



Richtlinie

Bedarfe für Unterkunft und Heizung nach den §§ 35 und 42a SGB XII

50 01 035a

Stand: 08.04.2025

„SSB“

Änderungshistorie

08.04.2025

Die Richtlinien 50 01 035a und 50 01 035b wurden vollständig überarbeitet und die Regelungen aus dem Rundschreiben 2024/01 des BMAS vom 16.08.2024 übernommen.

Die bisherigen Richtlinien 50 01 035a und 50 01 035b werden hiermit aufgehoben. Die Regelungen der RL 50 01 035b sind in diese Richtlinie übergegangen.

1. Regelungsinhalt

Die nachfolgende Richtlinie beinhaltet die Regelungen des Rundschreiben BMAS 2024/01 vom 16.08.2024.

Sie regelt die grundsätzliche Anwendung des § 35 für Leistungsberechtigte sowohl nach dem 3. als auch 4. Kapitel SGB XII sowie § 42a für Leistungsberechtigte nach dem 4. Kapitel SGB XII und gibt Hilfestellungen zu häufig wiederkehrenden Konstellationen und Sachverhalten, wobei jedoch nicht alle in der Praxis vorkommenden Fallgestaltungen berücksichtigt werden können. Besonderheiten von Einzelfällen sind, ggfls. auch abweichend von dieser Richtlinie, zu berücksichtigen.

Gemäß § 27a Abs. 1 bzw. § 42 Nr. 4 gehören die Kosten der Unterkunft zum notwendigen Lebensunterhalt.

§ 35 Abs. 1 Satz 1 regelt den Grundsatz, dass Aufwendungen für die Unterkunft und Heizung in tatsächlicher Höhe als Bedarf anerkannt werden, soweit sie angemessen sind. Ein Anspruch auf Vermittlung oder Bereitstellung von Wohnraum ergibt sich hieraus nicht. Die Sätze 2 bis 6 enthalten Regelungen zur Karenzzeit, während der die tatsächlichen Aufwendungen für die Unterkunft zu berücksichtigen sind.

In Mischfällen SGB XII mit SGB II oder mit AsylbLG ist vor einer Entscheidung bzgl. der anzuerkennenden / angemessenen Unterkunftsbedarfe regelmäßig jeweils mit dem anderen beteiligten Leistungsträger Kontakt aufzunehmen, damit die Entscheidungen und Leistungen abgestimmt vorgenommen werden. Die Kontaktaufnahme ist von beiden Trägern / Dienststellen in gleicher Verantwortung vorzunehmen und soll unverzüglich erfolgen, wenn ein Mitglied der BG bei einem der Träger mit der Bitte um Zustimmung zur Anerkennung einer unterkunftsbezogenen Leistung vorstellig wird.

Nur so kann eine allumfassende, alle Bereiche berücksichtigende Entscheidung gewährleistet werden.

Darüber hinaus sind die Regelungen der RL 50 00 002a, Pkt. 5 zu beachten.

2. Abgrenzung zu anderen Vorschriften

Angemessene Bedarfe für Unterkunft und Heizung sind für den nach dem Vierten Kapitel des SGB XII leistungsberechtigten Personenkreis nur nach § 35 anzuerkennen, soweit § 42a keine abweichende Regelung trifft. Für nachfolgende Lebenssachverhalte enthält § 42a besondere Regelungen:

- Leistungsberechtigte, die zusammen mit mindestens einem Elternteil, mit mindestens einem volljährigen Kind oder mindestens einem volljährigen Geschwisterkind zusammen in deren Mietwohnung oder deren Eigentumswohnung/ Eigenheim leben und keiner vertraglichen Zahlungspflicht zur Nutzung ihres Wohnraumes ausgesetzt sind.
- Leistungsberechtigte, die mit anderen Personen zusammen in einer Wohnung i. S. d. § 42a Abs. 2 in einer Wohngemeinschaft oder zusammen mit mindestens einem Elternteil, mit mindestens einem volljährigen Kind oder mit mindestens einem volljährigen Geschwisterkind leben und vertraglich zur Tragung von Aufwendungen zur Unterkunft und Heizung verpflichtet sind.
- Leistungsberechtigte, die nicht in einer Wohnung nach § 42a Abs. 2 leben, weil ihnen zur Erbringung von Leistungen nach Teil 2 des Neunten Buches allein oder zu zweit ein persönlicher Wohnraum und zusätzliche Räumlichkeiten zur gemeinschaftlichen Nutzung zu Wohnzwecken überlassen wurden (sogenannte besondere Wohnform).
- Leistungsberechtigte, die in einer sonstigen Unterkunft leben.
- Für leistungsberechtigte Personen, deren notwendiger Lebensunterhalt sich nach § 27b Abs. 1 Satz 2 oder nach § 27c Abs. 1 Nr. 2 ergibt, ist § 35 nicht anzuwenden (vgl. § 42 Nr. 4b).

Weitere Informationen zum Umgang mit § 42a sind in Pkt. 8 dieser Richtlinie enthalten.

3. Unterkunft

Unter einer Unterkunft ist jede Einrichtung oder Anlage zu verstehen, die geeignet ist, vor der Witterung zu schützen und eine gewisse Privatsphäre (einschließlich der Möglichkeit, private Gegenstände wie Kleidung, Hausrat und Möbel zu verwahren) gewährleistet. Die Räume müssen dabei grundsätzlich der Deckung des Unterkunftsbedarfs dienen und hierfür bestimmt sein. Dabei ist es unerheblich, ob die Unterkunft bauordnungsrechtlichen oder sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht.

Unterkünfte i. S. d. § 35 sind neben Mietwohnungen und selbstgenutztem Wohneigentum (zum Begriff „Wohnung“) zum Beispiel auch Not-, Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünfte, Frauenhäuser, Bau- und Wohnwagen, Zimmer in Beherbergungsbetrieben, Gartenhäuser oder Wohnschiffe. Vom Unterkunfts begriff nicht erfasst sind dagegen etwa Schlafsäcke, ein lediglich mit einer Schlafstelle (Matratze) ausgestattetes Kraftfahrzeug (Kleinbus) oder das Fahrerhaus eines offenen Pritschenwagens, da sie die Merkmale einer Unterkunft (z. B. hinreichender Schutz) nicht erfüllen. Ebenso wenig fallen unter den Begriff der Unterkunft i. d. R. gewerblich genutzte Räume oder Räumlichkeiten, die der Lagerung von Gegenständen dienen. Etwas Anderes gilt dann, wenn Räume sowohl gewerblich als auch privat zu Wohnzwecken genutzt werden und eine Aufteilung zwischen gewerblich und privat genutzten Räumen nicht möglich ist und eine weitere Wohnzwecken dienende Unterkunft nicht vorhanden ist.

3.1. Tatsächlich genutzte Unterkunft

Die Berücksichtigung als Unterkunftsbedarf setzt voraus, dass die Unterkunft tatsächlich von der leistungsberechtigten Person überwiegend bzw. als Lebensmittelpunkt genutzt wird. Eine Anerkennung des Unterkunftsbedarfs scheidet daher bei einer Untervermietung der gesamten Unterkunft oder deren vollständiger Überlassung an Dritte aus. Wird nur ein Teil der Unterkunft selbst bewohnt und der übrige Teil untervermietet, sind nur die Aufwendungen als Unterkunftsbedarf zu berücksichtigen, die nach Abzug der Untermieteinnahmen verbleiben.

Eine vorübergehende Abwesenheit der leistungsberechtigten Person (z. B. Krankenhausaufenthalte, Übernachtung bei Dritten, kürzere Besuchsreisen, den gewöhnlichen Inlandsaufenthalt unberührt lassende Auslandsaufenthalte) ist unschädlich, wenn die tatsächliche Nutzung der Unterkunft dadurch nicht aufgegeben wird.

Eine tatsächliche Nutzung liegt auch dann vor, wenn die Nutzung aus zivilrechtlichen oder öffentlich-rechtlichen Gründen rechtswidrig ist. Zivilrechtlich rechtswidrig ist z. B. die Nutzung einer Wohnung ohne Mietvertrag bzw. die Weiternutzung einer Wohnung nach wirksamer Kündigung. Eine unrechtmäßige Nutzung kann auch im baurechtlichen Sinne vorliegen (z. B. fehlende Baugenehmigung).

Wenn die tatsächliche Nutzung der Unterkunft nicht hinreichend nachgewiesen ist, sind die Aufwendungen für die Unterkunft vom Träger der Sozialhilfe nicht anzuerkennen. Die Darlegungs- und Beweislast für die tatsächliche Nutzung der Unterkunft liegt bei der antragstellenden oder leistungsberechtigten Person. Ihrer Darlegungs- und Beweislast kommt die antragstellende oder leistungsberechtigte Person i. d. R. durch Vorlage des Mietvertrags und des Personalausweises oder einer (aktuellen) Meldebescheinigung nach. Wenn gewichtige Indizien gegen eine tatsächliche Nutzung der Unterkunft bestehen (z. B. extrem niedrig ausgewiesener Energie- und Wasserverbrauch, keine Postzustellung an die Person unter der Adresse möglich), sind diese Indizien durch qualifizierten Vortrag und ggf. Vorlage weiterer Nachweise zu entkräften.

3.1.1 Wohnraumkosten für Inhaftierte/Personen in Entwöhnungsbehandlung

Während einer Freiheitsstrafe scheidet eine Anerkennung des Unterkunftsbedarfs nach § 35 Abs. 1 aus, da es regelmäßig an der tatsächlichen Nutzung der Unterkunft fehlt. An einer tatsächlichen Nutzung der Unterkunft fehlt es auch, wenn von Suchtmitteln abhängige leistungsnachsuchende Personen sich nach einer Entwöhnungsbehandlung in Adaptionseinrichtungen aufhalten.

Gilt die Unterkunft nicht mehr als genutzt, kommen unterkunftserhaltende Leistungen nach den §§ 67, 68 in Betracht.

Gemäß § 67 sind Personen, bei denen besondere Lebensverhältnisse mit sozialen Schwierigkeiten verbunden sind (dies trifft insbesondere auf inhaftierte zu) Leistungen zur Überwindung dieser Schwierigkeiten zu erbringen, wenn sie aus eigener Kraft hierzu nicht fähig sind. Zu diesen Leistungen gehören nach § 68 Abs. 1 Satz 1 auch Maßnahmen zum Erhalt der Wohnung.

Bei einer voraussichtlich nicht über 6 Monate andauernden Inhaftierung (also in jedem Fall während einer Untersuchungshaft) sind die Unterkunftskosten daher als Wohnungserhaltungsbedarf nach § 67 zu übernehmen, sofern sie grundsätzlich angemessen sind.

Bei einer länger andauernden Inhaftierung ist es dem Gefangenen im Regelfall zuzumuten, seine Wohnung aufzugeben und sich am Ende seiner Haft eine neue Wohnung zu suchen.

Da Leistungen nach dem SGB II für Inhaftierte grundsätzlich ausgeschlossen sind (§ 7 Abs. 4 SGB II) besteht der Anspruch nach § 67 auch für den „grundsätzlich SGB II – berechtigten Personenkreis“.

Als Leistung zur Wohnungserhaltung gemäß § 67 ist die bislang nach SGB II oder SGB XII berücksichtigte Miete zu gewähren.

Da die Gewährung von Leistungen nach § 67 grundsätzlich bei 507/3 angebunden ist, dies aber zu einer Vielzahl von Neuzugängen, bzw. Weiterführung bereits laufender Fälle bei 507/3 führen würde, erfolgt die Auszahlung der Mietzahlungen während Inhaftierung zunächst wie bisher in den Außenstellen.

Zur maschinellen Auszahlung der „Wohnraumkosten für Inhaftierte“ sind die

HAS 04703 (Personenkreis SGB XII), bzw.

HAS 04705 (Personenkreis SGB II), jeweils PKS 01 vorgesehen.

Werden alternativ Lagerraumkosten übernommen, ist

HAS 04704 (Personenkreis SGB XII), bzw.

HAS 04706 (Personenkreis SGB II), jeweils PKS 01 zu verwenden.

Die Schlüssel sind im LMG so hinterlegt, dass die Gesetzesgrundlage nicht auf dem Bescheid erkennbar ist.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass es sich jeweils um einzelfallbezogene Ermessensentscheidungen handelt; hierbei sind jeweils die Dauer der Haft, die Höhe der Miete sowie die persönlichen Lebensumstände zu berücksichtigen.

Auch spielt die fiskalische Überlegung des Leistungsträgers eine Rolle, ob es im Einzelfall teurer wird, die bestehende Wohnung mit einer Miete im angemessenen Bereich

aufzulösen, evtl. die Möbel zu lagern und nach Haftentlassung eine neue Wohnung, ggfls. mit Kautions etc. anzumieten.

Die Entscheidung ist jeweils im Einzelfall unter Berücksichtigung aller Umstände zu treffen und in der Akte zu dokumentieren.

3.1.2 Nur eine Unterkunft

Grundsätzlich sind als monatlicher Unterkunftsbedarf lediglich die Aufwendungen für eine Unterkunft berücksichtigungsfähig. Dies gilt auch dann, wenn die leistungsberechtigte Person mehrere Unterkünfte nutzt und rechtlich nutzen kann. Maßgeblich ist dann regelmäßig die Unterkunft, die den Lebensmittelpunkt bildet, also überwiegend genutzt wird. Unterkunftskosten für mehr als eine Unterkunft in einem Monat (doppelte Unterkunftskosten) können aufgrund eines Wohnungswechsels in Ausnahmefällen übernommen werden.

3.2. Zu berücksichtigende Unterkunftsafwendungen

3.2.1 allgemeine Regelungen

Aufwendungen der Unterkunft sind alle rechtswirksamen Zahlungsverpflichtungen, mit Ausnahme des Haushaltsstroms, die im Bewilligungszeitraum für die Nutzung einer Unterkunft Dritten geschuldet werden. In zeitlicher Hinsicht sind Aufwendungen zu berücksichtigen, denen die leistungsberechtigte Person im jeweiligen Bewilligungszeitraum ausgesetzt ist. Die Aufwendungen können regelmäßig monatlich, in größeren Abständen oder einmalig anfallen. Zu berücksichtigen sind die Aufwendungen im jeweiligen Monat ihrer Fälligkeit. Anerkennungsfähig sind grundsätzlich auch solche Aufwendungen, die vor Eintritt der Hilfebedürftigkeit bzw. eines Antrages tatsächlich entstanden sind, aber erst später fällig werden.

Nicht als Bedarf sind dagegen solche Aufwendungen anzuerkennen, die vor Eintritt der Hilfebedürftigkeit bzw. vor dem Monat der Antragstellung fällig wurden. Nach § 44 Abs. 2 Satz 1 wirkt ein Antrag auf Grundsicherung nur auf den Ersten des Antragsmonats zurück. Grundsicherungsleistungen dürfen nicht für Zeiträume vor Antragstellung erbracht werden (§ 44 Abs. 2 Satz 2).

Ebenfalls nicht als Bedarf anzuerkennen sind solche Aufwendungen, die während der Hilfebedürftigkeit entstanden sind, aber erst nach deren Ende fällig werden.

Die leistungsberechtigte Person muss zudem einer wirksamen, nicht dauerhaft gestundeten Forderung ausgesetzt sein. Hierbei genügt, dass die Forderung nicht offensichtlich unberechtigt ist. Dies gilt auch bei Wohnraumüberlassung bzw. Mietverträgen unter Verwandten. Hiernach muss zwischen den Vertragsparteien Einigkeit über die

vereinbarten Hauptleistungspflichten (Überlassung des Wohnraums und Entrichten des Mietzinses) bestehen. Ein Schriftformerfordernis besteht nicht.

Fehlt es bisher an tatsächlichen Zahlungen, ist zu prüfen, ob die entsprechende Forderung besteht oder die Nichtzahlung auf einer Nichternsthaftigkeit der Zahlungsvereinbarung beruht, weil ein Scheingeschäft (§ 117 BGB) vorliegt. Indizien für ein Scheingeschäft können sein:

- die Wohnung konnte bisher unentgeltlich genutzt werden und der Mietvertrag wurde in engem zeitlichen Zusammenhang mit der Antragstellung auf Leistungen abgeschlossen, ohne dass sich die Vertragsparteien geändert haben,
- zur vertraglichen Vereinbarung werden widersprüchliche Angaben z. B. hinsichtlich der vereinbarten Miethöhe, des Vertragsbeginns oder der zur Verfügung gestellten Räumlichkeiten gemacht oder widersprüchliche Unterlagen eingereicht,
- trotz eines (langfristig) bestehenden Mietvertrages hat die leistungsberechtigte Person über einen längeren Zeitraum keine Mietzahlung geleistet, ohne dass dies zu mietrechtlichen Konsequenzen geführt hat.

Sofern die Unterkunft von mehreren Personen gemeinsam genutzt wird, sind die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung grundsätzlich nach der Zahl der im Haushalt lebenden Personen aufzuteilen (Kopfteilprinzip) und den Haushaltsmitgliedern kopfteilig als Bedarf zuzuordnen. Die Aufwendungen werden dabei in der Regel unabhängig von Alter und Nutzungsintensität pro Kopf aufgeteilt, wenn leistungsberechtigte Personen eine Unterkunft gemeinsam mit anderen Personen, insbesondere Familienangehörigen nutzen. Ausnahmen vom Kopfteilprinzip sind stets dann erforderlich, wenn rechtlich verbindliche Regelungen eine andere Aufteilung vorsehen. Dies kann bspw. eine wirksame vertragliche Vereinbarung über eine andere Aufteilung im (Unter-)Mietvertrag sein.

Da die Bedarfe für die Unterkunft und Heizung Auswirkungen auf die Höhe der Sozialleistungen haben, können sie erst dann übernommen bzw. bei der Bedarfsprüfung berücksichtigt werden, wenn von der leistungsberechtigten Person hierüber ein in jeder Hinsicht korrekter Nachweis geführt wurde.

Dieser Nachweis ist mittels Vordruck 50 01 005a/b bzw. bei Eigenheimbesitzern*innen mit Vordruck 50 01 026 zu erbringen.

Die Kosten der Unterkunft und Heizung sind ab dem Tag der Hilfeberechtigung als Bedarf anzuerkennen; demzufolge sind ab dem gleichen Tag auch ggfls. vorhandene Einkommen zu berücksichtigen.

3.2.1.1 Kinder in Vollzeitpflege

Erhält ein Kind Pflegegeld für eine Vollzeitpflege nach den Bestimmungen des SGB VIII, ist ein individueller Mietanteil für dieses Kind zu berücksichtigen.

Die Höhe dieses Mietanteils wird vom Amt für Kinder, Jugend und Familie der Stadt Köln im Rahmen der Anpassungen des Pflegegeldes nach SGB VIII fortgeschrieben.

Die aktuellen Werte können hier nachgelesen werden: [G:\50-uebergabe\Hinweise zur Leistungsgewährung\Arbeitshilfen_Schulungsvideos\Arbeitshilfen\Berechnungsgrundlagen.xlsx](#)

Für Kinder in Tagespflege (Ganztagesbetreuung) werden nach § 23 SGB VIII Geldleistungen für Sachkosten sowie ein Erziehungsbeitrag gewährt.

Da der Betrag für die Sachkosten pauschal alle anfallenden Sachkosten wie Verpflegung des Kindes, Pflegeprodukte und Unterkunftskosten enthält, die Unterkunftskosten hierbei jedoch nicht ausdifferenziert sind, ist für jedes Kind in Tagespflege ein Betrag von derzeit 97,00 € mtl. (Stand 01/2025) als Kosten der Unterkunft bei Gas- und Stromheizung bedarfsmindernd bei den Unterkunftskosten der Tagesmutter zu berücksichtigen.

Der Betrag von 97,00 € berechnet sich ausgehend von dem Steigerungssatz des Mietrichtwertes von 164,00 € Kaltmiete je zusätzlicher Person sowie dem zusätzlichen Wohnraum von 15 qm je zusätzlicher Person x max. 2,00 € Heizkosten = 30,00 € Heizkosten je zusätzlicher Person, entspricht insgesamt einem Mehrbedarf von 194,00 €. Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass die Kinder in Tagespflege nicht dauernd in der Wohnung anwesend sind, sind hiervon 50 % des Mehrbetrags = 97,00 € anzusetzen.

Mit den anzurechnenden 97,00 € ist der gesamte Unterkuftsbedarf der Kinder in Tagespflege abgegolten; an evtl. aus der Nebenkostenabrechnung entstehenden Nachforderungen findet aus den nach SGB VIII gewährten Leistungen keine Kostenbeteiligung statt. Bei Kinder in Halbtagesbetreuung reduziert sich der anzusetzende Teil der Kosten der Unterkunft um 50 % auf 48,50 €.

3.2.1.2 Wohngemeinschaften bei leistungsberechtigten Personen nach dem dritten Kapitel SGB XII

Wenn Personen des 3. Kapitels zusammenleben (Wohngemeinschaft), ohne eine Bedarfsgemeinschaft oder Haushaltsgemeinschaft zu bilden, ist der/die einzelne Bewohner*in der Wohngemeinschaft hinsichtlich der Ermittlung der angemessenen Wohnfläche wie eine Einzelperson zu betrachten:

2 Personen in Bedarfsgemeinschaft = 65 qm,
2 Personen in Wohngemeinschaft = 100 qm.

Insgesamt wäre also für 2 Personen in einer Wohngemeinschaft eine Wohnungsgröße von 100 qm als angemessen anzusehen. In diesem Fall sind dann zur Bestimmung der Angemessenheit die Werte heranzuziehen, die für Wohnraum mit einer Größe von 100 qm anzuwenden sind.

Da die Übersicht über die Mietrichtwerte nach Personen und nicht nach Wohnflächen ausgerichtet ist, ist der im Einzelfall zu ermittelnde Mietrichtwert bei einer Wohngemeinschaft mit 2 Personen wie folgt zu berechnen:

Berechnungsgrundlage ist der jeweilige Mietrichtwert aus der Tabelle dessen Wohnfläche für die tatsächliche bzw. max. maximal abstrakt angemessene Wohnfläche der 2er-WG am ehesten zutrifft.

Im v.g. Beispiel liegt 100 qm zwischen den Stufen 95 qm und 110 qm, aber näher an 95 qm.

