaft:	80 m ²
4-Personen-Bedarfsgemeinschaft:	95 m ²
(für jedes weitere Mitglied der Bedarfsgemeinschaft jeweils 15 m ² mehr)	

Hinweis: Mindestgrößen zu DA II.2. Mindestgröße

Wird die Mindestgröße unterschritten, [zu DA II.2- Hinweis: Mindestgrößen](#)

Personen im Haushalt	Angemessene Mindest-Wohnfläche (qm)	Personen im Haushalt	Angemessene Mindest-Wohnfläche (qm)
1	35	6	87,5
2	45,5	7	98
3	56	8	108,5
4	66,5	9	119
5	77		

Referenzmiete für das Stadtgebiet Bonn zu DA II:2. Referenzmiete

Personen im Haushalt	Referenzmiete Bruttokaltmiete (Veränderungsrate)	Personen im Haushalt	Referenzmiete Bruttokaltmiete (Veränderungsrate)
1	576 €	6	1 264 €
2	692 €	7	1 437 €
3	828 €	8	1 611 €
4	959 €	9	1 772 € €
5	1 104 €		

DA 30-30, Bedarfe für Unterkunft und Heizung (Stand 17.10.2024)

Bedarfe für Heizung und zentrale Warmwasserbereitung zu DA III.

Bedarfe von Heiz- (und Warmwasser)kosten mit monatlichen Abschlagszahlungen, die an das Ergebnis jährlicher Abrechnung gekoppelt sind zu DA III.3.2.1.

Tabelle 0-1: Werte für Nichtprüfungsgrenze Heizung mit zentraler Warmwasserversorgung
(Anteil Warmwasser 2,80 € bzw. 24 kWh)

Heizart	Gebäudefläche in qm	kWh/Jahr		€/Jahr	€/Monat
Erdgas	100 - 250	230		31,90	2,66
	251 - 500	218		29,60	2,47
	501 - 1000	205		27,60	2,30
	über 1000	197		26,40	2,20
Öl-Sammelheizung	100 - 250	230		26,10	2,18
	251 - 500	217		24,30	2,03
	501 - 1000	205		22,70	1,89
	über 1000	197		21,70	1,81
Fernwärme	100 - 250	197		24,50	2,04
	251 - 500	191		23,90	1,99
	501 - 1000	186		23,50	1,96
	über 1000	183		23,20	1,93

Die Werte der Vorjahre sind dem Anhang zur DA zu entnehmen.

Tabelle 0-2: Werte für Nichtprüfungsgrenze Heizung ohne zentrale Warmwasserversorgung

Heizart	Gebäudefläche in qm	kWh/Jahr		€/Jahr	€/Monat
Erdgas	100 - 250	206		29,10	2,43
	251 - 500	194		26,80	2,23
	501 - 1000	181		24,80	2,07
	über 1000	173		23,60	1,97
Öl-Sammelheizung	100 - 250	206		23,30	1,94
	251 - 500	193		21,50	1,79
	501 - 1000	181		19,90	1,66
	über 1000	173		18,90	1,58
Fernwärme	100 - 250	173		21,70	1,81
	251 - 500	167		21,10	1,76
	501 - 1000	162		20,70	1,73
	über 1000	159		20,40	1,70

Die Werte der Vorjahre sind dem Anhang zur DA zu entnehmen.

DA 30-30, Bedarfe für Unterkunft und Heizung (Stand 17.10.2024)

Tabelle 0-3: Werte für Nichtprüfungsgrenze Heizung mit zentraler Warmwasserversorgung Wärmepumpe (Anteil Warmwasser 3,05 € bzw. 9,6 kWh)

Heizart	Gebäudefläche in qm	kWh/Jahr		€/Jahr	€/Monat
Wärmepumpe	100 - 250	39		15,20	1,27
	251 - 500	37		14,00	1,17
	501 - 1000	36		13,00	1,08
	über 1000	35		12,40	1,03

Die Werte der Vorjahre sind dem Anhang zur DA zu entnehmen.

Tabelle 0-4: Werte für Nichtprüfungsgrenze Heizung ohne zentrale Warmwasserversorgung Wärmepumpe

Heizart	Gebäudefläche in qm	kWh/Jahr		€/Jahr	€/Monat
Wärmepumpe	100 - 250	29,4		12,15	1,01
	251 - 500	27,4		10,95	0,91
	501 - 1000	26,4		9,95	0,83
	über 1000	25,4		9,35	0,78

Die Werte der Vorjahre sind dem Anhang zur DA zu entnehmen.