Daraus ergibt sich: MRW bei 95 qm = 1.139 €, was einem qm-Preis von 11,99 € entspricht; $11,99 \text{ €} \times 5 \text{ qm} = 59,95 \text{ €}$.

Mietrichtwert für 100 qm somit $1.139 \text{ €} \text{ zzgl. } 59,95 \text{ €} = 1.198,95 \text{ €}$.

Sofern die tatsächliche bzw. maximal abstrakt angemessene Wohnfläche der WG die ausgewiesenen Wohnflächen überschreitet (regelmäßig bei einer WG mit 3 Personen und mehr), ist hilfsweise der Aufstockungsbetrag je weitere Person zugrunde zu legen, was mit 164,00 € bei 15 qm einem Quadratmeterpreis von 10,93 € entspricht.

Beispiel: Wohngemeinschaft mit 3 Personen = max. $3 \times 50 \text{ qm} = 150 \text{ qm}$.

Die Tabelle weist als größte Wohnfläche 125 qm mit einem MRW von 1.466,00 € aus, sodass die fehlenden 25 qm betragsmäßig zu berechnen sind:

$25 \text{ qm} \times 10,93 \text{ €} = 273,25 \text{ €}$.

Somit beträgt der Mietrichtwert für 3 Personen in einer WG $1.739,25 \text{ €}$ ($1.466,00 \text{ €}$ zzgl. $273,25 \text{ €}$).

Für Leistungsberechtigte des 4. Kapitels in Wohngemeinschaften vgl. gesonderte Hinweise unter Pkt. 8.3.

3.2.1.3 Volljährige Angehörige ohne mietvertragliche Bindung

Lt. Zwei BSG-Urteilen aus 2011 können Unterkunftsbedarfe für volljährige Angehörige nur berücksichtigt werden, wenn eine entsprechende mietvertragliche Bindung vorliegt. Mietverträge zwischen Angehörigen (in der Regel Eltern und Kinder) zur Begründung eines grundsicherungsrelevanten Bedarfs hat das BSG für zulässig erachtet, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- wirksamer Mietvertrag (ggfls. unter Einsatz eines Ergänzungsbetreuers (Eltern, die gesetzliche Betreuer ihres volljährigen behinderten Kindes sind, können keinen wirksamen Mietvertrag mit diesem abschließen, da dieser als sog. „In-sich-Geschäft“ nach § 181 BGB nichtig wäre)
- tatsächlicher Verzug des Vertragsinhaltes, d.h. die leistungsberechtigte Person hat nachzuweisen, dass der Mietzins gezahlt wird, z.B. durch Überweisung vom Konto des Kindes zum Konto der Eltern und/oder Steuerbescheid der Eltern, aus dem eine entsprechende Mieteinnahme hervorgeht
- bei einer Untervermietung bedarf es der zusätzlichen Genehmigung des/der Vermieters*in.

Nur wenn alle vorgenannten Voraussetzungen erfüllt sind, kann ein BfU-Bedarf anerkannt werden.

Dies bedeutet, dass auch im 3. Kapitel Unterkunftsbedarfe für volljährige Angehörige nur berücksichtigt werden können, wenn ein entsprechender (Unter-)Mietvertrag vorliegt oder aber die Hauptmieter*innen selber im Transferleistungsbezug stehen bzw. bei Nichtberücksichtigung des Mietanteils transferleistungsberechtigt werden.

Da der überwiegende Teil des betr. Personenkreises inzwischen dem 4. Kapitel zugeordnet ist und der Gesetzgeber dort mit dem § 42a Abs. 3 einen pauschalen Unterkunftsbedarf durch die Differenzmethode sichert, vgl. Ziffer 8.2, dürfte es sich bei dieser Fallkonstellation im 3. Kapitel um eine Ausnahme handeln.

3.2.2 Kaltmiete und Betriebskosten bei Mietwohnungen

Bei Mietwohnungen umfassen die tatsächlichen Aufwendungen die nach dem Mietvertrag für den bestimmungsgemäßen Gebrauch der Mietsache geschuldeten Kosten. Hierzu zählen zum einen die vertraglich vereinbarte Miete (Grund-Nettokaltmiete) sowie die mietvertraglich geschuldeten Betriebskosten im Sinne des § 556 Abs. 1 BGB i. V. m. § 2 BetrKV.

Hiervon können – je nach mietvertraglicher Vereinbarung - umfasst sein:
Laufende öffentliche Lasten des Grundstücks,
Kosten der Wasserversorgung,
Kosten der Entwässerung,
Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage bzw. Brennstoffversorgungsanlage, der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme oder der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten,
Kosten des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage bzw. der eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser oder der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten,
Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen,
Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs,
Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung,
Kosten der Gebäudereinigung (gemeinschaftliche Treppenreinigung) und Ungezieferbekämpfung,
Kosten der Gartenpflege,
Kosten der Beleuchtung gemeinschaftlich genutzter Flächen,
Kosten der Schornsteinreinigung,
Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung,
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 Nr. 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),
Kosten für den Hauswart,
Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege,
sonstige Betriebskosten (z. B. Dachrinnenreinigung).

Auch Kosten, die zum bestimmungsmäßigen Gebrauch der Unterkunft erforderlich, aber nicht in § 2 BetrKV aufgeführt sind, können zu den übernahmefähigen Aufwendungen

für Sach- und Dienstleistungen zählen. Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass diese Kosten so mit den vertraglichen Vereinbarungen über die Unterkunft verknüpft sind, dass die Unterkunft ohne diese Aufwendungen nicht erlangt oder erhalten werden kann, dass sie nicht zur Disposition der Leistungsberechtigten stehen und in diesem Sinne einen unausweichlichen Kostenfaktor der Wohnung darstellen, sowie im Verhältnis zu den Gesamtaufwendungen für die Unterkunft untergeordnet sind.

Hiervon können umfasst sein:
Möbelzuschlag, wenn die Wohnung ohne Möbel nicht anmietbar ist oder Mieter zum Zeitpunkt der Anmietung über keine Möbel verfügen (eine abweichende Festsetzung des Regelsatzes ist hierbei nicht zulässig),
Vertraglich geschuldete Betreuungspauschalen, soweit diese Voraussetzung zum Abschluss eines Mietvertrages sind und die in der Pauschale enthaltenen Leistungen im Einzelnen anderen vorrangigen bzw. speziellen Leistungsbereichen nicht zugeordnet werden können und Angemessenheit vorliegt; vgl. BSG, Urteil vom 14.4.2011 - B 8 SO 19/09 R,
Kosten für Stellplatz oder Garage, wenn die Wohnung sonst nicht anmietbar ist (vgl. BSG 07.11.2006, B 7b AS 10/06 R). In einem solchen Fall sollen Mieter den Stellplatz/Garage untervermieten, um der Selbsthilfeverpflichtung zur Kostensenkung nachzukommen.
Beiträge für eine Privathaftpflichtversicherung für Mietschäden, wenn der Mietvertrag dem Mieter den Abschluss einer solchen Versicherung zwingend auferlegt.
Wurde laut Mietvertrag eine Wohnung ohne Heizung vermietet und sind die verbauten Heizkörper oder Öfen defekt und müssen erneuert werden, so sind die angemessenen Kosten hierfür als Bedarfe für Unterkunft und Heizung zu übernehmen (vgl. Urteil LSG NRW vom 05.05.2021, L 19 AS 1736/21). Als grundsätzlich angemessen können Kosten analog den Regelungen zur Instandhaltung von selbstbewohntem Eigentum angesehen werden.

Die zwingende Verknüpfung kann z. B. durch eine schriftliche Bestätigung des Vermieters bzw. der Vermieterin (z.B. auf der Mietbescheinigung) nachgewiesen werden.

Keine sozialleistungsrechtlich anzuerkennenden Aufwendungen für die Unterkunft sind die Kosten eines Ruheraums für Pflegekräfte in der Wohnung eines behinderten Menschen bei Notwendigkeit einer Rund-um-die-Uhr-Betreuung, da diese als Hilfe zur Pflege zu übernehmen sind (LSG NW 28.11.2011, L 20 SO 82/07)

3.2.2.1 Staffelmieten

Bezieht eine Person während des laufenden Hilfebezugs eine neue Wohnung, ist ein gestaffelter Mietzins (Staffelmiete) als angemessen anzuerkennen, wenn er unter Zugrundelegung der aktuell zu zahlenden Mietzinses die Angemessenheitsgrenzen nicht überschreitet.

3.2.2.2 Inklusivmiete (Pauschalmiete)

Sind sämtliche Nebenkosten und umlegbare Betriebskosten in der Miete enthalten (sog. Inklusivmiete), sind die Kosten nur dann als angemessen anzuerkennen, wenn die Miete insgesamt innerhalb der Angemessenheitsgrenzen liegt. Wenn in der Inklusivmiete auch der Höhe nach bezifferte Positionen enthalten sind, die aus dem Regelbedarf zu finanzieren sind (z.B. Kosten für Haushaltsenergie, Internet, Telefon usw.) werden diese im Rahmen der Bedarfe für Unterkunft nicht berücksichtigt. Handelt es sich hingegen um unbezifferte Positionen, sind die Bedarfe für Unterkunft und Heizung nicht um einen aus dem Regelbedarf ermittelten Anteil (z.B. für Haushaltsenergie) zu kürzen.

3.2.2.3 Indexmiete

Eine Indexmiete im Sinne des § 557b BGB ist grundsätzlich übernahmefähig, wenn die vereinbarte Bruttokaltmiete inklusive Wasserkosten innerhalb der Angemessenheitsgrenzen liegt.

3.2.2.4 Zeitmietverträge

Gemäß § 575 BGB kann ein Mietverhältnis auf bestimmte Zeit eingegangen werden (befristet), wenn der/die Vermieter*in nach Ablauf der Mietzeit

- a) die Räume als Wohnung für sich, seine/ihre Familienangehörigen oder Angehörige seines/ihres Haushalts nutzen will,
- b) in zulässiger Weise die Räume beseitigen oder so wesentlich verändern oder instandsetzen will, sodass die Maßnahmen durch eine Fortsetzung des Mietverhältnisses erheblich erschwert würden, oder
- c) die Räume an eine zur Dienstleistung verpflichtete Person vermieten will.

Dem/der Mieter*in ist der Grund der Befristung bei Vertragsabschluss schriftlich mitzuteilen. Erfolgt diese schriftliche Mitteilung nicht, so gilt das Mietverhältnis als auf unbestimmte Zeit abgeschlossen (§ 575 Abs.1 Satz 2BGB).

Der Abschluss eines Zeitmietvertrags stellt keinen Grund dar, die daraus anfallenden BfU nicht zu berücksichtigen, solange die sonstigen Voraussetzungen nach dieser Richtlinie vorliegen. Bezüglich der Wirksamkeit der Befristung ist die schriftliche Begründung unabdingbar, da der Mietvertrag ansonsten auf unbestimmte Zeit abgeschlossen wurde.

3.2.2.5 Mieten mit Möblierungszuschlag

Lt. Urteil des BSG (B 14 AS 14/08 R) vom 07.05.2009 gehört das Nutzungsentgelt für die (Küchen-) Einrichtung (Möblierungszuschlag) zu den Leistungen der Unterkunft und Heizung, die nach § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht werden, soweit sie angemessen sind. Die Aufwendungen hierfür sind nicht aus der Regelleistung nach § 20 Abs. 1 SGB II zu übernehmen. Ein solcher Zuschlag ist immer dann zu übernehmen, wenn die Wohnung nur mit dem (Küchen-)

Möbliierungszuschlag anmietbar war und der Mietpreis sich auch unter Einschluss des Zuschlags noch innerhalb des Rahmens der Angemessenheit hält.

Vor diesem Hintergrund sind auch bei der Leistungsgewährung nach dem SGB XII Möbliierungszuschläge als Kosten der Unterkunft komplett zu übernehmen, ohne eine entsprechende Kürzung des im Regelbedarf enthaltenen Anteils für Hausrat, Ersatzbeschaffung etc. vorzunehmen, und zwar in sämtlichen Fällen, in denen die tatsächliche Miete bei der Leistungsgewährung berücksichtigt wird.

Wird in Ausnahmefällen eine Kürzung der tatsächlichen Miete wegen Unangemessenheit der Wohnung/Mietkosten durchgeführt, führt der in der Miete enthaltene Möbliierungszuschlag nicht zu einer Erhöhung des Angemessenheitsbetrages.

3.2.2.6 Besonderheiten im sozialen Wohnungsbau / rückwirkende Mieterhöhungen

Für preisgebundenen Wohnraum / sozialen Wohnungsbau gilt der Grundsatz der frei vereinbarten Miete nicht; für sie kann höchstens die sogen. Kostenmiete verlangt werden.

Die Kostenmiete ist die Miete, die zur Deckung der lfd. Aufwendungen erforderlich ist. Die erste Wirtschaftlichkeitsberechnung muss von einer Bewilligungsstelle geprüft werden; diese genehmigt dann eine bestimmte Durchschnittsmiete, aufgrund derer die Vermieter*innen dann die Einzelmiete berechnen.

Die Kostenmiete erhöht sich, wenn sich die lfd. Aufwendungen der Vermieter*innen ohne deren Verschulden erhöhen.

Bei preisgebundenem Wohnraum / sozialem Wohnungsbau ist eine rückwirkende Mieterhöhung rechtmäßig, soweit im Mietvertrag eine Gleitklausel („die jeweils gesetzlich zulässige Miete“) vereinbart ist, nach der der Vermieter eine erhöhte Kostenmiete von dem Tag an verlangen darf, an dem die Mieterhöhung zulässig ist.

Die Rückwirkung ist jedoch auf das jeweils vorangegangene Kalenderjahr begrenzt.

Für die Wirksamkeit der Mieterhöhung ist es nicht erforderlich, dass der Vermieter alle Unterlagen mitschickt, die die Mieter*innen in die Lage versetzen, die Miete bis zur ursprünglich von einer Verwaltungsbehörde genehmigten Wirtschaftlichkeitsberechnung zurückzuverfolgen.

Für eine ordnungsgemäße Mieterhöhung reicht es aus, wenn nur die Kosten aufgeschlüsselt werden, die sich erhöht haben und im Übrigen die Endbeträge angegeben werden.

Die Erklärung muss bis zum 15. eines Monats beim Mieter / bei der Mieterin eingegangen sein, um für den 1. des Folgemonats wirksam zu werden.

Sollten dennoch im Einzelfall Zweifel an der Rechtmäßigkeit einer rückwirkenden Mieterhöhung bestehen, kann der Mieterverein Köln zwecks Überprüfung eingeschaltet werden.

3.2.2.7 Schönheitsreparaturen bei Mietwohnungen

Zu den zu berücksichtigenden Aufwendungen bei Mietwohnungen gehören auch notwendige Aufwendungen für Schönheitsreparaturen, soweit die Pflicht zur Vornahme von Schönheitsreparaturen mietvertraglich wirksam auf den Mieter/ die Mieterin übertragen ist und die Aufwendungen angemessen sind. Schönheitsreparaturen sind Maßnahmen zur Beseitigung von Mängeln, die durch vertragsgemäßen Gebrauch entstanden sind (z. B. Tapezieren, Anstreichen und Kalken von Wänden und Decken, das Streichen von Fußböden, Heizkörpern sowie von Fenstern und Türen von innen). Derartige Aufwendungen sind nicht vom Regelsatz umfasst, daher ist eine abweichende Regelsatzfestsetzung nicht zulässig. Dagegen sind Instandhaltungskosten (außergewöhnliche Ausbesserung und Erneuerung, wirtschaftlicher Bestand des Eigentums wird verbessert) vom Vermieter bzw. der Vermieterin zu tragen. Reparaturkosten, die auf unsachgemäße Behandlung der Mietsache zurückzuführen sind, und Kosten, die zur Behebung von Schädigungen durch Dritte entstehen, sind ebenfalls keine Aufwendungen i. S. d. Absatzes 1.

Schönheitsreparaturen können während der Laufzeit des Mietvertrages, bei Einzug in eine neue Wohnung (Einzugsrenovierung) oder auch bei Auszug aus der Wohnung (Auszugsrenovierung) erforderlich werden. Aufwendungen für eine Einzugsrenovierung sind nur zu übernehmen, soweit sie mietvertraglich verpflichtend und zur Herstellung des Standards einer Wohnung im unteren Wohnungssegment erforderlich sind, die Einzugsrenovierung ortsüblich ist und ein renovierter Wohnraum nicht angeboten wird. Aufwendungen für Schönheitsreparaturen sind erforderlich und angemessen, wenn durch sie der Wohnungsstandard im unteren Wohnungssegment erhalten bzw. im Falle der Einzugsrenovierung hergestellt wird. Der Wohnungsstandard im unteren Wohnungssegment beinhaltet unter anderem einen einfachen Wand- und Fußbodenbelag (z. B. Raufaser, PVC, einfacher Teppichboden). Es soll hingegen nicht auf Kosten der Allgemeinheit, die die Sozialhilfeleistungen aus Steuermitteln finanziert, zu einer Wertsteigerung des Eigentums von Dritten kommen.

Wird in einem lfd. Mietverhältnis erstmalig ein Zuschlag für Schönheitsreparaturen in Form einer Mieterhöhung verlangt, ist die Rechtmäßigkeit dieser Mieterhöhung fraglich, vgl. BGH vom 09.07.2008, VIII ZR 83/08. Zwecks Prüfung der Rechtmäßigkeit ist der Mieterverein Köln einzuschalten.

Ausnahme: Bei öffentlich gefördertem, preisgebundenem Wohnraum kann der Vermieter / die Vermieterin einseitig die Kostenmiete um den in der Zweiten Berechnungsverordnung (s.u.) geregelten Betrag erhöhen, wenn die beabsichtigte Umwälzung der Schönheitsreparaturen auf die Mieter*innen wegen der Unwirksamkeit der entsprechenden Klausel im Mietvertrag gescheitert ist (BGH VIII ZR 117/09).

Ist aus dem Mietvertrag ersichtlich, dass die Verpflichtung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen nicht dem Mieter / der Mieterin übertragen wurde, sondern dem Vermieter / der Vermieterin obliegt und daher eine höhere Kaltmiete veranschlagt wurde, kann für die Durchführung von Schönheitsreparaturen ein Betrag von bis zu 1,06 € pro m² pro Monat berücksichtigt werden. Der Betrag basiert auf § 28 Abs. 4 der Zweiten Berechnungsverordnung, wonach höchstens 12,69 € (Stand 01/2023) je qm Wohnfläche im Jahr für Schönheitsreparaturen angesetzt werden können, wenn der/die Vermieter*in die Kosten der Schönheitsreparaturen trägt.

3.2.2.8 zusätzlicher Lagerraum

Zusätzliche Kosten für einen Lagerraum (Einlagerungskosten) können im Einzelfall als Bedarf anerkannt werden, wenn der bezogene Wohnraum so klein ist, dass der Lagerraum zur angemessenen Unterbringung von Möbelstücken, Hausrat und persönlichen Gegenständen erforderlich ist und die Unterkunftskosten unter Einschluss der Einlagerungskosten angemessen sind (LSG NW, L 9 B 275/09 AS). Die Berücksichtigung von Einlagerungskosten setzt voraus, dass es sich bei den einzulagernden Gegenständen um vor der Verwertung geschütztes Vermögen handelt. Ausgeschlossen ist die Übernahme von Einlagerungskosten für Gegenstände, die nicht zu einer üblichen Wohnungsausstattung gehören (z. B. Gegenstände aus einer Sammlerleidenschaft oder unvernünftige Vorratshaltung). Die isolierte Miete für den zusätzlichen Lagerraum muss zudem gemessen am Wert der eingelagerten Güter wirtschaftlich sein. Im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsprüfung sind Art, Wert und Menge der eingelagerten Güter sowie die Dauer der geplanten Einlagerung zu berücksichtigen.

3.2.2.9 Im Mietvertrag verankerte „sonstige Nebenkosten“

Neben den aufgeführten Nebenkosten finden sich in Mietverträgen –insbesondere bei Häusern des „Seniorenwohnens“- häufig weitere Kosten, die man auf den 1. Blick nicht den Kosten der Unterkunft zuordnen würde.

Beispielhaft seien aufgeführt die Kosten für

- Seniorenberatung
- Betrieb einer Hausnotrufanlage oder auch ein
- Serviceentgelt für Freizeitangebote (Spielenachmittag, Tanztee, Schachabend etc.).

Gemäß BSG-Urteil B 8 SO 19/09 R vom 14.04.2011 sind auch solche Kosten neben den tatsächlichen Mietkosten als Kosten der Unterkunft nach § 35 anzusehen, wenn sie

- im Mietvertrag verankert und
- als einheitliches Rechtsgeschäft zwingend mit Begründung und Fortführung des Mietvertrages verbunden sind.

„Die Leistungen für Unterkunft nach § 35 sind bei Mietverhältnissen nicht zwingend auf die Übernahme von (Kalt-)Miete und Betriebskosten beschränkt, da § 35 Abs. 1 bestimmt, dass Leistungen für die Unterkunft in Höhe der „tatsächlichen Aufwendungen“ erbracht werden. Die tatsächlichen Aufwendungen umfassen regelmäßig alle Zahlungsverpflichtungen, die sich aus dem Mietvertrag für die Unterkunft ergeben, also ggfls. auch Sach- und Dienstleistungen, die zwar nicht dem Grundbedürfnis „Wohnen“ dienen, aber mit der vertraglichen Vereinbarung betreffend der Unterkunft derart verknüpft sind, dass die Unterkunft ohne diese Aufwendungen nicht erlangt oder erhalten werden kann, wenn sie nicht zur Disposition des Leistungsberechtigten stehen oder in diesem Sinne einen unausweichlichen Kostenfaktor darstellen.“

Ausschlaggebend ist jedoch, dass die Gesamtmiete (also einschließlich dieser zusätzlichen Kosten) leistungrechtlich „angemessen“ ist, vgl. Ziffer 5.

Alle anderen Wohnungen, welche den Mietrichtwert überschreiten, bleiben Selbstzahlern*innen vorbehalten.

Durch die Berücksichtigung der v.g. zusätzlichen Kosten im Rahmen der BfU kann es zu Überschneidungen mit anderen Sozialleistungen (Hilfe zur Pflege, Hilfe zur Weiterführung des Haushaltes oder Altenhilfe) kommen, die dann ggfls. ganz oder teilweise entfallen.

Vor diesem Hintergrund sind die „sonstigen Nebenkosten“ gesondert im LMG kenntlich zu machen, unter Verwendung des UKS 12, Merkmal 1.

Hingegen sind die regulären, unter Ziffer 3.2 aufgeführten Mietnebenkosten wie gewohnt unter Verwendung des UKS 10 zu signieren.

3.2.3 Nutzungsentschädigung

3.2.3.1 Nutzungsentschädigung nach Ende des Mietverhältnisses

Statt einer Anerkennung der Miete kommt auch eine zu zahlende Nutzungsentschädigung nach § 546a BGB als Unterkunftsbedarf in Betracht, wenn die Unterkunft nach Beendigung des Mietverhältnisses tatsächlich noch von der leistungsberechtigten Person genutzt wird. Für die Dauer der Vorenthaltung kann seitens des Vermieters bzw. der Vermieterin als Entschädigung die zuletzt vereinbarte Miete oder die Miete verlangt werden, die für vergleichbare Sachen ortsüblich ist. Soweit die Nutzungsentschädigung den angemessenen Umfang nicht übersteigt, ist diese als Aufwendung der Unterkunft zu berücksichtigen. Hierbei sind auch die jeweiligen Aufwendungen für die Heizung zu berücksichtigen.

3.2.3.2 Nutzungsentschädigung bei Beschlagnahmung von Wohnungen

Bei Wohnungen, die die Fachstelle Wohnen per Ordnungsverfügung beschlagnahmt und in die Leistungsberechtigte wieder bzw. zwangsweise eingewiesen werden, handelt es sich nicht um ein Mietverhältnis, sondern um ein Nutzungsverhältnis.

Nach § 40 Abs. 1 OBG sind in Nutzungsverhältnissen Entschädigungen zu leisten in Höhe des gewöhnlichen (früheren) Mietzinses, nicht aber für Vermögensschäden oder entgangenen Gewinn.

Erhöhungen der Nutzungsentschädigung sind grundsätzlich nicht möglich. Im Ausnahmefall entscheidet die Fachstelle Wohnen.

3.2.4 Untermiete / Untervermietung

Bei einer Untermiete ist das Vorliegen der Zustimmung zur Untervermietung durch den Vermieter an den Hauptmieter keine Voraussetzung für die Anerkennung von Bedarfen für Unterkunft und Heizung. Eine Zustimmung zur Untervermietung betrifft ausschließlich das Vertragsverhältnis zwischen dem Vermietenden und dem Hauptmietenden.

Bei einer Untervermietung von frei finanzierten Wohnungen darf die vermietende Person gemäß § 553 Abs. 2 BGB im Ausnahmefall gegenüber der hauptmietenden Person die Miete angemessen erhöhen (sogenannter Untermietzuschlag).

Eine Mieterhöhung bei Untervermietung gemäß § 553 Abs. 2 BGB ist nur zulässig, wenn die vermietende Person die Gebrauchsüberlassung oder die Untervermietung ohne die Vereinbarung einer erhöhten Miete unzumutbar ist. Im Zweifel ist die leistungsberechtigte Person an den Mieterverein zur Überprüfung der mietrechtlichen Zulässigkeit zu verweisen (vgl. Pkt. 9)

Der für die Untermiete zu zahlende laufende Mietzins zählt zu den Bedarfen der Unterkunft, sofern es sich um die Abgeltung des reinen Wohnbedarfs handelt. Die oft in der Untermiete enthaltenen anderen Kostenanteile für Frühstück, Stromverbrauch (Haushaltsstrom, nicht Allgemeinstrom), Wäsche u.ä. können nicht als Kosten der Unterkunft anerkannt werden, da sie mit dem Regelsatz abgegolten sind.

Bei der Festsetzung der Unterkunftskosten sind diese Kosten nicht zu berücksichtigen.

Sofern Leistungsberechtigte ihre Wohnung zur Senkung der Unterkunftskosten untervermietet haben, berechnen sich die eigenen Kosten der Unterkunft ausgehend von den Gesamtkosten der Wohnung abzüglich der erzielten Einnahmen aus der Untervermietung, auch wenn die verbleibenden Unterkunftskosten geringer sind als die maßgeblich angemessenen Bedarfe für Unterkunft und Heizung.

3.2.5 Aufwendungen in anderen Formen der Unterkunft

3.2.5.1 Ambulante Sonderwohnformen für Pflegebedürftige und Menschen mit Behinderung

Die im Bereich der Stadt Köln bereits bestehenden sowie in Planung befindlichen Projekte sind vom Amt für Soziales, Arbeit und Senioren der Stadt Köln in Form einer Tabelle (G:\50-uebergabe\Richtlinien\Besondere Wohnformen\Übersicht ambulante Wohnformen) zusammengestellt; aus der auch die jeweiligen Mietrichtwerte und sonstigen Konditionen erkennbar sind.

3.2.5.2 Mehrgenerationen-Häuser

Gegen den Bezug von Wohnungen in Mehrgenerationen-Häusern bestehen keine Bedenken, sofern der maßgebliche Mietrichtwert eingehalten wird.

3.2.5.3 Einrichtungen des Servicewohnens

Unter Service-Wohnen versteht man das Wohnen in Mietwohnungen mit Service-Angebot, das heißt Wohnen in ambulanten Objekten, in denen zusätzlich zum Mietvertrag Grundleistungen angeboten werden. Außerdem besteht die Möglichkeit, gegen Geld individuelle Leistungen als Wahlleistungen abzurufen.

Ziel gemäß dem Pflegebedarfsplan 2000 war zunächst, Service-Wohnen auch Sozialhilfeempfängern und Rentnern mit niedrigem Einkommen zugänglich zu machen.

Die Analyse des Angebots hat jedoch ergeben, dass es massive Kritikpunkte über

- überteuerte Mieten und Service-Pauschalen und
- mangelnde Transparenz der erbrachten Leistungen gibt und dass die Angebote miteinander nicht vergleichbar sind.

Als Grundsatz für den/die einzelne/n Bewohner*in gilt auch beim Service-Wohnen (incl. aller Leistungen) der sozialleistungsrechtliche Mietrichtwert. Für Wohnungen unterhalb des Mietrichtwertes ist somit das Kriterium der Angemessenheit der Unterkunftskosten erfüllt.

Alle anderen Wohnungen, welche den Mietrichtwert überschreiten, bleiben Selbstzahlern*innen vorbehalten.

Durch die Berücksichtigung der v.g. zusätzlichen Kosten im Rahmen der Bedarfe für Unterkunft und Heizung kann es zu Überschneidungen mit anderen Sozialleistungen (Hilfe zur Pflege, Hilfe zur Weiterführung des Haushaltes oder Altenhilfe) kommen, die dann ggfls. ganz oder teilweise entfallen.

Vor diesem Hintergrund sind die „Kosten des Servicewohnens“ gesondert im LMG kenntlich zu machen, unter Verwendung des UKS 12, Merkmal 1.

Hingegen sind die regulären, unter Ziffer 2.1 aufgeführten Mietnebenkosten wie gewohnt unter Verwendung des UKS 10 zu signieren.

Sofern jedoch Bewohner*innen, die bereits seit Jahren in Wohnobjekten mit Serviceangebot bislang unabhängig von Sozialleistungen wohnen, dort verarmen (z.B. durch Verbrauch ihres bisherigen Vermögens), ist im Einzelfall Kontakt mit 501/11 aufzunehmen.

Auf die Niederschrift der Fachgruppe Recht und Verfahren (FG 1) vom 16.06.2010 wird verwiesen. <G:\50-uebergabe\Richtlinien\Fachgruppen Recht und Verfahren\Niederschriften der FG 1\2010\NS FG 1 vom 16.06.2010.pdf>

3.2.5.4 Unterkünfte des Amtes für Wohnungswesen, Wohnraumversorgung (562)

Außer den Unterkunftskosten in Form von Miete, Untermiete oder Belastung bei Eigentum sind die von den Bewohnern von städtischen Unterkünften zu entrichtenden Nutzungsgebühren als Bedarfe für Unterkunft und Heizung in angemessener Höhe nach § 35 anzuerkennen.

Nutzungsgebühren sind in laufenden Hilfefällen möglichst direkt auf das entsprechende Personenkonto des Amtes für Wohnungswesen der Stadt Köln, Wohnraumversorgung (nachfolgend mit der Gliederungsziffer -562- angeführt) zu überweisen, auch in "Barzahlungsfällen".

Um dies rechtskonform zu gewährleisten, wurde der Vordruck 50-01-056, „Antrag nach § 35 Abs. 1 Satz 2 SGB XII“ aufgelegt, der neben einem Antrag auf Direktüberweisung der Nutzungsgebühren auch eine Einverständniserklärung zum Datenaustausch enthält.

Diese ermöglicht es, dass die notwendigen Informationen zwischen -562- und dem Amt für Soziales, Arbeit und Senioren über die jeweils aktuelle Höhe der Nutzungsgebühren oder Änderungen im Leistungsanspruch (wegen Einkommens Teil-/Selbstzahler, HilfeEinstellung etc.) unmittelbar zwischen den beteiligten Dienststellen ausgetauscht werden können.

Sobald der Vordruck unterschrieben wurde, ist -562- über die Direktanweisung der Nutzungsgebühren unter Angabe der mtl. Betragshöhe zu unterrichten.

Verweigert die leistungsberechtigte Person die Unterschrift und damit die Möglichkeit der direkten Abtretung der Nutzungsgebühren aus dem Leistungsanspruch heraus und will die Nutzungsgebühren selber an -562- zahlen, so sind von ihr geeignete Unterlagen (Einrichtung Dauerauftrag, mtl. Überweisungsbelege) als Zahlungsnachweis anzufordern und vorzulegen.

Sollte jedoch bereits (auch in der Vergangenheit) ein Rückstand durch Nichtzahlung der Nutzungsgebühren durch die leistungsberechtigte Person entstanden sein, so kann die mtl. Nutzungsgebühr auch ohne entsprechenden Antrag auf der Grundlage des § 35a Abs. 3 direkt an -562- angewiesen werden.

Hinweis: Säumniszuschläge sind leistungsrechtlich nicht zu berücksichtigen/anzuerkennen; die erhebende Dienststelle ist darauf hinzuweisen, dass die Säumniszuschläge abzusetzen sind. Unter keinen Umständen sind Säumniszuschläge als Bedarf für Unterkunft zu übernehmen.

3.2.5.5 Wohnheime

Bei Unterbringungsformen (z.B. Wohnheime), in denen die ausgewiesenen Tagessätze neben den reinen Unterbringungskosten auch Verpflegungskosten und ggfls. weitere Leistungen enthalten, ist zur Ermittlung der alleinigen Kosten der Unterkunft wie folgt zu verfahren:

Zunächst ist der Tagessatz auf den Monatsbetrag hochzurechnen. Dieser Monatsbetrag ist um den Regelsatz ohne Ansparleistung für einmalige Bedarfe zu bereinigen; die verbleibenden Kosten sind als Kosten der Unterkunft anzusetzen.

Hinweis: Evtl. Auswirkungen auf die Erforderlichkeit einer Zahlung des Barbetrags an die leistungsberechtigte Person sowie die Überlegung, ob der Ansparbetrag einmalige Bedarfe an den Leistungsberechtigten mtl. auszuführen oder durch den Sozialhilfeträger für sie angespart wird, sind im Einzelfall zu entscheiden.

3.2.5.6 Wohnprojekte und Wohneinrichtungen, die durch das Sachgebiet der Resodienste (507/3) betreut werden

In diesen Wohnformen bestehen Sondervereinbarungen zu Mietrichtwerten und angemessenen Heizkosten.

3.2.5.7 Projekt „Viadukt“- Brücke zur Wohnung

Die Träger Sozialdienst Kath. Männer, Diakonisches Werk Köln und Sozialdienst kath. Frauen führen in Kooperation mit den Resodiensten (507/3, Team 789) das Projekt Viadukt durch. Im Rahmen dieses Projektes werden im Auftrag der Resodienste gezielt Wohnungen für wohnungslose Menschen akquiriert. Soweit Mietangebote über dem Mietrichtwert liegen, werden diese im Vorfeld durch 507/3 (Team 789) auf eine Angemessenheit im besonderen Einzelfall geprüft.

Mietangebote über das Projekt „Viadukt“ werden mit dem Vermerk „**Viadukt**“ gekennzeichnet und sind zu bewilligen.

3.2.5.8 Wohnobjekte für beatmungspflichtige Menschen:

Im Stadtgebiet Köln wurden durch mehrere ambulante Pflegedienste Wohnobjekte für beatmungspflichtige Menschen eröffnet, vgl. Übersicht [auf Laufwerk G / Richtlinien / besondere Wohnformen](#). Hier können regelmäßig Mieten bis zum Mietrichtwert für 1 Person anerkannt werden. Sofern die tatsächliche Miete höher ist, ist auf preiswertere Alternativen, auch stationärer Form, im Stadtgebiet zu verweisen.

3.2.5.9 Mobile Unterkünfte (Wohnwagen und –mobile)

Auch ein Wohnwagen oder Wohnmobil kann eine zu Wohnzwecken geeignete Unterkunft sein, so dass hierfür Kosten zu übernehmen sind.

Nicht maßgeblich ist, ob die dauerhafte Nutzung im öffentlichen Verkehrsraum als Sondernutzung zulässig ist. Eine ordnungsrechtliche Prüfung ist nicht vorzunehmen.

Als Bedarfe für Unterkunft und Heizung sind zumindest die KFZ-Steuer und die Haftpflichtversicherung für das Fahrzeug sowie nachgewiesene Heizkosten (z.B. durch Vorlage von Rechnungen oder Quittungen) anzuerkennen.

Treibstoffkosten für die Fortbewegung gehören nicht zu den Bedarfen für Unterkunft und Heizung.

3.2.6 Besonderheiten bei Eigenheim/ Eigentumswohnungen)

Bei einem von der leistungsberechtigten Person selbstgenutzten Eigenheim oder einer selbstgenutzten Eigentumswohnung sind als Unterkunftsbedarf die mit dem Eigentum unmittelbar verbundenen und zu tragenden Kosten als Aufwendungen zu berücksichtigen. Anhaltspunkte, welche Aufwendungen hierzu gehören, ergeben sich u.a. aus den Ausgaben, die bei der Berechnung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung abzusetzen sind (vgl. § 7 Abs. 2 VO zu § 82).

Berücksichtigungsfähig sind u. a.:
Schuldzinsen eines Finanzierungskredites,
Grundsteuern,
Einmalig anfallende Lasten (z. B. Kanalanschlussgebühren nach Erneuerung der Anschlusskanäle) oder dauernde Lasten (z. B. Erbbauzins),
Sonstige öffentliche Abgaben,
Versicherungsbeiträge (z. B. Gebäude- oder Feuerversicherung; nicht jedoch eine Hausratversicherung),
Wasser- und Abwassergebühren,
Abfallgebühren,
Kosten für den Schornsteinfeger.

Eigentümer und Eigentümerinnen einer Eigentumswohnung müssen in der Regel ein monatliches Hausgeld an ihre Hausverwaltung zahlen, das verschiedene Aufwandspositionen umfasst. Soweit in dem Hausgeld Aufwendungen für Wohngebäude- bzw. Feuerversicherungen oder sonstigen den Betriebskosten vergleichbare Positionen enthalten sind, handelt es sich ebenfalls um berücksichtigungsfähige Aufwendungen beim Wohneigentum.

Dagegen sind Tilgungsleistungen, die zur Finanzierung des Eigenheims oder der Eigentumswohnung aufgenommen wurden, grds. keine berücksichtigungsfähigen Aufwendungen für die Unterkunft, da sie nicht der aktuellen Existenzsicherung, sondern der Vermögensbildung dienen. Ausnahmen von diesem Grundsatz sind – im Hinblick auf den Schutz des Grundbedürfnisses „Wohnen“ – nur in besonderen Einzelfällen angezeigt, soweit es um die Erhaltung von Wohneigentum geht, d. h. bei Nichtübernahme der Tilgungsraten der Verlust des Wohneigentums droht und die Finanzierung des Wohneigentums im Zeitpunkt des Bezugs von Grundsicherungsleistungen bereits weitgehend abgeschlossen ist und der Aspekt der privaten Vermögensbildung daher in den Hintergrund tritt sowie der Erwerb des Wohneigentums außerhalb des Leistungsbezuges erfolgt ist und der Erhalt der Wohnung nicht unwirtschaftlich ist (z. B. aufgrund eines Sanierungsstaus, dessen Beseitigung erhebliche Zusatzinvestitionen erfordert).

Die leistungsberechtigte Person muss vor einer Inanspruchnahme staatlicher Leistungen alles unternommen haben, um die Tilgungsverpflichtungen während des Bezugs von Grundsicherungsleistungen auszusetzen oder so niedrig wie möglich (z. B. durch eine Tilgungstreckung) zu halten. Finanzierungskosten einschließlich der Tilgungsleistungen können in diesen Fällen dann bis zu der Höhe anerkannt werden, die auch bei einer angemessenen Mietwohnung als Aufwendungen für die Unterkunft berücksichtigungsfähig wären.

Als Unterkunftsbedarf nicht berücksichtigungsfähig ist ein aufgrund einer Kündigung des Darlehens vom Darlehensgeber bzw. von der Darlehensgeberin geltend gemachter Verzugsschaden. Wurde ein Darlehensvertrag gekündigt und anstelle dessen eine ratenweise Zahlungsvereinbarung über die fällige Restschuld sowie fällige Zinsen getroffen, sind diese Ratenzahlungsverpflichtungen nicht in späteren Zahlungsmonaten als unterkunftsbezogener Bedarf anzuerkennen. Sie dienen nicht mehr der Erfüllung von laufenden Verpflichtungen aus dem Darlehensvertrag zum Erwerb von Wohneigentum, sondern der Tilgung von Schulden.

Als Unterkunftsbedarf ebenfalls nicht berücksichtigungsfähig sind wertsteigernde Erhaltungsmaßnahmen (z.B. eine Dachsanierung). Wertsteigernd ist eine Erhaltungsmaßnahme dann, wenn diese zu einer Verbesserung des Standards des selbstgenutzten Eigentums führt und nicht lediglich dem Erhalt des Wohnzwecks dient. So ist eine Dachsanierung dann eine wertsteigernde Erhaltungsmaßnahme, wenn das Dach bisher notdürftig repariert war und damit Wassereintritt und die damit einhergehende Schädigung der Bausubstanz erfolgreich verhindert wurde.

Für Leibrenten, die als Kaufpreisschuld zur Erhaltung bzw. zum „Erwerb“ von Eigentum gezahlt werden, gelten die gleichen Voraussetzungen wie für die Übernahme von Tilgungsleistungen. Eine Übernahme als Aufwendungen der Unterkunft kann nur erfolgen, soweit die Zahlungsverpflichtung bei Beginn des Bezugs von Sozialleistungen bereits weitgehend abgeschlossen ist. Zur Ermittlung der Zahlungsverpflichtung, bei Leibrentenzahlungen bis zum Lebensende des Leibrentenempfängers bzw. der Leibrentenempfängerin, ist auf die durchschnittliche Lebenserwartung in Deutschland gemäß der aktuellsten [Veröffentlichung des Statistischen Bundesamts](#) abzustellen.

Die Berechnung der als Bedarf anzuerkennenden Unterkunftskosten hat auch bei Eigenheimen/ Eigentumswohnungen monatsweise zu erfolgen. Die jeweiligen Bedarfe sind entsprechend ihrer Fälligkeit dem jeweiligen Fälligkeitsmonat zuzuordnen. Die Bildung eines Durchschnittsbetrages bzw. eine gleichmäßige Aufteilung auf die Monate des Bewilligungszeitraums ist möglich. Ist dennoch eine monatlich gleichmäßige Aufteilung erfolgt, ist eine „Verrechnung“ von Leistungen der überzahlten Monate mit den Leistungen der unterzahlten Monate ausgeschlossen. In diesen Fällen kommt lediglich eine Aufhebung nach den Vorschriften des SGB X in Betracht, sofern die Voraussetzungen vorliegen.

3.3. Aufwendungen für Heizung

Als Bedarf für Heizung sind sowohl laufende (i. d. R. monatlich wiederkehrende) als auch einmalige (d.h. unregelmäßige, ggf. nur jährliche) tatsächliche und angemessene Aufwendungen nach § 35 Abs. 1 Satz 1 für die Beheizung der aktuell bewohnten Unterkunft zu berücksichtigen. Für die zeitliche Zuordnung des Bedarfs ist auf den Zeitpunkt abzustellen, in dem diese Aufwendungen zur Zahlung fällig sind; es kommt nicht auf den tatsächlichen Wärmebedarf an (so sind Vorauszahlungen für eine Gasheizung oder auch der Kauf von Heizöl auch außerhalb der Heizperiode als Bedarf anzuerkennen).

§ 35 Abs. 5 Satz 1 stellt klar, dass die Bedarfe für Heizung nach Abs. 1 Satz 1 auch die Aufwendungen für zentrale Warmwasserversorgung umfassen (vor diesem Hintergrund werden im Folgenden Bedarfe für zentrale Warmwasserversorgung nicht mehr ausdrücklich erwähnt). Eine zentrale Warmwasseraufbereitung ist dadurch gekennzeichnet, dass sie zusammen mit dem Heizkörperkreislauf erfolgt und daher auch in einer Rechnung abgerechnet wird. Sie ist auch bei Unterkünften mit Einzelheizung (z. B. Ölbrenner oder separate Gastherme) gegeben, sofern über diese nicht nur geheizt, sondern auch Warmwasser erzeugt wird.

Nicht unter Bedarfe für Heizung fallen Aufwendungen für eine dezentrale Warmwassererzeugung; diese sind nach Maßgabe von § 30 Abs. 7 als Mehrbedarf zu berücksichtigen.