Tabelle 0-5: Werte für Nichtprüfungsgrenze Heizung mit zentraler Warmwasserversorgung Pellets (Anteil Warmwasser 3,50 € bzw. 24 kWh)

Heizart	Gebäudefläche in qm	kWh/Jahr		€/Jahr	€/Monat
Pellets	100 - 250	130		13,30	1,11
	251 - 500	119		12,00	1,00

Die Werte der Vorjahre sind dem Anhang zur DA zu entnehmen.

Tabelle 0-6: Werte für Nichtprüfungsgrenze Heizung ohne zentrale Warmwasserversorgung Pellets

Heizart	Gebäudefläche in qm	kWh/Jahr		€/Jahr	€/Monat
Pellets	100 - 250	106		10,50	0,88
	251 - 500	95		9,20	0,77

Die Werte der Vorjahre sind dem Anhang zur DA zu entnehmen.

Unterjährige Nutzungszeiträume zu DA III.3.4.

Tabelle III-7: Unterjährige Nutzungszeiträume

Monat	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12
%	170	150	130	80	40	13,33	13,33	13,33	30	80	120	160

DA 30-30, Bedarfe für Unterkunft und Heizung (Stand 17.10.2024)

Gemeinsame Abrechnung von Kosten für Heizung, Haushaltsenergie/Kochfeuerung, dezentrale Warmwasseraufbereitung zu DA III.3.7.

Tabelle 0-8: Regelsatzanteile für Haushaltsenergie/davon Kochfeuerung

Regelbedarfsstufe (ab 01.01.2024)	ab 01/2024	2023	2022	2021
Rb-Stufe 1: 563 €	45,69 € / 10,89 €	40,74 € / 9,71 €	36,44 € / 8,68 €	36,20 € / 8,63 €
Rb-Stufe 2: 506 €	41,07 € / 9,79 €	36,60 € / 8,72 €	32,79 € / 7,81 €	32,54 € / 7,75 €
Rb-Stufe 3: 451 €	36,60 € / 8,72 €	32,62 € / 7,77 €	29,22 € / 6,96 €	28,97 € / 6,90 €
Rb-Stufe 4: 471€	23,88 € / 5,69 €	21,30 € / 5,08 €	19,07 € / 4,54 €	18,91 € / 4,51 €
Rb-Stufe 5: 390 €	17,29 € / 4,12 €	15,43 € / 3,68 €	13,79 € / 3,29 €	13,70 € / 3,26 €
Rb-Stufe 6: 357 €	10,09 € / 2,40 €	8,99 € / 2,14 €	8,06 € / 1,92 €	8,00 € / 1,91 €

Die Werte der Vorjahre sind dem Anhang zur DA zu entnehmen.

Angemessenheit der Bedarfe für Einmalleistungen/ Selbstversorger zu DA III.4.

Tabelle 0-9: Vorabbeurteilung Einzelöfen

Gebäudegröße in qm	100 - 250	251 - 500	501 - 1.000	> 1.000
kWh/qm/Jahr	99	93	89	86
€/qm/Jahr	5,94	5,58	5,34	5,16
€/qm/Monat Heizperiode	0,85	0,80	0,76	0,74

Die Werte der Vorjahre sind dem Anhang zur DA zu entnehmen.

Tabelle 0-10: zugrunde liegende Verbrauchswerte

	Gebäudegröße in qm	100-250	251 - 500	501 - 1.000	> 1.000
	kWh/qm/Jahr	99	93	89	86
Ölofen Liter/qm	Jahr	9,9	9,3	8,9	8,6
	Monat Heizperiode	1,41	1,33	1,27	1,23
Gasofen Liter/qm	Jahr	15,0	14,1	13,5	13,1
	Monat Heizperiode	2,15	2,02	1,93	1,87

Die Werte der Vorjahre sind dem Anhang zur DA zu entnehmen.

DA 30-30, Bedarfe für Unterkunft und Heizung (Stand 17.10.2024)

Brennstoffe für Heizsysteme (ohne Warmwasserversorgung), die mit einem selbstversorgten Brennstofftank verbunden sind zu DA III.4.2.5.