3.3.1 Heizen mit Strom

a) Eigener Stromzähler für Heizung vorhanden

Wenn zwei separate Stromzähler vorhanden sind, ein Hauptzähler für Haushaltsstrom und ein weiterer Zwischenzähler für die Heizung, können die Kosten für den Heizstrom genau differenziert werden. In diesem Fall sind die tatsächlichen, angemessenen Stromkosten für die Heizung zu übernehmen (SG Detmold, 28.03.14, S 28 AS 1935/12).

b) Kein eigener Stromzähler für Heizstrom vorhanden

Ist hingegen nur ein gemeinsamer Zähler für Heiz- und Haushaltsstrom vorhanden, werden die Stromkosten für die Heizung geschätzt (SG Kassel, 28.04.15, S 17 AS 599/14). Die leistungsberechtigte Person hat bei einem gemeinsamen Stromzähler für Heiz- und Haushaltsstrom Anspruch auf Heizkosten, die der einer Heizung mit dem höchsten Brennstoffverbrauch nach bundesweitem Heizspiegel entsprechen (LSG Baden-Württemberg, 02.03.11, AZ.:L 2 SO 4920/09). Die hierauf entfallenden Kosten sind als Heizkosten anzuerkennen. Der ggfls. darüber hinaus gehende Anteil der monatlichen Abschlagszahlungen bzw. eine Nachforderung, die sich aus der Jahresabrechnung ergibt, ist als Haushaltsstrom dem Regelbedarf zuzuordnen und nicht als Bedarf für Heizung anzuerkennen.

Erfolgt die Beheizung der Wohnung über Nachtstrom, kann der Energieanbieter zumindest mit der Jahresabrechnung eine Aufschlüsselung in Tag- und Nachtstrom vornehmen, wobei die Kosten des Nachtstroms als Heizkosten anzusetzen sind

Sofern eine Direktüberweisung über LMG an das Energieunternehmen erfolgt, ist darauf zu achten, dass dann wieder der komplette Betrag (incl. Haushaltsstrom) abgeführt wird, damit systembedingt der Anteil für den Haushaltsstrom aus den Regelsätzen gezogen wird.

3.3.2 Laufende Heizkostenaufwendungen

Laufende Aufwendungen sind insbesondere solche, die nach vorheriger Einstufung als Vorauszahlung an ein Energieversorgungsunternehmen (bspw. Gasheizung, Fernwärme) oder an Vermieter oder Vermieterinnen (bspw. Zentralheizung) zu zahlen sind. Der Bedarf besteht jeweils in dem Monat, in dem ein solcher Abschlag zur Zahlung fällig ist.

Zu den Heizkosten i.S.d. § 35 Abs. 1 zählen:

- Monatliche Abschlagszahlungen bei Vorauszahlungen an den Vermieter oder das Energieversorgungsunternehmen
Bei den Vorauszahlungen handelt es sich zunächst nur um den vom Vermieter/Versorger vermuteten Verbrauch. Der tatsächliche und für die Bewertung der

Angemessenheit maßgebliche Verbrauch wird regelmäßig in der Abrechnung eines repräsentativen Verbrauchszeitraums (z.B. Jahresabrechnung) festgestellt. Eine einseitige Erhöhung der monatlichen Abschlagszahlungen im laufenden Abrechnungszeitraum durch den Vermieter ist nur möglich, wenn dieser tatsächlich höheren Kostenforderungen ausgesetzt ist und diese belegen kann.

- Nachforderungen für Heizkosten nach Abrechnung des tatsächlichen Verbrauchs
Nachzahlungsverlangen sind grundsätzlich als reguläre Kosten der Unterkunft und Heizung zu übernehmen, soweit sie angemessen sind. Sie gehören als einmalig geschuldete Zahlungen zum aktuellen Bedarf im Fälligkeitsmonat.
- Strombedarf für den Betrieb der Heizungsanlage (Betriebsstromkosten)
Zu den Heizkosten zählen auch die für den Betrieb einer Heizungspumpe erforderlichen Stromkosten, diese sind separat nachzuweisen. Bei Zentralheizungen in Mehrfamilienhäusern sind diese Kosten in der Heizkostenabrechnung gemäß HeizkV enthalten und deshalb nicht gesondert zu berücksichtigen. Sollte für den Heizungsstrom kein separater Zähler bzw. Zwischenzähler existieren, sodass die Stromkosten nicht konkret ausgewiesen werden können, kommt auch eine Schätzung in Betracht. Aus verwaltungspraktischen Gründen können unter Berücksichtigung der Rechtsprechung im Wege einer qualifizierten Schätzung 5% der Brennstoffkosten als Bedarf für den Heizungsstrom berücksichtigt werden.
- Grund- und Zählergebühren
- die mietrechtlich geschuldeten Kosten für Wartung und Instandhaltung

3.3.3 einmaliger Bedarf wegen Heizmittelbevorratung

In Haushalten, in denen z.B. mit Kohle, Öl oder Holzpellets geheizt wird, entsteht anders als bei einer Zentralheizung kein monatlich wiederkehrender Heizbedarf, sondern regelmäßig ein einmaliger Bedarf für Heizung. Dieser ist dadurch gekennzeichnet, dass Aufwendungen für solches Heizmaterial i. d. R. einmal jährlich für eine künftige Heizperiode und häufig in selbst genutztem Wohneigentum entstehen. Aufwendungen für eine Heizmittelbevorratung sind in dem Monat als Heizungsbedarf zu berücksichtigen, in dem der Kaufpreis (inklusive etwaiger Anlieferungskosten) oder eine vom Heizmittellieferanten für die Lieferung geforderte Vorauszahlung fällig wird.

3.3.3.1 Personen im laufenden Leistungsbezug

Bei Personen, die im laufenden Leistungsbezug stehen, soll der Bedarf für Brennstoffe zur Bevorratung im Hinblick auf den günstigeren Anschaffungspreis nicht erst in der Heizperiode, sondern möglichst in den Sommermonaten gedeckt werden. Die leistungsberechtigten Personen sind in dieser Hinsicht zu beraten. Dabei ist zu berücksichtigen, dass es sich bei der Bevorratung mit Heizmaterial um Aufwendungen handelt, die einen künftigen Heizbedarf decken sollen. Das bedeutet, dass kein aktueller Bedarf besteht, sofern die leistungsberechtigte Person noch über ausreichende Heizmittel für die kommende Heizperiode verfügt.

3.3.3.2 Personen im nicht laufenden Leistungsbezug

Auch bei Personen, die nicht im laufenden Leistungsbezug stehen, sind Aufwendungen für eine jährliche Heizmaterialbevorratung ebenso in tatsächlicher und angemessener Höhe als Bedarf für Heizung im Fälligkeitsmonat zu berücksichtigen, wenn nicht zu erwarten ist, dass über die gesamte Heizperiode existenzsichernde Leistungen bezogen werden.

Wird ein Antrag auf Grundsicherung im Hinblick auf die gekauften Brennstoffe allerdings erst nach dem Fälligkeitsmonat des Kaufpreises gestellt, ist eine Berücksichtigung dieses Bedarfs im Antragsmonat nicht mehr zulässig. Nach § 44 Abs. 2 Satz 1 wirkt ein Antrag auf Grundsicherung nur auf den Ersten des Antragsmonats zurück. Grundsicherungsleistungen dürfen nicht für Zeiträume vor Antragstellung erbracht werden (§ 44 Abs. 2 Satz 2).

3.3.3.3 Richtwerte ab dem 01.10.2024

Bei der Festsetzung der für die Höhe der Heizungshilfe maßgebenden Personenzahl sind nur die bedürftigen Personen zu berücksichtigen.

Die Richtwerte werden unter Berücksichtigung der Anzahl der bedürftigen Personen ermittelt:

Gruppe	%		€ gesamt	€ mtl.
I	100	Haushalte mit 1 oder 2 hilfebedürftigen Personen	1.200	100
II	70	Untermiete	840	70
III	125	Haushalte mit 3 oder 4 hilfebedürftigen Personen	1.500	125
IV	150	Haushalte mit 5 und mehr hilfebedürftigen Personen	1.800	150

Die o.g. Pauschalen basieren auf Preisen, die für gesackte Ware Kohle und Lieferung frei Keller ermittelt wurden und stellen Richtwerte dar. Sofern im Einzelfall ein höherer Bedarf besteht und begründet/nachgewiesen werden kann, kann die Pauschale entsprechend aufgestockt werden.

3.3.3.4 Bewilligung und Auszahlung

Die Heizungshilfe ist von Amts wegen zu gewähren, sofern ein Anspruch und ein Bedarf bestehen. Tritt die Leistungsberechtigung (bei Neuansträgen) bis zum 15.10. des laufenden Jahres ein, so ist die volle Heizungshilfe zu gewähren. Fällt der Leistungsbeginn auf einen späteren Zeitpunkt, ist die Heizungshilfe für jeden vollen Monat um 1/7 zu kürzen (Beispiel: Hilfebeginn am 19.12. = Kürzung um 3/7).

Die Bewilligung der Heizungshilfe ist zum Zeitpunkt der Beschaffung/Lieferung, ansonsten zum 01.10. des Jahres vorzunehmen. Abweichend von der Heizperiode kann die

Heizungshilfe auch mit der laufenden Sozialleistung jeweils zum Monatsersten in 12 gleichbleibenden Raten angewiesen werden, sofern die leistungsberechtigte Person mit der ratenweisen Auszahlung einverstanden ist und den Betrag selber bis zum Beginn der Heizperiode anspart.

Bei Bedarfsprüfungen, ob Anspruch auf Leistung zur Sicherung des Lebensunterhaltes besteht, ist bei Beheizung mit Einzelöfen der anteilige Monatsbetrag (1/12) der entsprechenden Heizungshilfe den Unterkunfts-kosten kalt als Heizkosten hinzuzurechnen.

3.3.3.5 Sonderregelungen für bestimmte Personengruppen

3.3.3.5.1 Bewohner*innen von Gemeinschaftsunterkünften

Sonderregelungen für die Bemessung und Auszahlung der Heizungshilfen an diesen Personenkreis sind - soweit dies nicht schon geschehen - mit 501/11- abzustimmen.

3.3.3.5.2 Stiefkinder sowie erwachsene Haushaltsangehörige

Bei Stiefkindern sowie bei Erwachsenen, die in Haushaltsgemeinschaft mit nicht bedürftigen Angehörigen leben und für sich allein Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhaltes beziehen, ist davon auszugehen, dass ein Heizungshilfeanspruch nur anteilig besteht. Die Höhe dieser anteiligen Hilfe bestimmt sich in der Regel nach der Zahl der gesamten Personengemeinschaft.

3.4. Betriebs- und Heizkostenabrechnungen

Auch rechtlich zulässige Nachforderungen von Betriebs- und Heizkosten, wie sie regelmäßig mit der Jahresrechnung des Vermieters bzw. der Vermieterin oder des Energieversorgungsunternehmens geltend gemacht werden, sind i. S. d. § 35 Abs. 1 Satz 1 zu berücksichtigende Bedarfe zur aktuell bewohnten Unterkunft. Mietrechtlich zulässig ist eine Betriebskostennachforderung in zeitlicher Hinsicht dann, wenn diese dem Mieter bzw. der Mieterin spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums mitgeteilt wird (vgl. § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB). Allerdings sind derartige Nachforderungen streng von unterkunftsbezogenen Schulden zu trennen.

Ausnahme: Der Vermieter bzw. die Vermieterin hat die Verspätung nicht verschuldet. Für Nachlässigkeiten seiner/ihrer Abrechnungsfirma oder der Verwaltung muss er/sie jedoch eintreten.

Wichtig: Die Ausschlussfrist betrifft nur Nachforderungen des Vermieters bzw. der Vermieterin, nicht aber Rückzahlungsansprüche des Mieters / der Mieterin. Der Mieter / die Mieterin kann auch nach Ablauf von 12 Monaten noch verlangen, dass vermietetseitig eine Abrechnung vorgelegt wird. Dazu wird immer dann Anlass bestehen, wenn die Abrechnung vermutlich mit einem Guthaben abschließt.

Heizkosten- und Betriebskostennachforderungen können (auch wenn beide Abrechnungen vom Vermieter bzw. von der Vermieterin erstellt werden) ggf. zeitlich

auseinanderfallen und nicht im selben Monat zur Zahlung fällig werden. In diesem Fall sind die Nachforderungen zu ihrem jeweiligen Fälligkeitszeitpunkt als Bedarf der Anspruchsprüfung zugrunde zu legen.

Rückzahlungen aus Betriebs- und Heizkostenabrechnungen können Einkünfte i. S. d. §§ 82 ff. sein und sind ggf. als Einkommen der Ermittlung des Anspruchs zugrunde zu legen; § 82 Abs. 1 Satz 5 ist zu beachten. Daher ist die Vorlage der Betriebs- und Heizkostenabrechnungen nachzuhalten und ggfls. von der leistungsberechtigten Person anzufordern (vgl. Pkt. 3.4.7)

3.4.1 Kein gesondertes Antragserfordernis

Die Berücksichtigung von Bedarfen aus einer rechtlich zulässigen Betriebs- und/oder Heizkostenabrechnung erfordert keinen gesonderten Antrag nach § 44 Abs. 1 Satz 2. Ausreichend ist nach der Antragstellung auf Grundsicherung demzufolge die bloße Mitteilung der Betriebs- und/oder Heizkostennachforderung. Das Bestehen dieses Bedarfs ist allerdings im Rahmen der Mitwirkungsobliegenheiten (§ 60 SGB I) durch Vorlage der entsprechenden Abrechnung nachzuweisen.

Sollte die Übernahme einer Betriebs- und/oder Heizkostennachzahlung von einer Person begehrt werden, die nicht im laufenden Leistungsbezug steht, ist dies kein gesonderter Antrag i. S. d. § 44 Abs. 1 Satz 2, sondern für den Fälligkeitsmonat der Nachzahlung als Antrag auf Grundsicherung nach § 44 Abs. 1 Satz 1 zu werten, in dem die Betriebs- und/oder Heizkostennachforderung den Bedarf nach Abs. 1 Satz 1 erhöht. Sollte sich der Antrag nur auf die Nachforderung beschränken, es aber erkennbar sein, dass auch unabhängig von dieser ein Anspruch auf Grundsicherung besteht, ist diese Person dementsprechend zu beraten.

3.4.2 Abgrenzung Nachforderungen / Schulden i. S. v. § 36

Ergibt sich aus einer Betriebs- und/oder Heizkostenabrechnung eine Nachforderung, weil die Vorauszahlungen infolge höherer tatsächlich entstandener Betriebs- bzw. Heizkosten zu gering bemessen waren, und wurden die geschuldeten Vorauszahlungen von der leistungsnachsuchenden bzw. -berechtigten Person in voller Höhe gezahlt, ist die dadurch entstandene Nachforderung als Bedarf i. S. v. Abs. 1 Satz 1 anzuerkennen und nicht als Schulden i. S. d. § 36 einzuordnen.

Soweit der Forderung des Vermieters bzw. der Vermieterin oder des Energieversorgungsunternehmens hingegen geschuldete, jedoch nicht entrichtete Betriebs- bzw. Heizkostenvorauszahlungen zugrunde liegen, handelt es sich insoweit nicht um einen Bedarf nach Abs. 1 Satz 1, sondern um Schulden i. S. d. § 36. Die Übernahme dieser kann nur unter den Voraussetzungen des § 36 als Darlehn geprüft werden.

3.4.3 Zeitliche Zuordnung des Bedarfs

Da Abs. 1 Satz 1 nicht zwischen monatlich wiederkehrenden oder einmaligen Unterkunftsbedarfen unterscheidet, gehört eine Betriebs- oder Heizkostennachforderung als einmalig geschuldete Zahlung (zusätzlich zu den laufenden Unterkunfts-kosten) zum Unterkunftsbedarf im Fälligkeitsmonat; denn in diesem Monat entsteht hierdurch eine zusätzliche Zahlungsverpflichtung. Da eine Betriebs- oder Heizkostennachforderung den Bedarf nach Abs. 1 in dem Monat ihrer Fälligkeit erhöht, ist es grundsätzlich unbeachtlich, dass diese Kosten nicht in diesem Zeitraum entstanden sind. Dadurch erhöhen sich im Monat der Fälligkeit die Bedarfe i. S. v. § 35 Abs. 1 Satz 1; sie ist demzufolge nicht monatlich rückwirkend auf den Abrechnungszeitraum zu verteilen.

Unerheblich ist es, wann die Nachforderung, sei es auch vor oder nach dem Fälligkeitsmonat, beglichen wird und ob in der abgerechneten Verbrauchsperiode durchgängig Grundsicherung oder andere Existenzsicherungsleistungen (bspw. HLU oder Bürgergeld nach dem SGB II) bezogen wurden; abzustellen ist allein auf die Verhältnisse im Fälligkeitsmonat.

Diese zeitliche Zuordnung des Bedarfs gilt auch bei Personen, die ihren notwendigen Lebensunterhalt grundsätzlich allein decken können und nur wegen einer Betriebs- oder Heizkostennachforderung hilfebedürftig werden. Es ist bei diesem Personenkreis demzufolge möglich, dass allein wegen dieser „Bedarfsspitze“ nur für den Fälligkeitsmonat ein Anspruch auf Transferleistungen besteht. Da eine Betriebs- oder Heizkostennachzahlung nicht als einmaliger Bedarf i. S. d. § 31 einzuordnen und daher § 31 Abs. 2 nicht anwendbar ist, ist eine Berücksichtigung des Einkommens, das nach dem Entscheidungsmonat erworben wird, unzulässig.

Wird ein Antrag auf Grundsicherung im Hinblick auf die Betriebs- und/oder Heizkostennachforderung allerdings erst nach dem Fälligkeitsmonat gestellt, ist eine Berücksichtigung dieses Bedarfs im (späteren) Antragsmonat bzw. in dem sich ergebenden Bewilligungszeitraum nicht mehr zulässig.

Im laufenden Leistungsbezug sind Betriebs- bzw. Heizkostennachzahlungen auch dann zu berücksichtigen, wenn sie durch die leistungsberechtigte Person verspätet (nach Ablauf der Fälligkeit) eingereicht werden. Allein der Umstand, dass die Abrechnung nicht innerhalb der vom Vermieter*in bzw. Energieversorger gesetzten Pflicht beglichen wurde, führt nicht dazu, dass es sich – allein durch Zeitablauf – bei den nachgeforderten Betriebs- bzw. Heizkosten nicht mehr um einen aktuellen Bedarf, sondern um Schulden handelt. Bezieht sich die Nachforderung auf ein während der Hilfebedürftigkeit eingetretenen und bisher noch nicht gedeckten Bedarf, handelt es sich um vom Leistungsträger zu übernehmende tatsächliche Kosten der Unterkunft und Heizung.

3.4.4 Nachforderungen bei einer unangemessenen Unterkunft

Wurden in der gesamten Abrechnungsperiode die tatsächlichen und unangemessenen Aufwendungen für eine Unterkunft und/oder für die Heizung nach Abs. 1 Satz 1 in voller

Höhe als Bedarf berücksichtigt, ist die Betriebs- und/oder Heizkostennachforderung für diesen Zeitraum im Monat ihrer Fälligkeit in vollem Umfang als Bedarf anzuerkennen. Das gilt auch dann, wenn die leistungsberechtigte Person während der Abrechnungsperiode zur Senkung ihrer Unterkunfts- und/oder ihrer Heizkosten aufgefordert wurde und die tatsächlichen Unterkunfts- und/oder Heizkosten nach der Abrechnungsperiode auf das angemessene Maß abgesenkt wurden. Maßgeblich sind in diesem Zusammenhang nicht die rechtlichen Verhältnisse im Zeitpunkt der Fälligkeit der Betriebs- und/oder Heizkostennachforderung, sondern die im Zeitraum der Abrechnungsperiode.

Wurden während der gesamten Abrechnungsperiode hingegen nur die angemessenen anstelle der tatsächlichen und unangemessenen Unterkunfts- und/oder Heizkosten als Bedarf vom Träger der Sozialhilfe anerkannt, ist eine Berücksichtigung der Betriebs- und/oder Heizkostennachforderung als Bedarf im Fälligkeitsmonat ausgeschlossen. Die Anerkennung einer Nachforderung würde einer bereits abgesenkten monatlichen Bedarfsberücksichtigung zuwiderlaufen. Dies gilt nicht für den Anteil, der auf den angemessenen Verbrauch entfällt, wenn die Nachforderung nur auf Heizmittelpreissteigerungen zurückgeht und die monatlichen Abschläge für den Anteil, der auf den unangemessenen Verbrauch entfällt, von der leistungsberechtigten Person in voller Höhe (ggf. aus eigenen Mitteln wie z. B. Schonvermögen oder freibleibendem Einkommen) gezahlt worden sind.

Soweit nur während eines Teils der Abrechnungsperiode die tatsächlichen und unangemessenen Unterkunfts- und/oder Heizkosten vom Träger der Sozialhilfe in voller Höhe als Bedarf berücksichtigt wurden, ist die Betriebs- oder Heizkostennachforderung in diesem Umfang anteilig als Bedarf berücksichtigungsfähig.

Rechenweg: $\frac{1}{12}$ der Betriebs- bzw. der Heizkostennachforderung vervielfacht mit der Anzahl der Monate, in denen im Abrechnungszeitraum die tatsächlichen (und unangemessenen) Unterkunfts- und/oder Heizkosten in voller Höhe als Bedarf berücksichtigt wurden = anererkennungsfähige Betriebs- bzw. Heizkostennachforderung.

3.4.5 Nachforderungen für eine nicht mehr bewohnte Unterkunft

Da durch existenzsichernde Leistungen nur der aktuelle räumliche Lebensmittelpunkt gewährleistet werden soll, ist eine Betriebs- oder Heizkostennachforderung für eine nicht mehr bewohnte Unterkunft grundsätzlich nicht als Bedarf nach Abs. 1 Satz 1 anzuerkennen.

Das BSG hat hingegen bestätigt, dass Ausnahmen jedenfalls dann bestehen, wenn

- entweder der Umzug in die neue Unterkunft in Erfüllung einer Kostensenkungsaufforderung i. S. v. Abs. 2 Satz 1 erfolgt ist oder
- der Träger der Sozialhilfe eine Zusicherung i. S. v. Abs. 2 Satz 6 für den Umzug in die neue Unterkunft erteilt hat (auch ohne das Erfordernis einer Obliegenheit zur Kostensenkung).

- **und soweit** die leistungsberechtigte Person im Zeitpunkt der tatsächlichen Entstehung der Kosten (also während der Abrechnungsperiode) im Leistungsbezug (SGB XII oder Bürgergeld nach dem SGB II) stand, als auch im Zeitpunkt der Fälligkeit der Nachforderung noch steht
- **und** keine anderweitige Bedarfsdeckung eingetreten ist.

In diesen Ausnahmefällen ist eine Berücksichtigung einer Betriebs- oder Heizkostennachforderung für eine nicht mehr bewohnte Unterkunft als Bedarf im Fälligkeitsmonat zulässig und zwar durch den für die aktuell bewohnte Wohnung zuständigen Träger. Zusätzlich ist erforderlich, dass die Anerkennung der Nachforderung nur insoweit erfolgen darf, als die Unterkunfts- und/oder Heizkosten im Abrechnungszeitraum in tatsächlicher (ggf. auch unangemessener) Höhe voll als Bedarf berücksichtigt wurden. Sollten im gesamten Abrechnungszeitraum anstelle der tatsächlichen nur die angemessenen Unterkunfts- und/oder Heizkosten als Bedarf anerkannt worden sein, ist eine Anerkennung des Bedarfs unzulässig. Im Übrigen ist die Abgrenzung zu Schulden zu beachten.

3.4.6 Verfahrensrechtliche Umsetzung von Nachforderungen

Die Jahresabrechnung der Kaltbetriebskosten und Heizkosten ist über Wiedervorlagetermin nachzuhalten. In der Regel rechnen die Vermieter bzw. Vermieterinnen die Betriebskosten zu einem feststehenden Zeitpunkt ab.

Betriebs- und Heizkostenabrechnungen sind anhand des Vordrucks 50-01-122 zu überprüfen.

Nachzahlungen erhöhen im Monat der Fälligkeit die Kosten der Unterkunft. Daher ist der leistungsrechtlich zu berücksichtigende Nachzahlungsbetrag einmalig und für einen Monat befristet, zu signieren.

Eine Trennung von Kaltbetriebskosten und Heizkosten ist nicht vorzunehmen, es sei denn, die Kaltbetriebskosten und Heizkosten sind tatsächlich getrennt abgerechnet worden (z.B. bei Zahlung von Heizkosten direkt an den Energieversorger).

In sämtlichen Nachzahlungsfällen ist eine entsprechende Textergänzung zu fertigen.

In **Kombifällen SGB II / SGB XII** sind Nachforderungen / Erstattungen aus Betriebs- und Heizkostenabrechnungen jeweils nur anteilig für die Person/en zu berücksichtigen, die tatsächlich im Leistungsbezug SGB XII steht/en. Im Hinblick auf den mit der Zahlung von Kosten der Unterkunft im SGB II verbundenen Bundeszuschuss darf unter keinen Umständen eine Berücksichtigung von Betriebs- und Heizkosten für nach dem SGB II unterstützte Personen aus dem SGB XII erfolgen.

Für Personen im **Leistungsbezug nach dem 4. Kapitel** gilt zudem, dass sofern sich nach Bekanntgabe des Bewilligungsbescheides aus einer Betriebs- und/oder Heizkostennachforderung eine Änderung in den Verhältnissen der leistungsberechtigten Person und hieraus eine Abweichung der bereits bewilligten Leistung ergibt, der wirksame

Bewilligungsbescheid nach Maßgabe des § 48 SGB X (und unter Beachtung von § 116a) insoweit zugunsten der leistungsberechtigten Person anzupassen und die so- dann einmalig erhöhte Grundsicherungsleistung an die leistungsberechtigte Person zu erbringen ist.

Sollte sich aus der Betriebs- und/oder Heizkostennachforderung nur für einen Monat ein Anspruch auf Grundsicherung ergeben und der Antrag nicht ausdrücklich auf diesen Monat von der leistungsnachsuchenden Person beschränkt worden sein, ist dieser im Übrigen für die Dauer des Bewilligungszeitraums (§ 44 Abs. 3 Satz 1) abzulehnen.

3.4.7 Umgang mit Guthaben aus Betriebs- und Heizkostenabrechnungen

Aufgrund der bislang vorliegenden Entscheidungen des BSG sind Rückzahlungen aus Betriebs- und Heizkostenguthaben im SGB XII grundsätzlich als Einkommen zu werten. Somit sind Guthaben im Monat des Zuflusses als Einkommen nach § 82 anzurechnen (generelle Hinweise zur Berücksichtigung von Einkommen vgl. RL 50 01 082a)

Es bleibt jedoch der Betrag des Guthabens anrechnungsfrei, der sich auf Kosten für Haushaltsenergie oder nicht anerkannte Bedarfe für Unterkunft und Heizung bezieht.

Grundsätzlich gilt in Fällen, in denen Guthaben, die den Bedarfe für Unterkunft und Heizung zuzuordnen sind, von Nachzahlungen, die den Aufwendungen für Haushaltsenergie als Teil des Regelbedarfs nach § 27a zuzuordnen sind, „aufgezehrt“ werden (Nachforderung Haushaltsstrom ist höher als Guthaben für Heizkosten, sodass „unterm Strich“ kein Guthaben vorhanden ist, kommt zumeist in Fällen vor, in denen Kosten für Haushaltsstrom und Heizkosten an ein Energieversorgungsunternehmen gezahlt werden), dass die leistungsberechtigte Person aufzufordern ist, die Abschlagszusammensetzung unverzüglich ihrem tatsächlichen Verbrauch gem. aktueller Abrechnung anzupassen (s.o.).

Somit wären die VZ für den Haushaltsstrom zu erhöhen und die VZ für Heizkosten entsprechend dem Verbrauch aus der Jahresabrechnung abzusenken. Die leistungsberechtigte Person ist schriftlich darüber zu informieren, dass aufgrund des (Teil-)Guthabens aus der letzten Jahresabrechnung nur noch Heizkosten i.H. v. (tatsächlichem Verbrauch gemäß Betriebskostenabrechnung) bei der weiteren Leistungsberechnung berücksichtigt werden können.

Lt. Rechtsprechung sind Guthaben aus Betriebskostenabrechnungen nicht pfändbar und eine Guthabenverrechnung durch den Vermieter bzw. die Vermieterin mit einem bestehenden Mietrückstand ist nicht zulässig, vgl. LSG NRW vom 08.11.2018 L 19 AS 240_18.

Für die Anrechnung der Guthaben im LMG sind ausschließlich die folgenden Einkommensschlüssel zu verwenden:

EIS 431 Anrechnung von Betriebskostenguthaben

EIS 432 Anrechnung von Heizkostenguthaben

Guthaben, die mit künftigen Mietzahlungen verrechnet werden, mindern die Bedarfe für Unterkunft und Heizung im gesamten Verrechnungszeitraum.

Hierfür sind die folgenden Unterkunftekostenschlüssel (UKS) zu nutzen:

UKS 13 M 2	Guthaben aus der Nebenkostenabrechnung ggfs. Verrechnung entsprechend ZSS (meist Vermieter)
UKS 14 M 2	Guthaben aus Nebenkostenabrechnung (-) / (ZS0001) Verrechnung bei HE
UKS 15 M 2	Guthaben aus Heizkostenabrechnung ggfs. Verrechnung entsprechend ZSS (meist Vermieter)
UKS 16 M 2	Guthaben aus Heizkostenabrechnung (-) / (ZS0001) Verrechnung bei HE

3.4.7.1 Guthaben bei gekürzter Miete (z. B. auf MRW)

Auch wenn die tatsächliche Miete nur teilweise, nämlich in Höhe des Mietrichtwertes, bei der Leistungsberechnung berücksichtigt wird und die leistungsberechtigte Person mtl. einen Teil zur Miete dazuzahlt, steht dem Leistungsträger ein (Teil-)Anspruch aus dem Guthaben zu.

Um den entsprechenden Anteil aus dem Guthaben zu ermitteln, sind die vom Leistungsträger berücksichtigte Miete sowie die von der leistungsberechtigten Person erfolgte Zahlung prozentual ins Verhältnis zu stellen.

Entsprechend ist bei einem Heizkostenguthaben zu verfahren, wenn bereits ein separates Kostensenkungsverfahren abgeschlossen wurde (dies ist erforderlich, da Heizkosten gesondert auf Angemessenheit zu prüfen sind), wobei dann aber der tatsächliche Verbrauch unter der Nichtprüfungsgrenze liegen müsste, ehe dem Leistungsträger ein Guthabenanteil aus Heizkosten zustünde.

3.4.7.2 Verrechnung von Guthaben im Grundsicherungsbezug

Wenn der Leistungsanspruch höher ist als das ausgezahlte oder überwiesene Guthaben (= Einkommen) ist, führt dies in der Regel zu einer nur einmaligen Bedarfsänderung mit der Folge, dass § 48 SGB X im Zuflussmonat Anwendung findet.

In der Praxis gilt es hinsichtlich der Anwendung des § 48 SGB X (Aufhebung eines VA mit Dauerwirkung) bei Betriebskostenguthaben zu unterscheiden:

- Guthaben wird durch Vermieter*in ausgezahlt / überwiesen und rechtzeitig mitgeteilt: Der Guthabenbetrag stellt im Zuflussmonat Einkommen dar, welches bedarfsmindernd zu berücksichtigen ist. Liegt der Zufluss im laufenden oder

Vormonat, ist der VA nach § 48 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 (entsprechend dem Zeitpunkt der Änderung der Verhältnisse) aufzuheben und der Bedarf unter Berücksichtigung des Guthabens neu festzusetzen. Liegt der Zuflussmonat in der Zukunft, ist der VA mit Dauerwirkung gem. § 48 Abs. 1 Satz 1 SGB X für die Zukunft aufzuheben.

- Guthaben wird im Nachhinein = verspätet mitgeteilt: Der Bewilligungsbescheid ist für den Zuflussmonat nach § 48 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 + 3 SGB X aufzuheben und unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse (Berücksichtigung des Einkommens) neu festzusetzen.

Weitere Hinweise zum § 48 SGB X befinden sich in der RL 50 03 001a.

3.4.8 Kohlendioxidkostenerstattungsgesetz (CO2KostAufG)

Zum 01.01.2023 ist das Gesetz zur Aufteilung der CO₂-Kosten in Kraft getreten.

Bis zum Inkrafttreten des Gesetzes waren die seit 2021 fälligen CO₂-Abgaben allein von den Mietenden zu tragen.

Je nachdem wie energieeffizient ein Gebäude oder eine Wohnung gedämmt ist, müssen sich nun auch Vermietende an den Energiekosten beteiligen. Dies soll einen Anreiz schaffen, Investitionen in klimaschonende Heizungen und energetische Sanierungen zu tätigen und zugleich Mietende zu einem energiesparenden Verhalten bewegen.

Die gesetzlichen Regelungen des CO₂KostAufG gelten für alle fossilen brennstoffbetriebenen Heizungen und Fernwärmeanschlüsse (z.B. Gas-, Öl-, Kohle und Fernwärmeheizungen auf fossiler Grundlage). Für strombetriebene Heizungen (z.B. Wärmepumpen, Radiatoren oder Nachtspeicherheizungen) werden keine CO₂-Abgaben erhoben, somit erfolgt auch keine Aufteilung. Die Kohlendioxidkosten werden aus der Menge des Brennstoffes ermittelt, mit dem über das Jahr geheizt und Warmwasser erwärmt wurde. Die Informationen darüber, wie viel Kilogramm Kohlendioxid ein Brennstoff enthält, müssen vom Lieferanten auf der Abrechnung angegeben werden.

Die Aufteilung der Kosten erfolgt im Zusammenhang mit der jährlichen Abrechnung und wird somit erstmals in 2024 mit der Erstellung der Jahresabrechnungen für 2023 relevant.

Hierbei sind zwei Fallgruppen zu unterscheiden:

- a) Abrechnung der Wärme- und Warmwasserkosten erfolgt über die Vermietenden
- b) Mietende, die sich selber mit Wärme und Warmwasser versorgen und die Abrechnung direkt von einem Energieversorgungsunternehmen erhalten

3.4.8.1 Abrechnung der Heizkosten erfolgt über die Vermietenden

Vermietende sind ab dem 01.01.2023 verpflichtet, im Zuge der jährlichen Heizkostenabrechnung die CO₂-Belastung zu ermitteln und diese zusätzlichen Informationen mitzuteilen.

Darüber hinaus müssen Vermietende ihren Anteil an den CO₂-Kosten ermitteln und diesen von dem Heizkostenanteil der Mietenden abziehen.

Der restliche Betrag wird wie gewohnt, nach den vertraglich vereinbarten Umlageschlüsseln, auf die einzelnen Mietenden verteilt.

Werden die auf die einzelnen Mietenden entfallenen Anteile an den Kohlendioxidkosten oder sonstige erforderliche Informationen nicht auf der Heizkostenabrechnung ausgewiesen oder erfolgt keine Absetzung des Kostenanteils, so haben Mietende das Recht, den gemäß der Heizkostenabrechnung auf sie entfallenden Anteil an den Heizkosten um 3 % zu kürzen.

Die CO₂-Kostenaufteilung führt hier immer zu geringeren in Rechnung gestellten Heizkosten und somit zu einer Reduzierung der anzuerkennenden Bedarfe für Unterkunft und Heizung nach § 22 Abs. 1 SGB II bzw. § 35 Abs. 1.

Heizkostenabrechnungen, die durch Vermietende erstellt worden sind, sind ab der Abrechnungsperiode 2023 dahingehen zu überprüfen, ob der auf die Vermietenden entfallene Anteil an den CO₂-Kosten in Abzug gebracht wurde.

Ist dies nicht der Fall, sind die der leistungsberechtigten Person in Rechnung gestellten Heizkosten ab dem 01.01.2023 um 3 % zu kürzen (vgl. § 7 Abs. 4 CO₂KostAufG).

Der gekürzte Betrag ist leistungsrechtlich als Bedarf für Heizung anzuerkennen. Im Falle eines Abrechnungsguthabens erhöht die Kürzung den Guthabenbetrag. Die leistungsberechtigte Person ist auf den Sachverhalt hinzuweisen.

Wurden die CO₂-Kosten im Rahmen der Abrechnung aufgeteilt, ist das Abrechnungsergebnis für die Bemessung des sozialleistungsrechtlichen Bedarfs maßgebend.

3.4.8.2 Mietende die sich selber mit Wärme und Warmwasser versorgen

Mietende, die sich selbst mit Wärme und Warmwasser versorgen, haben einen Erstattungsanspruch nach § 6 Abs. 2 CO₂KostAufG gegenüber den Vermietenden. Diesen Anspruch müssen Mietende innerhalb von 12 Monaten ab der Rechnungsstellung durch das Energieversorgungsunternehmen in Schriftform anzeigen.

Derzeit wird geprüft, in wie fern ein solches Verfahren zu leistungsrechtlichen Konsequenzen bzw. Berücksichtigungen führen muss. Nach Abschluss der Prüfung erfolgen zeitnah weitere Informationen.

Bis dahin sind eingehende Heizkostenabrechnungen (auch für das Abrechnungsjahr 2023) von Selbstversorgern nach dem gängigen Verfahren und ohne Besonderheiten aufgrund des CO2KostAufG zu bearbeiten.

4. Karenzzeit

§ 35 Abs. 1 Satz 2 normiert eine einjährige Karenzzeit bezüglich der Berücksichtigung von Unterkunftskosten. Die Karenzzeit findet keine Anwendung bei Personen, deren Bedarfe für die Unterkunft sich nach § 42a Abs. 3 oder nach § 42a Abs. 5 bis 7 bemessen. Während der Karenzzeit sind die tatsächlichen Aufwendungen für Unterkunft in voller Höhe als Bedarf bei der Berechnung der Leistungen zu berücksichtigen, auch wenn sie unangemessen sind. Die Karenzzeit beginnt ab dem Ersten des Monats, für den erstmals Leistungen nach dem SGB XII bezogen werden. Die Regelungen für die Karenzzeit in § 35 Abs. 1 Satz 2 bis 6 normieren keine Durchbrechung des Individualitätsprinzips. Daher können die Karenzzeiten der einzelnen Haushaltsmitglieder zu unterschiedlichen Zeitpunkten enden, zum Beispiel bei Zuzug oder Geburt. Um unbillige Ergebnisse zu vermeiden, ist die Senkung der Bedarfe für Unterkunft für einzelne Haushaltsmitglieder unzumutbar solange noch bei einer Person der Haushaltsgemeinschaft die Karenzzeit läuft.

Bei Leistungsberechtigten, die in den letzten zwei Jahren vor Eintritt in den Leistungsbezug nach dem Dritten oder Vierten Kapitel SGB XII Leistungen nach dem SGB II bezogen haben, erfolgt die Anrechnung der bereits im SGB II in Anspruch genommenen Karenzzeit, mit der Folge, dass nur noch eine verkürzte Karenzzeit gilt (§ 35 Abs. 1 Satz 6).

Wird der Leistungsbezug während der Karenzzeit für mindestens einen Monat unterbrochen, verlängert sich die Karenzzeit um die vollen Monate der Leistungsunterbrechung.

Ist die leistungsberechtigte Person mindestens drei Jahre lang nicht im Leistungsbezug nach dem Dritten oder Vierten Kapitel SGB XII oder nach dem SGB II gewesen, beginnt eine neue Karenzzeit von einem Jahr (§ 35 Abs. 1 Satz 5).

Mit Ablauf der Karenzzeit ist die Angemessenheit der tatsächlichen Aufwendungen für die Unterkunft erneut anhand des Vordrucks 50-01-123 zu prüfen.

4.1. Informationspflicht über die Karenzzeit

Trotz Karenzzeit hat der Träger der Sozialhilfe zu Beginn der Karenzzeit die Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft und Heizung zu prüfen. Dies erfolgt in jedem Neuantrag im Rahmen der Erstbewilligung anhand des Vordrucks 50-01-123. Sind die Aufwendungen unangemessen hoch, ist die leistungsberechtigte Person über die Höhe der für sie angemessenen Bedarfe für Unterkunft und Heizung, die Dauer der Karenzzeit sowie über das Verfahren nach Ablauf der Karenzzeit (Kostensenkungsverfahren) zu informieren.

Hierfür ist der Erstbewilligungsbescheid um den folgenden Textbaustein zu ergänzen:

Bedarfe für Unterkunft und Heizung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit diese angemessen sind. Für die Bedarfe der Unterkunft gilt eine individuell zu berechnende Karenzzeit. Innerhalb dieser Karenzzeit werden die Bedarfe für Unterkunft ungeachtet der Angemessenheit in tatsächlicher Höhe anerkannt. Ihre tatsächlichen Aufwendungen für die Unterkunft übersteigen die in Ihrem Einzelfall angemessenen Kosten um _____ €, werden jedoch für die Dauer der Karenzzeit bis zum _____ in tatsächlicher Höhe als sozialleistungsrechtlicher Bedarf anerkannt. Nach Ablauf der Karenzzeit erfolgt eine erneute Prüfung Ihrer Bedarfe für Unterkunft und ggfls. die Einleitung eines Kostensenkungsverfahrens (§ 35 Abs. 1-3 ggfls. i.V.m § 42a).

Der Textbaustein ist im LMG unter UKS_Karenz hinterlegt. Das Ablaufdatum der Karenzzeit ist manuell zu ergänzen.

Erst zum Ende der Karenzzeit sind die tatsächlichen Aufwendungen für die Unterkunft abschließend und rechtsverbindlich auf ihre Angemessenheit mit der möglichen Folge eines Kostensenkungsverfahrens zu überprüfen.

Der Ablauf der Karenzzeit ist über die Wiedervorlage nachzuhalten.

Bei der Mitteilung handelt sich um eine reine Information mit Schutz- und Warnfunktion zum Auskunftszeitpunkt ohne unmittelbare Rechtsfolge und nicht um eine vorweggenommene Kostensenkungsaufforderung. Der Erhalt der Information ist nicht Voraussetzung für den Beginn oder die Dauer der Karenzzeit nach § 35 Abs. 1 Satz 2 bis 6. Falls die in der Information mitgeteilte Höhe der angemessenen Bedarfe für Unterkunft und Heizung nicht korrekt war oder während der Dauer der Karenzzeit sich die für die leistungsberechtigte Person maßgebliche Angemessenheitsgrenze verändert und daher die mitgeteilte Höhe nicht mehr zutreffend ist, ist dies unschädlich.

Auch während der Karenzzeit ist die Einleitung eines Kostensenkungsverfahrens bezogen auf die Heizungsaufwendungen zu prüfen, wenn diese unangemessen hoch sind.

5. Angemessenheit der Aufwendungen für die Unterkunft

5.1. Allgemeines

Bei der Bestimmung der Angemessenheit ist im Rahmen einer Einzelfallprüfung auf die abstrakte und konkrete Angemessenheit der Unterkunftsufwendungen abzustellen. Der Begriff der Angemessenheit ist ein unbestimmter Rechtsbegriff und als solcher voll gerichtlich überprüfbar. Die Angemessenheitsprüfung der Unterkunftsufwendungen hat dabei getrennt von der Prüfung der Angemessenheit der Heizkosten zu erfolgen.

In einem ersten Schritt sind die abstrakt angemessenen Aufwendungen für die Unterkunft zu ermitteln. Diese bestimmen sich entsprechend Pkt.5.2. In einem zweiten Schritt ist die konkrete Angemessenheit der Aufwendungen für die Unterkunft festzustellen (vgl. Pkt. 5.3). Anders als im ersten Prüfungsschritt sind hier die individuellen Bedarfe zu berücksichtigen, die etwa darin bestehen können, dass Pflegebedürftige oder Menschen mit Behinderungen eine größere Wohnfläche oder eine barrierefreie Wohnung benötigen. Auch wenn die Aufwendungen für die Unterkunft abstrakt unangemessen sind, können sie im Einzelfall aufgrund individueller Umstände konkret und damit auch im Ergebnis angemessen sein.