Tabelle 0-11: Verbrauchswerte Vorabbewilligung Brennstofftank

	Gebäudegröße in qm	100-250	251-500	501-1000	>1000
Heizöl	kWh/qm/Jahr	124	117	111	108
Liter/qm	Jahr	12,4	11,7	11,1	10,8
	Monat Heizperiode	1,77	1,67	1,59	1,54
Gas	kWh/qm/Jahr	119	113	107	104
Liter/qm	Jahr	18,1	17,2	16,3	15,8
	Monat Heizperiode	2,58	2,45	2,32	2,26

Die Werte der Vorjahre sind dem Anhang zur DA zu entnehmen.

Pellets zu DA III.4.3.

Tabelle 0-12: Werte Vorabbewilligung Pellets ohne Warmwasser

	Gebäudegröße in qm	100-250	251-500
Pellets	kWh/qm/Jahr	47	43
Euro/qm	Jahr	6,10	5,4
	Monat Heizperiode	0,87	0,77

Die Werte der Vorjahre sind dem Anhang zur DA zu entnehmen.

Nachbewilligung zu DA III.4.4.

Tabelle 0-13: Kosten für Nichtprüfungsgrenze Einzelöfen

	Gebäudegröße in qm	100-250	251-500	501-1000	>1000
	kWh/qm/Jahr	173	167	162	159
Kohleofen €/qm	Jahr	10,38	10,02	9,72	9,54
	Monat Heizperiode	1,48	1,43	1,39	1,36
Ölofen Liter/qm	Jahr	17,3	16,7	16,2	15,9
	Monat Heizperiode	2,47	2,39	2,31	2,27
Gasofen Liter/qm	Jahr	26,3	25,4	24,6	24,2
	Monat Heizperiode	3,76	3,63	3,52	3,45

Die Werte der Vorjahre sind dem Anhang zur DA zu entnehmen.

DA 30-30, Bedarfe für Unterkunft und Heizung (Stand 17.10.2024)

Tabelle 0-14: Verbrauchswerte für Nichtprüfungsgrenze Brennstofftank

	Gebäudegröße in qm	100-250	251-500	501-1000	>1000
Heizöl	kWh/qm/Jahr	206	193	181	173
Liter/qm	Jahr	20,6	19,3	18,1	17,3
	Monat Heizperiode	2,94	2,76	2,59	2,47
Gas	kWh/qm/Jahr	206	194	181	173
Liter/qm	Jahr	31,3	29,5	27,5	26,3
	Monat Heizperiode	4,47	4,21	3,93	3,76

Die Werte der Vorjahre sind dem Anhang zur DA zu entnehmen.

Tabelle 0-15: Werte für Nichtprüfungsgrenze Pellets

	Gebäudegröße in qm	100-250	251-500
Pellets	kWh/qm/Jahr	106	95
Euro/qm	Jahr	10,50	9,20
	Monat Heizperiode	1,50	1,31

Die Werte der Vorjahre sind dem Anhang zur DA zu entnehmen.

Anschaffung von Einzelöfen zu DA III.4.4.

Die angemessene Leistungshöhe ist durch die Sachbearbeitung festzustellen.

Als Orientierungswert kann für Feststofföfen (z.B. Kohle, Brikett, Holz) ein Preis von 200 € (gebraucht) / 400 € (neu) und für Ölöfen von 100 € (gebraucht) / 200 € (neu) dienen, sowie für Elektroradiatoren von 60 €. Eine Leistung für einen neuen Ofen ist nur bei unabweisbarem Bedarf (z. B. keine Übernahme des Ofens des Vormieters) zu gewähren

DA 30-30, Bedarfe für Unterkunft und Heizung (Stand 17.10.2024)

Nebenkostenabrechnung/Jahresabrechnung der Nebenkosten zu DA IV

Bedarfszeitpunkt bei Nachforderungen zu DA IV.2.