Diese Angemessenheitskriterien gelten sowohl für die Bestimmung der angemessenen Aufwendungen für Mietwohnungen als auch für die Nutzung von Wohneigentum. Hingegen finden die Kriterien des § 90 Abs. 2 Nr. 8 für Haus- oder Wohnungseigentum bei der Bestimmung der Angemessenheit der Aufwendungen für die Unterkunft keine Anwendung. Sie sind lediglich im Rahmen der Bedürftigkeitsprüfung relevant.

Die Prüfung der Angemessenheit von Unterkunfts-kosten erfolgt unter Verwendung des Vordrucks 50-01-123.

5.2. abstrakte Angemessenheit von Unterkunfts-kosten

Die Angemessenheit der Aufwendungen ermittelt sich nach der von der Rechtsprechung für das SGB II entwickelten Produkttheorie, welche auch im SGB XII Anwendung findet. Danach ist die Angemessenheit der Unterkunfts-kosten über die Gesamtkosten zu definieren.

Die Gesamtkosten wiederum sind das (rechnerische) Produkt aus der abstrakt angemessenen Wohnfläche (Wohnungsgröße) und der nach den örtlichen Verhältnissen abstrakt noch angemessenen Quadratmetermiete für Wohnraum mit einfachem Wohnstandard. D. h., dass nicht beide Faktoren (Wohnungsgröße und der Quadratmeterpreis) jeweils für sich betrachtet angemessen sein müssen, sondern das Produkt aus Wohnfläche und Quadratmeterpreis (Nettokaltmiete pro Quadratmeter inklusive kalte Betriebskosten = Bruttokaltmiete) eine insgesamt angemessene Wohnungsmiete ergeben muss.

Hinweis: Die Produkttheorie findet im Bereich des öffentlich geförderten Wohnungsbaus nur bedingt Anwendung, da hier ein Abweichen der Wohnfläche nach oben (größere Wohnung) nur von max. 5 qm von den in den Wohnraumnutzungsbestimmungen (WNB) NRW vorgegebenen Wohnflächen zulässig ist (kleinere Wohnungen sind uneingeschränkt zulässig). Die Wohnflächen nach den WNB sind identisch mit den grundsätzlich angemessenen Wohnflächen des städtischen Mietrichtwertes. Die jeweils maßgeblichen Wohnflächen sind im Wohnberechtigungsschein ausgewiesen; Mieter*innen und Vermietern*innen obliegt die Pflicht, auf die richtige Wohnungsgröße zu achten.

Ebenfalls kann eine Abweichung von der eigentlich angemessenen Wohnfläche lt. Mietrichtwert im Rahmen der Produkttheorie dazu führen, dass der für eine wesentlich

kleinere Wohnfläche zu zahlende qm-Preis unter Berücksichtigung des jeweils aktuellen Mietspiegels überhöht und entsprechend zu prüfen ist, obwohl der zutreffende Mietrichtwert eingehalten wird. Die Grenzwerte zur Mietpreisüberhöhung können der Übersicht im Vordruck 50-01-304 entnommen werden. Zuständig für die Mietpreisüberwachung ist das Amt für Wohnungswesen, 561/3 Wohnungsaufsicht/Mietpreiskontrolle. Zur Einleitung eines entsprechenden Verfahrens ist jedoch die Mitwirkung der Leistungsberechtigten erforderlich, sodass diese vorab auf die Einschaltung der Wohnungsaufsicht hinzuweisen sind und ihre Mitwirkung (Terminabstimmung mit der Wohnungsaufsicht zwecks Wohnungsbesichtigung und -vermessung etc.) ggfls. unter Verweis auf die Mitwirkungspflichten eingefordert werden muss.

5.2.1 Mietrichtwerte

Die Angemessenheit der Unterkunftskosten im Zuständigkeitsbereich der Stadt Köln bemisst sich anhand von Mietrichtwerten. Diese wurden ab November 2016 den Höchstbeträgen nach § 12 Wohngeldgesetz angepasst und zum 01.12.2017 um einen 10%igen Sicherheitszuschlag entsprechend der BSG-Rechtsprechung erhöht.

Die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Beträge weisen Bruttokaltmieten aus, die die Grundmiete und die kalten Nebenkosten umfassen. Die Quadratmeterzahl = angemessene Wohnfläche entspricht den in Nr. 8.2 der Wohnraumnutzungsbestimmungen (WNB) des Landes NW festgesetzten Werten (BSG vom 16.05.2012 B 4 AS 109/11 R).

Daraus ergeben sich ab Januar 2025 folgende Mietrichtwerte:

Personen:	Wohnungsgröße	Bruttokaltmiete
1 Person	50 qm	677,00 €
2 Personen	65 qm	820,00 €
3 Personen	80 qm	976,00 €
4 Personen	95 qm	1.139,00 €
5 Personen	110 qm	1.303,00 €
6 Personen	125 qm	1.466,00 €
jede weitere Person	zzgl. 15 qm	164,00 €

Die vorstehenden Beträge sind ab Januar 2025 für aktuelle und künftige Bedarfe anzuwenden. Eine aktuelle Übersicht der Mietrichtwerte ist hier [G:\50-uebergabe\Hinweise zur Leistungsgewährung\Arbeitshilfen_Schulungsvideos\Arbeitshilfen\Berechnungsgrundlagen.xlsx](#) abrufbar.

Die personenbezogenen Wohnungsgrößen stellen Richtwerte dar, die insbesondere bei einem Umzug in eine neue Wohnung zu beachten sind, damit nicht kurze Zeit später wegen unzureichender Wohnungsgröße ein erneuter Wohnungswechsel beantragt wird.

Ebenso ist eine Wohnung nicht schon deshalb unangemessen, weil die oben genannten qm-Werte überschritten werden.

Die o.a. Mietrichtwerte sind mit den tatsächlichen Bruttokaltmieten zu vergleichen. Liegen die Kosten im Rahmen des Richtwertes, ist von einer Angemessenheit der Unterkunftskosten auszugehen.

5.2.2 generelle Ausnahmen vom Mietrichtwert im Zuständigkeitsbereich der Stadt Köln

- 507/3 Resodienste:
Hinsichtlich der Ausnahmeregelungen für den Bereich -507/3, Resodienste- wird auf die Verfügungen vom 11.06.2007 und 21.06.2012 verwiesen.
- Wohnungen mit Belegungs- und Mietpreisbindung (Sozialer Wohnungsbau):
Gemäß Ziffer 2.4.2 der Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB) NRW kann im sozialen Wohnungsbau seit dem Jahr 2002 ein jährlicher Zuschlag von 1,5 % für jedes Jahr seit Bezugsfertigkeit, bezogen auf die Ausgangsmiete erhoben werden; die Dauer der Belegungsbindung beträgt wahlweise (ehemals 15) 20 oder 25 Jahre. Sofern hierdurch der Mietrichtwert überschritten wird, sind die tatsächlichen Kaltmieten zu berücksichtigen; dies kann auch Neuanmietungen betreffen. Berechnungsbeispiel: Betrag die Ausgangsmiete seinerzeit 4,80 €/qm, so kann dieser Betrag jährlich um jeweils 1,5 % von 4,80 € = 0,07 € angehoben werden. Nach dem ersten Jahr könnte die Miete daher auf 4,87 €, nach dem zweiten Jahr auf 4,94 €, nach dem 3. Jahr auf 5,01 €/qm usw. steigen.)
Belegungsrechtsvertragswohnungen werden ausschließlich für die Wohnversorgung von Wohnungsnotfällen, die auf dem Wohnungsmarkt ansonsten ohne Chance wären, genutzt und benötigt. Grundsätzlich erfolgen alle Vermittlungen dieser Wohnungen nach umfassender Einzelfallprüfung durch die Fachstelle Wohnen. Damit ist sichergestellt, dass nur Wohnungsnotfälle, die ansonsten keine Wohnung auf dem Wohnungsmarkt erhalten würden, in diesen Wohnungen versorgt werden. Die Entscheidung der Fachstelle Wohnen zur Vermittlung einer solchen Wohnung beinhaltet damit auch die im Einzelfall notwendige Entscheidung zur Überschreitung des Mietrichtwertes.
- Rollstuhlfahrer und Rollstuhlfahrerinnen:
Stark körperbehinderten Menschen sowie Rollstuhlfahrern und Rollstuhlfahrerinnen ist ein erhöhter Wohnraumbedarf zuzuerkennen, indem diesem Personenkreis der Wohnraumbedarf einer weiteren Person zuerkannt wird, also einer Einzelperson der Wohnraumbedarf für einen 2-Personenhaushalt, einem 2-Personenhaushalt der Wohnraumbedarf für einen 3-Personenhaushalt usw.

- Unterbringung von Flüchtlingen im Rahmen des Auszugsmanagements des Amtes für Wohnungswesen (-56-):
Beim Amt für Wohnungswesen wurde ein „Auszugsmanagement für Flüchtlinge“ eingerichtet. Hierbei handelt sich um eine Kooperation der Stadt Köln mit 2 Trägern der Flüchtlingsarbeit mit dem Ziel der Unterbringung von Flüchtlingen in private Wohnungen des Kölner Wohnungsmarktes. Der Zugang zum Auszugsmanagement erfolgt über das Amt für Wohnungswesen, Sozialer Dienst für Flüchtlinge. Bei der Prüfung, ob eine Privatwohnung in Betracht kommt, ist auch die Angemessenheit der Unterkunft zu berücksichtigen. Sofern im Einzelfall der maßgebliche Mietrichtwert dieser Richtlinie überschritten wird, ist eine Entscheidung der Sachgebietsleitung des Amtes für Wohnungswesen erforderlich.

5.3. konkrete Angemessenheit

Die konkrete Angemessenheit unterscheidet sich von der abstrakten Angemessenheit dadurch, dass die personenbezogenen Umstände des Einzelfalls berücksichtigt werden. Diese Umstände ergeben sich aus den besonderen Lebensumständen jedes und jeder Einzelnen und sind gerade beim Personenkreis des SGB XII konkret bei den mietpreisbildenden Faktoren zu berücksichtigen.

Berücksichtigungsfähige Umstände des Einzelfalls für eine Überschreitung der festgelegten Angemessenheitsgrenze müssen sich tatsächlich auf den erforderlichen Unterkunftsbedarf einer konkreten Person auswirken.

Dieses können unter anderem folgende Faktoren sein:
Gesundheitliche Beeinträchtigungen
Pflegebedürftigkeit
Behinderungen, insbesondere Gehbehinderungen
Besondere Wohngemeinschaften (betreutes Wohnen, Pflegewohngemeinschaften)
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 Wohnraumes abhängig ist,
Familie mit Kindern, denen ein mit einem Umzug verbundener Schulwechsel nicht zumutbar ist.

Das Vorliegen solcher besonderen Umstände des Einzelfalles, die im Rahmen der konkreten Angemessenheit zu berücksichtigen sind, ist durch die leistungsberechtigte Person nachzuweisen. Krankheitsbedingte Unterkunftsmehrbedarfe sind durch ärztliches Attest, das eine medizinische Begründung enthalten muss, nachzuweisen. Umstände, die zur Übernahme höherer Unterkunftskosten führen, sind unter Verwendung des Vordrucks 50-01-123 aktenkundig zu machen.

5.4. Hinweise zur Eingabe im LMG

Werden Bedarfe für Unterkunft oberhalb des gültigen Mietrichtwertes leistungsrechtlich berücksichtigt, sind diese kenntlich zu machen. Nähere Hinweise zur Eingabe im LMG können der Arbeitshilfe [G:\50-uebergabe\Hinweise zur Leistungsgewährung\LMG_Hinweise zur Signierung\231207_LMG Arbeitshilfe Unterkunfts- und Heizkosten oberhalb der Angemessenheitsgrenzen im LMG.msg](#) entnommen werden.

6. Angemessenheit der Aufwendungen für Heizung

6.1. Allgemeines

Die Aufwendungen für Heizung sind in tatsächlicher Höhe als Bedarf zu berücksichtigen, soweit sie **angemessen** sind. Eklatant kostspieliges oder unwirtschaftliches Heizen ist nicht durch Transferleistungen aufzufangen. Die tatsächlich anfallenden Kosten sind als angemessen anzusehen, soweit sie nicht einen Grenzwert überschreiten, der auf ein unangemessenes Heizverhalten hindeutet.

Gegenstand der Angemessenheitsprüfung sind die tatsächlichen Aufwendungen für Heizung und zentrale Warmwasserversorgung. Diese umfassen sowohl die monatlich laufenden Kosten wie auch etwaige Nachzahlungen. Daraus folgt, dass die tatsächliche Beurteilung der Angemessenheit von Heizkosten regelmäßig erst nach Ablauf der jeweiligen Heizperiode (Jahresabrechnung) erfolgen kann.

Die Angemessenheitsprüfung erfolgt anhand eines mehrstufigen Verfahrens. Hierfür steht der Vordruck 50-01-124 zur Verfügung.

6.2. Nichtprüfungsgrenze in Zuständigkeitsbereich der Stadt Köln

Das Bundessozialgericht erkennt als Grenzwert zur Bestimmung der angemessenen Heizkosten das Produkt aus dem Verbrauch in kWh differenziert nach Heizungsenergieträger und beheizter Wohnfläche des Gebäudes der rechten Spalte (= zu hoch) des bundesweiten Heizspiegels multipliziert mit der für die leistungsberechtigte Person angemessenen Wohnfläche (qm) an.

Erfolgt die Warmwasserbereitung zentral durch die Heizungsanlage, sind von den nachgewiesenen Verbrauchswerten 24 kWh (bei Wärmepumpen 9,6 kWh) pro abstrakt angemessenem qm/Jahr abzuziehen.

Von angemessenen Heizkosten kann daher immer ausgegangen werden, wenn der Verbrauch unterhalb der Grenzwerte gemäß des bundesweiten Heizspiegels liegen. Eine Übersicht liegt hier: G:\50-uebergabe\Hinweise zur Leistungsgewährung\Arbeitshilfen_Schulungsvideos\Arbeitshilfen\Berechnungsgrundlagen.xlsx

Folgende Hinweise sind beim Umgang mit dem bundesweiten Heizspiegel zu beachten:

- Umgang mit kleinem Wohnraum oder einer Etagenheizung
Auf das Segment „100 bis 250 qm“ ist auch dann zurückzugreifen, wenn die Gesamtwohnfläche der von der leistungsberechtigten Person bewohnten Unterkunft kleiner als 100 qm ist oder es sich um eine Wohnung handelt, die mit einer Etagenheizung beheizt wird.
- Umgang mit nicht im Heizspiegel erfassten Heizungsformen
Sofern im Einzelfall Heizungsarten vorliegen, die nicht vom Heizspiegel erfasst sind (bspw. Festbrennstoffe, Elektroheizung), ist es hilfsweise zulässig, den jeweils kostenaufwändigsten Energieträger des Heizspiegels in Euro pro m² bzw. mit dem höchsten Energieverbrauch in kWh pro m² vergleichend zugrunde zu legen.
Nahwärmenetzte sind technisch und rechtlich mit Fernwärmenetzen gleichzusetzen. Bei einer Versorgung mit Nahwärme sind die Grenzwerte für Fernwärme maßgebend.
- Umgang mit Nichtfeststellbarkeit des individuellen Verbrauchs
Bei Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, die hingegen mit einer Zentralheizung

beheizt werden und in denen die Messung des individuellen Verbrauchs nach Wohneinheiten nicht möglich ist, kann zur Festlegung der Grenzwerte auf die beheizte Wohnfläche des Gesamtgebäudes zurückgegriffen werden, die sich aus der Heizkostenabrechnung ergibt. Die zu berücksichtigenden Grenzwerte sind so dann auf den Einzelfall zu übertragen.

Zu beachten ist, dass bei fehlender individueller Verbrauchsermittlung die Mietpartei bei Vorliegen der Voraussetzungen des § 12 HeizKVO berechtigt ist, den Abrechnungsbetrag um 15 % zu kürzen. Dieses sollte nach Erhalt der Heizkostenabrechnung kurzfristig dem/der Vermieter*in mitgeteilt und um entsprechende Korrektur der Abrechnung gebeten werden (Bsp.: „Die Position Warmwasser ist entgegen den maßgeblichen Vorschriften der Heizkostenverordnung nicht anteilig nach Verbrauch berechnet worden. Infolge dessen bin ich berechtigt, die ausgewiesenen Kosten in Höhe von 15 % entsprechend xxx € zu kürzen (§§ 9 +12 HeizKVO). Ich bitte um entsprechende Korrektur der Abrechnung.“).

Für die Prüfung der Angemessenheit der Heizkosten während der Karenzzeit gelten folgende Besonderheiten: Es ist stets auf die tatsächlich bewohnte Wohnfläche abzustellen, solange diese größer als die abstrakt angemessene Wohnfläche ist. Ist die bewohnte Unterkunft dagegen kleiner als die abstrakt angemessene Wohnfläche, ist wie außerhalb der Karenzzeit die abstrakt angemessene Wohnfläche maßgeblich. Hintergrund ist, dass unangemessene Unterkunftsaufwendungen oft auch gerade bei Unterkünften vorliegen, die größer als die abstrakt angemessene Wohnfläche sind. Andererseits würde ein Abstellen auf die tatsächlich bewohnte Wohnfläche, Leistungsberechtigte in Unterkünften, die kleiner als die abstrakt angemessene Wohnfläche sind, benachteiligen.

Überschreiten die Heizkosten im zu prüfenden Einzelfall die Grenzwerte zu Verbrauch den Bereich „zu hoch“ aus dem jeweils aktuell zu berücksichtigenden Heizspiegel nicht, kann ohne Weiteres von der Angemessenheit der Heizkosten ausgegangen werden.

6.2.1 Anmietung einer neuen Wohnung

So kann die Anmietung einer neuen Unterkunft auch daran scheitern, dass neben einer zwar angemessenen Kaltmiete die zu erwartenden Heizkosten unangemessen sind. Ein Indikator für die tatsächlichen Nebenkosten/Heizkosten kann der Verbrauch des/der Vormieters*in sein.

Neben der auf dem Mietangebot ausgewiesenen Vorauszahlung für Heizkosten ist daher ggfls. vom/von der Vermieter*in auch der Nachweis der tatsächlichen Heizkosten anhand der Jahresabrechnung des/der Vormieters*in anzufordern, wenn die Vermutung besteht, dass hier Heizkosten „passend gemacht wurden“ und/oder wahrscheinlich nicht ausreichen werden.

Handelt es sich um den Erstbezug einer Wohnung, können die ausgewiesenen

Heizkostenvorauszahlungen ohne weitere Prüfung bis zur ersten Jahresabrechnung übernommen werden.

6.3. Konkrete Angemessenheitsprüfung bei Überschreitung der Nichtprüfungsgrenze

Werden jedoch die Grenzwerte zu „zu hohen“ Verbrauchs überschritten, ist dies ein Indiz für ein unwirtschaftliches Heizverhalten und erfordert vom Träger der Sozialhilfe eine weitere Sachverhaltsklärung unter Berücksichtigung der objektiven und subjektiven Besonderheiten des Einzelfalls. In diesem Rahmen obliegt es der leistungsberechtigten Person, Gründe vorzubringen, dass ihre tatsächlichen Aufwendungen dennoch als angemessen anzusehen sind.

Als objektive (bauliche) Faktoren sind u. a. zu berücksichtigen, in welchem Zustand und in welcher Lage sich die beheizte Unterkunft befindet (Alter des Hauses, Geschosshöhe, Lage der Wohnung im Haus, Wärmeisolierung, Zustand der Heizung, etc.). Zudem sind die Wetterverhältnisse zu beachten, die sich in einem Heizverhalten spiegeln. Zu bedenken ist ebenso, dass die Entwicklung von Energiepreisen nicht von der leistungsberechtigten Person beeinflusst werden kann. Wurden bislang die Heizkosten in voller Höhe als angemessener Bedarf anerkannt und bleibt der Verbrauch im Wesentlichen unverändert bzw. liegt unterhalb der Nichtprüfungsgrenze nach kWh, dann sind allein wegen **allgemein** gestiegener Preise erhöhte Heizkosten ebenfalls in voller Höhe als Bedarf anzuerkennen.

In subjektiver (persönlicher) Hinsicht ist u. a. zu berücksichtigen, dass Personen wegen Alters oder aus gesundheitlicher Einschränkung einen erhöhten Heizbedarf haben können, insbesondere, weil sie häufig eine erheblich größere Zeitspanne in ihrem Haushalt verweilen als dies durchschnittlich der Fall ist. Letzteres ist ebenso denkbar, wenn aus anderen persönlichen Gründen der Wohnraum wenig bis gar nicht verlassen wird. Aber auch im Haushalt lebende Kleinkinder können einen erhöhten Heizungsverbrauch im Einzelfall erfordern. Eine pauschale Berücksichtigung dieser Faktoren ist jedoch unzulässig. Ggfls. sind die geltend gemachten gesundheitlichen Gründe durch eine entsprechende ärztliche Bescheinigung durch die leistungsberechtigten Personen nachzuweisen.

6.4. Hinweise zur Eingabe im LMG

Werden Bedarfe für Unterkunft oberhalb des gültigen Mietrichtwertes leistungsrechtlich berücksichtigt, sind diese kenntlich zu machen. Nähere Hinweise zur Eingabe im LMG können der Arbeitshilfe [G:\50-uebergabe\Hinweise zur Leistungsgewährung\LMG Hinweise zur Signierung\231207_LMG Arbeitshilfe Unterkunfts- und Heizkosten oberhalb der Angemessenheitsgrenzen im LMG.msg](#) entnommen werden.

7. Verfahren bei Überschreitung der Angemessenheitsgrenzen (Kostensenkungsverfahren)

7.1. Allgemeines

Übersteigen die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung den der Besonderheit des Einzelfalles angemessenen Umfang, ist vom Träger der Sozialhilfe zu prüfen, ob der leistungsberechtigten Person die Senkung ihrer Aufwendungen auf das angemessene Maß möglich und zumutbar ist (Kostensenkungsverfahren). Ziel des Kostensenkungsverfahrens ist es, auf die leistungsberechtigte Person so einzuwirken, dass sich die nach § 35 Abs. 1 Satz 1 zu berücksichtigenden Bedarfe in einen angemessenen Bereich entwickeln. Eine Senkung der Aufwendungen wird insbesondere durch Untervermietung oder ein geändertes Heizverhalten, aber auch durch den Wechsel der Unterkunft ermöglicht.

Eine Kostensenkung kann zwar in den meisten Fällen durch einen Umzug herbeigeführt werden; zu beachten ist jedoch, dass die leistungsberechtigte Person nicht explizit zu einem Umzug aufgefordert werden darf. Die Aufforderung darf nur allgemein zur Kostensenkung erfolgen.

Grundsätzlich ist die Angemessenheit der Unterkunfts aufwendungen getrennt von der Angemessenheit der Heizungsaufwendungen zu prüfen. Ergibt die Prüfung, dass nur die Unterkunfts aufwendungen unangemessen sind, z.B. wenn zwar die Höhe der Bruttokaltmiete unangemessen, jedoch die Höhe der Aufwendungen für Heizung, z. B. aufgrund sparsamen Verbrauchsverhaltens, nicht zu beanstanden ist, ist die Kostensenkungsaufforderung allein auf die unangemessenen Unterkunfts aufwendungen zu beschränken. In diesem Fall sind die Heizungsaufwendungen nicht von dieser Kostensenkungsaufforderung betroffen.

In folgenden Fällen sind jeweils von Beginn an nur die angemessenen Aufwendungen der Unterkunft zu berücksichtigen:

- a) Eine leistungsberechtigte Person ist während des laufenden Leistungsbezuges umgezogen und einer Übernahme des über der Angemessenheitsgrenze liegenden Teils der Miete wurde vorher nicht ausdrücklich im Einzelfall zugestimmt
- b) Eine leistungsberechtigte Person hat bösgläubig, also zurechenbar sowohl in Kenntnis des zu erwartenden Leistungsbezuges als auch in Kenntnis unangemessener, tatsächlicher Unterkunfts kosten der neuen Unterkunft einen Mietvertrag mit einer der Angemessenheitsgrenze übersteigenden Bruttokaltmiete abgeschlossen.

7.2. Regelfrist zur Berücksichtigung unangemessener Unterkunfts- und Heizungsaufwendungen

Aufwendungen für die Unterkunft können bei Auszug oder Tod eines Haushaltsangehörigen oder durch Mietpreiserhöhungen zum Zeitpunkt der Fälligkeit der höheren Miete und einer dadurch verursachten Überschreitung der abstrakten und konkreten Angemessenheit unangemessen werden. Denkbar ist aber auch eine Senkung der Angemessenheitsgrenze bei ausreichend verfügbarem Wohnraum im Einzugsgebiet, wodurch es ohne Änderung der tatsächlichen Aufwendungen zur Unangemessenheit der Aufwendungen für die Unterkunft kommen kann. Bei Staffel- oder Indexmietverträgen werden die Aufwendungen für die Unterkunft erst mit dem Eintritt der die Angemessenheitsgrenze übersteigenden Mieterhöhung unangemessen. Erst ab dann kann ein Kostensenkungsverfahren betrieben werden.

Übersteigen die Aufwendungen für die Unterkunft unter Berücksichtigung der Besonderheit des Einzelfalls den angemessenen Umfang, sind sie nach Ablauf der Karenzzeit so lange als Bedarf anzuerkennen, wie es der leistungsberechtigten Person nicht möglich oder zuzumuten ist, durch Wohnungswechsel, durch Untervermietung oder auf andere Weise die Aufwendungen auf ein angemessenes Maß zu senken.

Liegen unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Einzelfalls unangemessene Heizungsaufwendungen vor, sind diese so lange als Bedarf zu berücksichtigen, bis die leistungsberechtigte Person nach vorheriger Aufforderung zur Kostensenkung und Beratung durch den Träger der Sozialhilfe die Möglichkeit hatte, die Heizungsaufwendungen auf ein angemessenes Maß zu senken.

Die Berücksichtigung der Aufwendungen für die Unterkunft und Heizung, welche über dem angemessenen Maß liegen, erfolgt i. d. R. längstens für sechs Monate.

Nachdem die individuelle Angemessenheit (nach Anhörung der Betroffenen) festgestellt wurde und die tatsächlichen Aufwendungen den individuell festgestellten angemessenen Umfang übersteigen, beginnt die sechsmonatige Frist zur Kostensenkung.

Die Verkürzung der Sechsmonatsfrist kann nur in begründeten Fällen erfolgen. Wenn der Sozialhilfeträger die Sechsmonatsfrist verkürzen will, hat er eine konkrete Unterkunft aufzuzeigen, welche bedarfsgerecht, angemessen, verfügbar und für die leistungsberechtigte Person zugänglich ist.

Ist es der leistungsberechtigten Person auch für einen über die Regelfrist von sechs Monaten hinausgehenden Zeitraum nachweislich nicht möglich, eine nach den Vorgaben des Sozialhilfeträgers abstrakt oder konkret angemessene Unterkunft anzumieten, hat die Anerkennung der tatsächlichen Aufwendungen für die aktuell bewohnte Unterkunft im Einzelfall auch über die Regelhöchstfrist hinaus zu erfolgen. Ein Abweichen von der

Regelfrist erfolgt jedoch nicht bereits daraus, dass der Mietvertrag über einen längeren Zeitraum abgeschlossen wurde. Sofern durch Einzug eines Mitbewohners oder einer Mitbewohnerin in die Wohnung die Aufwendungen für die Unterkunft angemessen werden, ist das Kostensenkungsverfahren hinfällig. Sowohl in den Fällen der Über- als auch der Unterschreitung der Sechsmonatsfrist ist zur Dokumentation eine Begründung in die Akte aufzunehmen.

7.3. Kostensenkungsverfahren bei unangemessen hohen Heizkosten

Wird im Einzelfall unwirtschaftliches Heizverhalten als Grund für den zu hohen Verbrauch festgestellt, sind künftig nicht die tatsächlich verbrauchten, sondern nur die angemessenen Verbrauchskosten bei der Berechnung der Kosten der Unterkunft zu berücksichtigen.

Die leistungsberechtigten Personen sind über das Ergebnis der Einzelfallprüfung schriftlich zu informieren und aufzufordern, ihr Heizverhalten umzustellen und den Verbrauch entsprechend zu senken. Das Schreiben sollte den angemessenen Verbrauch benennen sowie die Mitteilung beinhalten, dass zukünftig Heizkosten nur noch bis zu diesem übernommen werden.

Eine Kostensenkung durch Energieeinsparung kann regelmäßig nur bei Selbstversorgung mit Heizmaterial und Kostenanfall im Zeitpunkt des Erwerbs neuen Heizmaterials (bspw. beim Kauf von Heizöl) unmittelbar gesteuert werden. Bei Abschlagszahlungen, die an das Ergebnis jährlicher Abrechnungen gekoppelt sind, können erfolgreich durchgeführte Kostensenkungen erst nach Ablauf der Abrechnungsperiode und erfolgter Abrechnung wirksam werden. Somit kann es angezeigt sein, einen längeren Zeitraum als die Regelfrist zur Änderung des Verbrauchsverhaltens zuzubilligen.

Zu beachten ist, dass Heizkosten als eigener Bedarf i. S. v. § 35 Abs. 1 Satz 1 ggf. nicht von einer Kostensenkungsaufforderung bezüglich der Unterkunftskosten betroffen sind. Die unterschiedlichen Prüfmaßstäbe für die Angemessenheit der Heizkosten können zur Folge haben, dass bezogen auf die Heizkosten zwei Kostensenkungsverfahren durchzuführen sind: Zu Beginn der Karenzzeit für die Heizkosten als auch nach Ablauf der Karenzzeit für die Unterkunft.

7.4. Absehen von Kostensenkungsmaßnahmen

Von Kostensenkungsmaßnahmen ist abzusehen, wenn der leistungsberechtigten Person die Senkung ihrer Aufwendungen für die Unterkunft aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen unmöglich ist.

Tatsächlich unmöglich ist eine Kostensenkung z. B. dann, wenn keine geeignete Alternativwohnung zur Verfügung steht, die die abstrakten und konkreten Angemessenheitskriterien erfüllt. Zum Nachweis grds. verfügbaren Wohnraums wird wöchentlich eine

aktuelle Übersicht auf [G:\50-uebergabe\Hinweise zur Leistungsgewährung\Kosten der Unterkunft\Kostensenkungsverfahren\verfügbarer Wohnraum](#) hinterlegt.

Eine praktisch sehr relevante Kostensenkungsmöglichkeit stellt die Vermietung (bei Wohneigentum), ansonsten die Untervermietung, dar. Eine (rechtliche) Unmöglichkeit der Kostensenkung kann daher z. B. dann vorliegen, wenn der Mietvertrag keine Untervermietung erlaubt, kein Anspruch auf Gestattung der Untervermietung gegen den Vermieter wegen besonderen Interesses des Mieters gemäß § 553 Abs. 1 Satz 1 BGB gegeben ist und andere Möglichkeiten der Kostensenkung ebenfalls nicht bestehen.

Von Kostensenkungsmaßnahmen ist ebenso abzusehen, wenn der leistungsberechtigten Person die Vermietung/Untervermietung, ein Umzug und eine anderweitige Reduzierung der Aufwendungen unzumutbar ist. Solange noch bei einer Person der Haushaltsgemeinschaft die Karenzzeit läuft, ist die Senkung der Aufwendungen für andere Haushaltsmitglieder unzumutbar.

In Bezug auf die Kostensenkung mittels Umzug ist zu prüfen, ob die betroffene Person durch einen Umzug unverhältnismäßig in ihren Grundrechten eingeschränkt wird oder in dem Umzug eine besondere Härte besteht. Bevor eine solche gefordert werden kann, bedarf es einer eingehenden Einzelfallprüfung, in der der Sachverhalt, die Ermessensanwendung und die Entscheidung über den geforderten Wohnungswechsel festgehalten sind.

Neben gesundheitlichen Gründen können auch die besonderen Belange von Kindern (Schulbesuch, gewohntes Umfeld, Umgangsrecht eines Elternteils) oder die eigene soziokulturelle Situation (langjährig dort wohnhaft, stabiles Umfeld) und eigene Verpflichtungen (z. B. Pflege einer nahen Angehörigen) ggf. den Umzugsradius einschränken oder im Einzelfall eine besondere Härte darstellen.

Dies kann insbesondere bei folgenden Personengruppen der Fall sein:
Menschen in Pflegewohngemeinschaften, bei Behinderung oder Krankheit,
Menschen, die in ihrer Mobilität eingeschränkt und auf eine barrierefreie Unterkunft angewiesen sind,
Alleinerziehende, die auf eine bestimmte Betreuungsstruktur zur Erziehung des Kindes angewiesen sind,
Menschen mit einer Krankheit, bei denen der Behandlungserfolg eine nur im bisherigen, nicht aber in einem anderen in Frage kommenden Wohnumfeld vorhandene fachärztliche Struktur voraussetzt (was sich insbesondere auf deren Erreichbarkeit beziehungsweise Zugänglichkeit bezieht).

In die Abwägung, ob ein Umzug im Alter zumutbar ist, sind unter anderem das konkrete Alter und der Gesundheitszustand einer Person zu berücksichtigen. Mit höherem Alter

ist von einer abnehmenden Anpassungsfähigkeit, einer höheren Anfälligkeit für Erkrankungen und einer höheren Bedeutung des sozialen Nahumfelds auszugehen. Der Verweis auf die Möglichkeit zum Pendeln ist nur insoweit zulässig, als die leistungsberechtigte Person dies mit geringem finanziellen Aufwand leisten kann und die tatsächliche gesundheitliche wie auch geistige Leistungsfähigkeit dies zulassen.

Soweit Umstände, die nach den Absätzen 1 bis 3 ein Absehen von Kostensenkungsmaßnahmen begründen, nach Aktenlage nicht mit hinreichender Sicherheit feststehen, sind sie im Verfahren zu ermitteln.

7.4.1 Tod eines Mitglieds der Haushaltsgemeinschaft

Nach § 35 Abs. 3 Satz 4 ist bei Versterben eines Haushaltsmitglieds für eine Zeit lang von Kostensenkungsmaßnahmen abzusehen. Voraussetzung ist, dass die Aufwendungen für die bewohnte Unterkunft bis zum Tod des Haushaltsmitglieds angemessen waren und die Wohnung weiterhin bewohnt wird.

Folge: Den übrigen Haushaltsmitgliedern ist die Senkung der Aufwendungen für diese Wohnung für die Dauer von mindestens zwölf Monaten nach dem Sterbemonat nicht zumutbar. Hierdurch trägt das Gesetz der besonderen Lebenssituation bei Versterben eines Haushaltsmitglieds Rechnung. Im Einzelfall kann auch ein Absehen von Kostensenkungsmaßnahmen über den zwölften Monat hinaus angezeigt sein.

Dies gilt während des gesamten Leistungsbezuges, unabhängig von der Karenzzeit.

7.4.2 Unwirtschaftlichkeit eines Umzuges

Nach § 35 Abs. 3 Satz 3 muss eine Absenkung der unangemessenen Aufwendungen nicht gefordert werden, wenn die Absenkung unter Berücksichtigung der bei einem Wohnungswechsel zu erbringenden Leistungen unwirtschaftlich wäre. Dabei wird das Einsparpotenzial durch geringere zu berücksichtigende Aufwendungen für die Unterkunft inklusive Heizkosten mit den entstehenden Umzugs- und Begleitkosten (z. B. Leistungen für einen Umzugswagen oder die Verpflegung von Helfern) verglichen. Dieses Vorgehen entspricht auch den allgemeinen Haushaltsgrundsätzen der Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit. Kommt bei unangemessenen Heizkosten nur ein Wohnungswechsel als Kostensenkungsmaßnahme in Betracht, ist der Wohnungswechsel nur dann zu fordern, wenn in einer alternativ zu beziehenden Wohnung insgesamt keine höheren Aufwendungen für Unterkunft und Heizung anfallen.

Die Prüfung der Unwirtschaftlichkeit eines Umzuges erfolgt anhand einer Prognoseentscheidung unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalls. Gerade bei älteren Personen ist abzuwägen, ob die zu erwartenden Umzugs- und Begleitkosten (im Regelfall durch Fachfirmen) durch die geringeren zu berücksichtigenden Aufwendungen für die Unterkunft ausgeglichen werden könnten. Dabei ist auch die durchschnittliche Lebenserwartung in Deutschland gemäß der aktuellsten [Veröffentlichung des statistischen Bundesamts](#) miteinzubeziehen.

Durchschnittliche Lebenserwartung in Deutschland	
	Erfassung 2021/2023
Frauen	83 Jahre
Männer	79 Jahre

Quelle: Statistisches Bundesamt, Sterbetafel 2021/2023

Ist konkret absehbar, dass die leistungsberechtigte Person die zu teure Wohnung aufgeben und in ein betreutes Wohnen oder eine Senioreneinrichtung ziehen wird, kann ein zuvor veranlasster Umzug in eine kostengünstigere Wohnung bereits allein im Verhältnis zu den Umzugskosten unwirtschaftlich sein.

7.5. Verfahren

Die Kostensenkungsaufforderung muss die leistungsberechtigte Person über die unangemessenen Aufwendungen für die Unterkunft und/oder Heizung aufklären und sie warnen, dass der Anteil der Kosten der Unterkunft und/oder Heizung, welcher unangemessen ist, regelmäßig nur noch bis zu einem bestimmten Zeitpunkt (maximale Berücksichtigungszeit) berücksichtigt wird. Zugleich muss sie die angemessene Höhe der Unterkunftsaufwendungen (Bruttokaltmiete) bzw. der Aufwendungen/Verbrauch für Heizung benennen.

Sind allein die Aufwendungen für Heizung unangemessen hoch, weswegen sich die Kostensenkungsaufforderung nur auf diese bezieht, müssen nur die angemessenen Aufwendungen für Heizung angegeben werden. Der Sozialhilfeträger ist jedoch nicht verpflichtet, der leistungsberechtigten Person konkrete Vorschläge zum Senken der unangemessenen Aufwendungen zu unterbreiten und vor allem ist es nicht dessen Aufgabe, angemessenen Wohnraum zu vermitteln. Zwar unterliegt er den allgemeinen Beratungspflichten (vgl. § 11), neben der Auskunft über allgemeine Kostensenkungsmöglichkeiten (z. B. Untervermietung) ist der Verweis z. B. auf mögliche Beratungsstellen für Wohnungssuchende, auf Angebote von Wohnungsgenossenschaften vor Ort oder kommunale Wohnungsbaugesellschaften sowie auf Inserate in Zeitungen (Tages- und Gratiszeitungen) und im Internet ausreichend. Auf die Verpflichtung zum Nachweis von ausreichenden Bemühungen zur Kostensenkung (systematisch und nachvollziehbar dokumentiert), ist hinzuweisen.

Die Kostensenkungsaufforderung ist eine Information mit Aufklärungs- und Warnfunktion. Die Information hat schriftlich zu erfolgen. Über eine persönliche Beratung ist eine Niederschrift zu fertigen und von allen am Gespräch teilnehmenden Personen zu unterschreiben. Eine Ausfertigung ist in die Verwaltungsakte aufzunehmen und eine weitere auszuhändigen. Bei der Kostensenkungsaufforderung handelt es sich, weil nur „Vorbereitungshandlung“, nicht um einen Verwaltungsakt im Sinne des § 31 SGB X. Inhaltlich muss eine Kostensenkungsaufforderung so formuliert sein, dass sie der

leistungsberechtigten Person Klarheit über die aus Sicht des Trägers der Sozialhilfe angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und/oder Heizung verschafft und einen Hinweis auf die möglichen Folgen mangelnder Kostensenkung enthält.

Im Zuständigkeitsbereich der Stadt Köln sind für die Kostensenkungsaufforderungen die folgenden Vordrucke zu nutzen:

50-01-275 Kostensenkungsaufforderung Unterkunft

50-01-119ff Kostensenkungsaufforderung Heizung

Eine konkrete, direkte Rechtsfolge ergibt sich aus der Kostensenkungsaufforderung nicht. Sofern die leistungsberechtigte Person innerhalb der gesetzten Frist auf andere Weise (Untervermietung, Einzug weiterer Personen, etc.) die Kosten auf ein angemessenes Maß reduziert, ist die Kostensenkungsaufforderung erledigt.

Sollte die leistungsberechtigte Person einen Umzug in eine andere, angemessene Unterkunft beabsichtigen, ist der Träger der Sozialhilfe von diesem Umzugsgesuch (neue Miethöhe) in Kenntnis zu setzen und dessen Zustimmung (z. B. für eine Mietkaution, Umzugs- oder Wohnungsbeschaffungskosten) einzuholen. Die Zustimmung ist im Regelfall zu erteilen (vgl. § 35a Abs. 2)

Sofern nach Fristende die Aufwendungen der Unterkunft weiterhin unangemessen sind und keine Unmöglichkeit oder Unzumutbarkeit der Kostensenkung besteht, sind nur noch die angemessenen Aufwendungen der Unterkunft bzw. der Heizung zu berücksichtigen.

Hinweis für Leistungsbeziehende nach dem 4 Kapitel SGB XII: Die Aufhebung eines rechtmäßigen Dauerverwaltungsaktes während eines laufenden Bewilligungszeitraums ist nur möglich, wenn eine wesentliche Änderung der tatsächlichen oder rechtlichen Verhältnisse eintritt. Daher ist bei laufenden Kostensenkungsverfahren der zukünftige Bewilligungszeitraum so anzupassen, dass dieser mit dem Fristablauf endet.

7.5.1 Ablauf

In Kombifällen SGB II/SGB XII ist eine gemeinsame Entscheidung hinsichtlich der Angemessenheit zwischen den beiden Leistungsträgern abzustimmen.

Wird der Mietrichtwert überschritten ist der Fall von der zuständigen Gruppenleitung in einer Liste zu erfassen. Die Kostensenkungsverfahren in den gesammelten Fällen werden im Sondersachgebiet „Senkung der Unterkunftskosten im SGB XII“ durchgeführt.

7.5.2 Ausnahmeregelung für Leistungsfälle, in denen die Karenzzeit zum 01.01.2024 ausläuft

Nach § 65 Abs. 3 SGB II bleiben Zeiten eines Leistungsbezuges bis zum 31.12.2022 bei den Karenzzeiten unberücksichtigt. Diese Übergangsregelungen dürften vor allem einschlägig sein, wenn die leistungsberechtigten Personen zuvor Leistungen in Anwendung des

§ 65 Abs. 3 SGB II (vereinfachtes Verfahren aufgrund der Covid 19 Pandemie) erhalten haben.

Grundsätzlich wäre daher in allen Bestandsfällen, in denen § 65 Abs. 3 SGB II einschlägig war, bei festgestellter Unangemessenheit der Unterkunftskosten am 01.01.2024 ein Kosten-senkungsverfahren einzuleiten.

Neben der Frage der operativen Umsetzbarkeit wird die Vielzahl von Leistungsbeziehenden, die gleichzeitig eine angemessene Wohnung suchen, die Chancen des Einzelnen, eine angemessene Wohnung zu finden, erheblich erschweren.

Von daher gilt für Leistungsfälle, in denen die Karenzzeit zum 01.01.2024 ausläuft, das folgende mehrstufige Ausnahmeverfahren:

1. Stufe:

Im Januar 2024 sind alle Leistungsfälle mit einer Überschreitung des maßgebenden Mietrichtwertes um mindestens 75 % zu überprüfen. Sollten keine persönlichen Gründe die dauerhafte Übernahme der erhöhten Unterkunftskosten rechtfertigen, sind sofort Kostensenkungsverfahren einzuleiten.

2. Stufe:

Alle Leistungsfälle mit einer Überschreitung des dann maßgebenden Mietrichtwertes um mindestens 10 % sind im Rahmen der auf den Monat Januar 2024 folgenden jährlichen Überprüfung/Weiterbewilligung zu überprüfen. Sollten keine persönlichen Gründe die dauerhafte Übernahme der erhöhten Unterkunftskosten rechtfertigen, sind dann Kostensenkungsverfahren einzuleiten.

3. Stufe:

In Leistungsfällen mit einer Überschreitung des dann maßgebenden Mietrichtwertes von weniger als 10 % ist die Voraussetzung der Wirtschaftlichkeit eines Umzuges gemäß § 22 Abs. 1 Satz 10 SGB II grundsätzlich als nicht gegeben zu betrachten. Von der Einleitung eines Kostensenkungsverfahrens ist abzusehen.