Nach Ablauf der zwölfmonatigen Abrechnungsfrist des § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB verliert der Vermieter seinen Nachzahlungsanspruch

Besondere Fallkonstellationen

Fallbeschreibung	als KdU-Bedarf zu berücksichtigen	
	Nein	Ja
Fälligkeit der Abrechnung vor dem Leistungsbezug	x	
Fälligkeit der Abrechnung nach dem Leistungsbezug	x	
Nachforderung aufgrund nicht vollständig geleisteter Vorauszahlungen (BSG, <u>Urteil vom 22.03.2010, Az.: B 4 AS 62/09 R, RZ 17, letzter Satz</u>)	x	
Nachforderung für eine nicht mehr bewohnte Wohnung:		
Grundsätzlich nicht übernahmefähig, da Leistungen für eine nicht mehr bewohnte Wohnung nicht der Unterkunftssicherung dienen (BSG, <u>Urteil vom 25.06.2015, Az.: B 14 AS 40/14 R, RZ 15+17</u>).	x	
<p>Ausnahme:</p> <p>es besteht eine existenzsicherungsrechtlich relevante Verknüpfung der Nebkostennachforderung für die in der Vergangenheit bewohnte Wohnung mit dem aktuellen unterkunftsbezogenen Bedarf. Diese Verknüpfung wird nach der Rechtsprechung begründet wenn:</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Wohnung aufgrund einer <u>Kostensenkungsaufforderung</u> aufgegeben wurde und die leistungsberechtigte Person sowohl im Zeitpunkt der tatsächlichen Entstehung der Aufwendungen als auch im Zeitpunkt der Fälligkeit der Nachforderung im Leistungsbezug stand. Es ist außerdem keine anderweitige Bedarfsdeckung eingetreten (BSG, <u>Urteil vom 20.12.2011, Az.: B 4 AS 9/11R, RZ 17- 18, BSG, Urteil vom 13.07.2017, Az.: B 4 AS 12/16 R, RZ 18 ff, BSG, Urteil vom 19.05.2021, Az.: B 14 AS 19/20 R, RZ 29).</u>) - eine <u>Zusicherung</u> hinsichtlich des Umzugs erteilt wurde und sowohl die Entstehung der Nachforderung als auch ihre Fälligkeit einen Zeitraum der ununterbrochenen Hilfebedürftigkeit betrifft (BSG, <u>Urteil vom 13.07.2017, Az.: B 4 AS 12/16 R, ebenso Urteil vom 30.03.2017, Az.: B 14 AS 13/16 R, RZ 15</u>). <p>Diesem gleicht steht ein Übernahmeantrag der vor Vertragsschluss gestellt wurde, der Leistungsträger die Entscheidung aber treuwidrig verzögert hat.</p> <p><u>Kopfteilprinzip</u></p> <p>Hat sich - nach Aufgabe der bisherigen Wohnung - die Zusammensetzung der Bedarfsgemeinschaft geändert, ist der Nachforderungsbetrag nach dem Kopfteilprinzip entsprechend der früheren Bewohnerzahl aufzuteilen. Für die bei Fälligkeit der Abrechnung im Leistungsbezug stehenden Personen ist der auf sie entfallende Anteil bei der Leistungsgewährung zu berücksichtigen (BSG, <u>Urteil vom 30.03.2017, Az.: B 14 AS 13/16 R, RZ 16</u>).</p>		x

Renovierungskosten zu DA VII.

Renovierungsverpflichtung zu DA VII.1.

Tabelle VII-1: Renovierung Renovierungsklauseln

Für folgende Renovierungsvereinbarungen gilt:	
gleichzeitige Vereinbarung von Einzugs- und Auszugsrenovierung	unwirksam
Verpflichtung zu jeglicher Form von Renovierung oder Vereinbarung von Abgeltungsquoten für bei Mietende noch fällige Schönheitsreparaturen (BGH Urteil vom 18.03.2015, Az.: VIII ZR 185/14, Rz. 24) bei Vermietung einer unrenovierten Wohnung aber bei angemessenem Ausgleich, z. B. Mietfreiheit für einen bestimmten Zeitraum	unwirksam wirksam
Verpflichtung zur Auszugsrenovierung, ohne Berücksichtigung der Abnutzung durch den Mieter	unwirksam
starre Fristen ohne Berücksichtigung des tatsächlichen Renovierungsbedarfs (= Zustand) der Wohnung (auch in Verbindung mit der Formulierung „regelmäßig“) aber mit Formulierungen wie „im Allgemeinen“, „in der Regel“ oder „üblicherweise“	unwirksam wirksam
Einschränkung des Mieters in der Art und Weise der Ausführung (z.B. „Raufasertapete“) oder in der Farbwahl (z.B. „weiß“) aber wenn die Farbwahlklausel ausschließlich für den Zeitpunkt der Rückgabe gilt und dem Mieter einen gewissen Spielraum lässt (z.B. „dezent farbliche Gestaltung“)	unwirksam wirksam
Bindung an eine Fachfirma aber Forderung der fachgerechten Ausführung mit Materialien mittlerer Art und Güte, die für einen möglichst großen Kreis an Interessenten akzeptabel ist und dem Vermieter somit eine schnelle Weitervermietung ermöglicht.	unwirksam wirksam

Sobald ein Teil der **Renovierungsklausel unwirksam** ist, verbleibt die Renovierungsverpflichtung vollständig beim Vermieter.

Materialkosten zu DA VII.3.5.

Tabelle VII-2: Renovierung Raumpauschalen

Raumgröße	Gesamt Pauschale	Wand			Decke Anstrich
		Raufasertapezieren	+ Anstrich	=	
bis 8 qm (Flur, Küche, Bad):	42,-- €	23,-- €	15,--€	38,-- €	4,-- €
bis 12 qm (Kinderzimmer):	52,-- €	28,-- €	18,-- €	46,-- €	6,-- €
bis 18 qm (Elternschlafzimmer):	67,-- €	35,-- €	23,-- €	58,-- €	9,-- €
bis 24 qm (Wohnzimmer):	75,-- €	38,-- €	25,-- €	63,-- €	12,-- €

DA 30-30, Bedarfe für Unterkunft und Heizung (Stand 17.10.2024)

Es ist davon auszugehen, dass eine Raufasertapete 3 Renovierungsmaßnahmen überdauert.

Tabelle VII-3: Renovierung Einzelpreise

	Preis/Einheit	reicht für
Raufaser:	6,00 €	10,60 m ²
Kleister:	5,80 €	30 m ²
Farbe 10 l:	27,00 €	55 m ²

Für Arbeitsmaterial (z.B. Klebeband, Quast, Pinsel, Farbrolle, Abstreifgitter, Abdeckfolie) kann zusätzlich ein Betrag in Höhe von **22,-- €** bewilligt werden.

Für **Lackierarbeiten** können pro Raum für **1 Tür, 1 Fenster und Fußleisten** pauschal **17,-- €** gewährt werden.

Für eine **individuelle Bedarfsermittlung** sind folgende Werte zugrunde zu legen:

Tabelle VII-4: Renovierung Lackierarbeiten

Lackfarbe	€	reicht für
0,75 l	17,--	8 m ²
2,0 l	34,--	20 m ²

Für das Lackieren von Heizkörpern kann aufgrund der unterschiedlichen Größen kein durchschnittlicher Betrag vorgegeben werden. Hierüber ist im Einzelfall entsprechend **der Informationen** der Leistungsberechtigten zu entscheiden.

Pro Dose Heizkörperlack (0,75 l) mit einer Reichweite von 8 m² können 17,-- € bewilligt werden. Als Orientierungsmaß: Ein Rippenheizkörper mit 10 Rippen à 80 cm Höhe und 15 cm Breite hat eine Gesamtfläche von 2,4 qm.

Für **Arbeitsmaterial** (z.B. **Lackwanne, Lackrolle, Pinsel, Schmirgelpapier**) kann zusätzlich ein **Betrag** in Höhe von 8,-- € bewilligt werden.

Für einen **einfachen** Fußbodenbelag incl. Kleber, Leisten und das benötigte **Arbeitsmaterial** sind pauschal 6,20 € pro qm Raumfläche zu berücksichtigen.

Kosten des Wohnungswechsels zu DA IX

Umzugskosten zu DA IX.3.

Zu den Umzugskosten zählen zum Beispiel die Kosten für

- Transport (z.B. Leihwagen einschließlich Versicherungen, Kaution und Benzin)
Pauschale für Fahrzeuge/Transporter:
Montag bis Donnerstag: 110,00 €
Freitag und Samstag: 150,00 €
- Hilfskräfte
Anerkennungsbetrag für benötigte Helfer entsprechend der familiären Situation 50,00 €/Person
- Verpackungsmaterial

Sperrmüllentsorgung usw.

gez. Ramos

Amtsleiterin