Spätestens mit Ablauf des 31.01.2025 sind somit in allen zum Stichtag 01.01.2024 aufgelaufenen Fällen, in denen der maßgebliche Mietrichtwert überschritten wird, keine persönlichen Gründe die Anerkennung der übersteigenden Unterkunftskosten rechtfertigen und ein Umzug aus wirtschaftlichen Gründen gerechtfertigt ist, Kostensenkungsverfahren eingeleitet.

8. Abweichende Regelungen nach § 42a für das 4. Kapitel

8.1. Grundsätzliches

Auch im 4. Kapitel ist zu beachten, dass Mietverträge zwischen Angehörigen (in der Regel Eltern und Kinder) zur Begründung eines grundsicherungsrelevanten Bedarfs nur zulässig sind, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- wirksamer Mietvertrag (ggfls. unter Einsatz eines Ergänzungsbetreuers (Eltern, die gesetzliche Betreuer ihres volljährigen behinderten Kindes sind, können keinen wirksamen Mietvertrag mit diesem abschließen, da dieser als sog. „In-sich-Geschäft“ nach § 181 BGB nichtig wäre)
- tatsächlicher Verzug des Vertragsinhaltes, d.h. die leistungsberechtigte Person hat nachzuweisen, dass der Mietzins gezahlt wird, z.B. durch Überweisung vom Konto des Kindes zum Konto der Eltern und/oder Steuerbescheid der Eltern, aus dem eine entsprechende Mieteinnahme hervorgeht
- bei einer Untervermietung bedarf es der zusätzlichen Genehmigung des/der Vermieter*in.

Mit dem zum 01.07.2017 in des neu eingefügten und zum 01.01.2020 geänderten § 42a treten von § 35 abweichende Vorgaben zu den Kosten der Unterkunft in Kraft, die aufgrund ihrer Anordnung im § 42a ausschließlich für den Personenkreis des 4. Kapitels Wirkung entfalten.

8.2. § 42a Abs. 3 (Differenzmethode)

Bei dem im Abs. 3 beschriebenen Personenkreis handelt es sich in der Regel um volljährige behinderte Menschen im Haushalt von Verwandten ohne eine entsprechende mietvertragliche Regelung bzgl. der Unterkunftskosten.

Abs. 3 findet auch bei Leistungsberechtigten des 4. Kapitels ohne Behinderung Anwendung, wenn z.B. eine Person mit ausreichendem Einkommen in die Wohnung ihres nicht transfer-leistungsbeziehenden Kindes zieht, ohne dass eine mietvertragliche Regelung besteht.

Abs. 3 regelt, dass für diesen Personenkreis ohne wirksame vertragliche Vereinbarung zur Tragung von Unterkunftskosten ab dem 01.07.17 Bedarfe für Unterkunft und Heizung in pauschalierter Form nach der Differenzmethode berücksichtigt werden, sofern die anderen Personen im Haushalt nicht transferleistungsbedürftig sind.

Bei der Differenzmethode wird zunächst die angemessene Miete für einen Mehrpersonen-haushalt entsprechend der Zahl der in der Wohnung lebenden Personen ermittelt und der angemessenen Miete einer um eins verringerten Personenzahl

gegenübergestellt. Die Höhe der anzuerkennenden Miete entspricht dann der Differenz der beiden Beträge.

Beispiel: Leistungsberechtigte Person lebt zusammen mit ihren Eltern (3 Personen:	
Angemessene Miete 3 Personen (Mietrichtwert)	976,00 €
um eine Person verringert (2-Pers.-Haushalt)	820,00 €
anzuerkennende Differenz/ Miete	156,00 €

Den Differenzbetrag wird der leistungsberechtigten Person als Bedarf anerkannt, ohne dass diese einen Nachweis erbringen muss, dass sie diese Aufwendungen auch tatsächlich trägt.

Gemäß Abs. 3 Satz 3 ist für die als Bedarf zu berücksichtigenden angemessenen Aufwendungen für Heizung der Anteil an den tatsächlichen Gesamtaufwendungen für die Heizung der Wohnung zu berücksichtigen, der sich für die Aufwendungen für die Unterkunft nach Satz 2 ergibt. (Satz 4) Abweichend von § 35 kommt es auf die nachweisbare Tragung von tatsächlichen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nicht an.

Dies bedeutet in der Praxis, dass der nach der Differenzmethode ermittelte Anteil der kalten Unterkunfts-kosten der leistungsberechtigten Person an der insgesamt angemessenen Miete prozentual als Bedarf auf die tatsächlichen Heizkosten zu übertragen ist.

Erfolgt die Warmwasseraufbereitung dezentral, werden darüber hinaus die Kosten durch die Gewährung eines Mehrbedarfs nach § 30 berücksichtigt.

Wenn die Eltern, Geschwister oder Kinder selbst bedürftig sind oder durch die Regelung des Abs. 3 bedürftig würden, wird der Haushalt wie eine Wohngemeinschaft behandelt, vgl. hierzu Ziffer 8.3.

Für die Verschlüsselung der pauschalierten Unterkunfts-kosten steht ein Unterkunfts-kostenschlüssel (UKS 01 Merkmal 5 = Unterkunfts-kostenpauschale) im LMG zur Verfügung, womit die vollständige Gewährung des errechneten, pauschalen Unterkunfts-kostenbedarfs und die entsprechende Darstellung als Unterkunfts-kostenpauschale im Leistungsbescheid ermöglicht wird.

Bei der Verwendung des UKS 01 Merkmal 5 wird keine Mietanteilsberechnung durchgeführt, da es sich hierbei um eine bereits in voller Höhe errechnete Pauschale handelt, von der keine weiteren Mietanteile anderer Personen abgezogen werden sollen.

Der UKS 01 Merkmal 5 kann nur verwendet werden, wenn außer der Person mit Leistungsanspruch (EG 4) noch mindestens eine weitere Person ohne Leistungsanspruch in der Personentabelle vorhanden ist.

8.3. § 42a Abs. 4 Wohngemeinschaften (Kopfteilsprinzip)

Mit § 42a Abs. 4 S. 1 wird der Anspruch von Personen in Wohngemeinschaften neu definiert.

Für den Personenkreis des 4. Kapitels ist nunmehr geregelt, dass jedem Mitglied einer Wohngemeinschaft die anteiligen tatsächlichen Mietkosten, begrenzt durch den Mietrichtwert, zugerechnet werden.

In einem Beispiel verdeutlicht hätte somit jede leistungsberechtigte Person einer Wohngemeinschaft, bestehend aus 3 Personen, einen Anspruch auf 1/3 der tatsächlichen Miete, begrenzt durch 1/3 des Mietrichtwertes (Kopfteiliger Anteil).

Gleiches gilt für den unter § 42a Abs. 3 Nr. 1 definierten Personenkreis (behinderte Menschen im Haushalt von Verwandten), wenn eine mietvertragliche Regelung zur Tragung von Unterkunftskosten besteht und nachgewiesen wird oder wenn auch die Verwandten transferleistungsbedürftig sind.

Eine Ausnahme besteht nach Abs. 4 Satz 2, wenn die leistungsberechtigte Person mit dem/der Vermieter*in der Wohnung oder einem/einer anderen Mieter*in einen gesonderten Mietvertrag über die ihr allein zur Nutzung überlassenen Räume und die gemeinschaftlich genutzte Mietfläche abgeschlossen hat.

In diesen Fällen ist die mietvertragliche Vereinbarung für die Anerkennung der angemessenen Bedarfe für Unterkunft und Heizung maßgebend, in der Höhe jedoch begrenzt auf die angemessenen Aufwendungen für einen Einpersonenhaushalt.

Dies gilt jedoch bei Mietverträgen mit einem anderen Mieter*innen der Wohnung (bei dieser Konstellation dürfte es sich um Untermietverträge handeln) nur, wenn die vertraglich vereinbarte Miete zu der gesamten Wohnungsmiete in einem angemessenen Verhältnis steht.

Zur Beurteilung der Verhältnismäßigkeit muss der/die Vermieter*in die gesamte Wohnungsmiete darlegen bzw. nachweisen.

8.4. § 42a Absätze 5 und 6 (Besondere Wohnformen)

Zum 01.01.2020 erfolgte durch das Bundesteilhabegesetz (BTHG) eine erneute Änderung des § 42a, in dem mit den Absätzen 5 und 6 Regelungen für Personen vorgegeben werden, die bis dahin in stationären Einrichtungen gelebt haben und die Eingliederungshilfe nach dem 2. Teil des SGB IX (besondere Leistungen zur selbstbestimmten Lebensführung für Menschen mit Behinderungen) erhalten und deshalb alleine oder zu zweit in einem persönlichen Wohnraum und zusätzlichen Räumlichkeiten zur gemeinschaftlichen Nutzung leben.

(Besonderer) Persönlicher Wohnraum ist ein Wohnraum, der Leistungsberechtigten (zur Erbringung von Leistungen der Eingliederungshilfe) allein oder zu zweit zur alleinigen Nutzung überlassen wird, und zusätzliche Räumlichkeiten sind Räume, die Leistungsberechtigten (zur Erbringung von Leistungen der Eingliederungshilfe) zusammen mit weiteren Personen zur gemeinsamen Nutzung überlassen werden.

Zuständig für die Leistungsgewährung (incl. der Bedarfe für Unterkunft und Heizung) für diesen Personenkreis ist ausschließlich 502/22.

Die nachfolgenden Hinweise zu den Bedarfen für Unterkunft und Heizung basieren auf den Empfehlungen des Bundesministeriums für Arbeit und Soziales.

8.4.1 Untere Angemessenheitsgrenze

Vertraglich vereinbarte Aufwendungen für Unterkunft und Heizung bis zu 100 % der durchschnittlichen angemessenen tatsächlichen Aufwendungen für die Warmmiete eines Einpersonenhaushaltes gelten stets als angemessen und können ohne weitere Prüfung der Kalkulationsgrundlage -auch wenn ein Vertrag nach dem Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz (WBVG) zu Grunde liegt- anerkannt werden.

Die Angemessenheitsgrenze gilt dabei für jede leistungsberechtigte Person einzeln, unabhängig davon, ob sie in einem Einzel- oder Doppelzimmer lebt. Das bedeutet, dass weder die Abgrenzung von Fachflächen und Lebensunterhaltsflächen, noch Investitionsaufwendungen oder Fördermittel geprüft werden, solange die tatsächlichen Aufwendungen nicht mehr als 100 % = untere Angemessenheitsgrenze) betragen.

Die durchschnittlichen angemessenen tatsächlichen Aufwendungen für die Warmmiete eines Einpersonenhaushaltes werden jährlich ausgewertet.

Die im Bereich der Stadt Köln maßgebenden Werte finden Sie hier: G:\50-uebergabe\Hinweise zur Leistungsgewährung\Arbeitshilfen_Schulungsvideos\Arbeitshilfen\Berechnungsgrundlagen.xlsx

8.4.2 Obere Angemessenheitsgrenze

Übersteigen die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung die vorgenannten 100% der durchschnittlichen Warmmiete, können nach § 42a Abs. 5 Satz 4 bis zu 125% der durchschnittlichen angemessenen tatsächlichen Aufwendungen für die Warmmiete eines Einpersonenhaushaltes anerkannt werden, sofern der Vertrag (Mietvertrag oder Vertrag nach dem WBVG) zwischen Leistungsberechtigten und Leistungserbringern zusätzliche Kosten nach § 42a Abs. 5 Satz 4 Nr. 1 bis 4 ausweist.

Die im Bereich der Stadt Köln maßgebenden Werte finden Sie hier: G:\50-uebergabe\Hinweise zur Leistungsgewährung\Arbeitshilfen_Schulungsvideos\Arbeitshilfen\Berechnungsgrundlagen.xlsx

Eine pauschale Anerkennung ist nicht möglich, sondern es können stets nur die tatsächlichen zusätzlichen Aufwendungen bis zu einer Höhe von 125 % anerkannt werden.

Voraussetzung: Vertrag mit gesondert ausgewiesenen, zusätzlichen Kosten

Ist in einem Miet- oder WBVG-Vertrag eine Vereinbarung über die Einbeziehung zusätzlicher Kosten nach § 42a Abs. 5 Satz 4 Nr. 1 bis 4 enthalten und werden diese Kosten in dem Vertrag gesondert ausgewiesen, ermöglicht dies die Anerkennung von Aufwendungen für Unterkunft und Heizung, die oberhalb der unteren Angemessenheitsgrenze liegen, die obere Angemessenheitsgrenze (125%) aber nicht überschreiten.

Zusätzlich können nur Kosten sein, die nicht bereits nach dem zugrundeliegenden Vertrag zur Überlassung des Wohnraums mit der Grundmiete abgegolten sind. Berücksichtigungsfähige Zuschläge setzen weiterhin voraus, dass die jeweiligen Zusatzkosten nach Tatbestand und Zuschlagshöhe gesondert ausgewiesen sind. Für die Berücksichtigung der Zuschläge nach § 42a Abs. 5 Satz 4 Nr. 2 bis 4 ist zudem die gleichmäßige Aufteilung (Gesamtkosten und Aufteilung pro Person) im Überlassungsvertrag überprüfbar darzulegen.

Dabei ist Folgendes zu beachten:

a) Möblierungszuschlag

Bei diesem Zuschlag handelt es sich um einen Möblierungszuschlag, wenn der

persönlich genutzte Wohnraum ganz oder teilweise möbliert vermietet wird. Hingegen können Kosten für Möbel in Gemeinschaftsräumen nicht berücksichtigt werden. Daneben kann beim Einzug nicht zusätzlich ein einmaliger Bedarf wegen Erstausrüstung bewilligt werden. Auch zusätzliche Kosten für die Instandhaltung und turnusmäßigen Ersatz können nicht geltend gemacht werden. Kosten für Möbel in den gemeinschaftlich genutzten Räumen (Gemeinschaftsräume) können jedoch nicht berücksichtigt werden. Dies ergibt sich aus dem Verweis in § 42a Abs. 5 Satz 4 Nr. 1 auf § 42a Abs. 5 Satz 1 Nr. 2. Die Ausstattung der Gemeinschaftsräume mit Haushaltsgroßgeräten fällt unter die zusätzlichen Kosten nach Nr. 3.

b) Wohn- und Wohnnebenkosten,

wenn diese im Verhältnis zu vergleichbaren Wohnformen angemessen sind im Gegensatz zu den übrigen Nummern 1, 3 und 4 des § 42a Abs. 5 Satz 4 regelt die Nr. 2 keine abschließend aufgeführten Sachverhalte. So ist durch Auslegung zu ermitteln, was mit Wohn- und Wohnnebenkosten konkret gemeint ist. Eine weitere Fragestellung ergibt sich aus der Begrenzung der Anerkennung solcher Kosten auf die Fälle, in denen diese im Verhältnis zu vergleichbaren Wohnformen angemessen sind.

Nach der üblichen Auslegung des Mietrechts ist zwischen Wohnkosten (= Miete) und Wohnnebenkosten zu unterscheiden. Dies führt zur Unterscheidung zwischen der Kaltmiete und den nach § 2 Betriebskostenverordnung auf den/die Mieter*in umlegbaren Betriebskosten. Diese beiden Positionen sind in jedem Fall unter die Wohn- und Wohnnebenkosten zu fassen. Darüber hinaus ergibt sich aus dem Wortlaut und der Systematik der Nummern 1-4, dass es sich um Kosten handeln muss, die in engem Kontext zum Wohnen typischerweise anfallen. Konkrete Beispiele werden sich möglicherweise aus der Praxis ergeben. Unter vergleichbaren Wohnformen sind Wohnungen zu verstehen.

Maßstab für die Prüfung der Angemessenheit können also nur die Wohn- und Wohnnebenkosten sein, die auch in einer Wohnung als angemessen anerkannt werden. Die Angemessenheit der Wohn- und Wohnnebenkosten ist grundsätzlich von der leistungsberechtigten Person nachzuweisen und vom Träger zu prüfen. Das bedeutet, dass im Vertrag die Höhe der mit Nr. 2 begründeten höheren Aufwendungen dargelegt sein muss. Außerdem ist von der leistungsberechtigten Person, in der Regel durch den Vertrag mit dem Leistungserbringer nachzuweisen, dass in vergleichbaren Wohnungen in der Durchschnittsbetrachtung Kosten in ungefähr gleicher Höhe entstehen wie die im Vertrag ausgewiesenen.

Damit wird deutlich, dass die Anwendung von Nr. 2 die Systematik von § 42a Absatz 5 durchbricht, indem ausnahmsweise detaillierte Nachweise und Begründungen erforderlich werden.

Bestandteile der kalkulatorischen Kaltmiete als Zuschlag nach Nr. 2 zu vereinbaren ist zwar grundsätzlich möglich, verursacht aber einen erheblichen Aufwand bezüglich der Darlegung und Prüfung der Kosten.

c) Haushaltsstrom, Instandhaltungskosten, Ausstattung mit Haushaltsgroßgeräten

d) Gebühren für Telefon, Internet, Fernsehen

Unter diese Nr. fallen die Kosten für vom Leistungsanbieter geschlossene Verträge zur Versorgung der Bewohner mit Telekommunikationsdienstleistungen und TV-Angeboten.

Aufteilung der zusätzlichen Kosten auf die in einer baulichen Einheit lebenden Personen:

Die zusätzlichen Aufwendungen nach den Nummern 2 bis 4 sind nach der Anzahl der in einer baulichen Einheit lebenden Personen zu gleichen Teilen aufzuteilen.

Da diese Anzahl regelmäßig schwanken wird, ist es ausreichend, auf die maximale Kapazität der Wohnstätte oder ihre durchschnittliche Auslastung abzustellen. Damit dieses Erfordernis von den Trägern der Sozialhilfe überprüft werden kann, müssen im Vertrag zwischen Leistungserbringer und leistungsberechtigter Person verschiedene Angaben enthalten sein. Deshalb sind die Höhe der Gesamtkosten sowie die Anzahl der Personen anzugeben.

Soweit höhere Wohn- oder Wohnnebenkosten nach Nr. 2 geltend gemacht werden, ist daher anzugeben, woraus sich die zusätzlichen höheren Bedarfe der Unterkunft ergeben. Im Beispiel der höheren Kosten aufgrund Barrierefreiheit im Wohnbereich wäre beispielsweise darzulegen, wie hoch die jährlichen Gesamtkosten aufgrund der Barrierefreiheit ausfallen; diese müssten auf alle Bewohner*innen aufgeteilt werden. Andernfalls ist für den Sozialhilfeträger nicht überprüfbar, ob die übersteigenden Wohnkosten tatsächlich durch die Barrierefreiheit verursacht wurden.

Rechtsfolge:

Soweit einer der Zuschläge nach den Nummern 1 bis 4 wirksam vereinbart wurde und bei einer Vereinbarung eines Zuschlags der Nr. 2 dessen Angemessenheit nachgewiesen wurde, ist die Summe aus vereinbarten und berücksichtigungsfähigen Zuschlägen und Warmmiete bis zur oberen Angemessenheitsgrenze als Bedarf anzuerkennen. Dabei ist unerheblich, wie hoch der Anteil der Warmmiete und wie hoch der Anteil der zusätzlichen Kosten ist.

Die Angemessenheit tatsächlicher Aufwendungen für die Warmmiete unterliegt unterhalb der oberen Angemessenheitsgrenze keiner Prüfung und wird - bei berücksichtigungsfähigen Zuschlägen - bis zur oberen Angemessenheitsgrenze anerkannt.

Dies gilt auch, wenn in die vereinbarte Kaltmiete kalkulatorische Kosten, die durch ordnungsrechtliche Bauvorschriften, feuerpolizeiliche Vorgaben, das geltende Heimrecht oder sonstiger einrichtungsbedingte Vorschriften bedingt sind, eingegangen sind. Eine Berücksichtigung dieser Kosten bis zur oberen Angemessenheitsgrenze ist somit auch dann möglich, wenn diese Kosten nicht als zusätzliche Kosten im Vertrag ausgewiesen

werden. Erforderlich hierfür ist nur, dass einer der Zuschläge nach den Nummern 1-4 (zum Beispiel Haushaltstrom) wirksam vereinbart wurde.

8.4.3 Anforderungen und Prüfungen für die Berücksichtigung von Bedarfen für Unterkunft und Heizung bei Leistungsberechtigten Personen nach dem Vierten Kapitel des SGB XII:

Wie bei allen anderen anzuerkennenden Bedarfen ist eine Prüfung des Nachweises auf Vollständigkeit und offensichtliche Unrichtigkeit erforderlich.

Geprüft werden muss,

- ob der persönliche Wohnraum allein oder zu zweit bewohnt wird (Abs. 5 S. 1 Nr. 1),
- die Anzahl der vorgesehenen Bewohner*innen, nach denen die auf die Gemeinschaftsräume entfallenden Kosten aufzuteilen sind (Abs. 5 S. 1 Nr. 3),
- ob der Vertrag gesondert ausgewiesene zusätzliche Kosten umfasst (Abs. 5 S. 4),
- ob ein Möblierungszuschlag enthalten ist (Abs. 5 S. 4 Nr. 1) und
- ob dieser nur den persönlichen Wohnraum umfasst.

Weitergehende Prüfungen sind nur dann erforderlich, wenn sich nach diesen Prüfkriterien offensichtliche Widersprüche und Ungereimtheiten ergeben. Daneben bestehen die bereits dargelegten besonderen Prüferfordernisse im Falle von Wohn- und Wohnnebenkosten nach Abs. 5 S. 4 Nr. 2.

Aus dem Vertrag zwischen Leistungserbringer und Leistungsberechtigter Person muss folglich hervorgehen, welche Aufwendungen für Unterkunft und Heizung und für die zusätzlichen Kosten nach Satz 4 Nr. 1, 3 und 4 jeweils mit der vertraglich vereinbarten monatlichen Forderung des Leistungserbringers abgedeckt sind. Es muss ersichtlich sein, welche zusätzlichen Kosten vereinbart wurden und in welcher Höhe diese jeweils anfallen. Wichtig ist dies auch deshalb, weil die Leistung in Höhe der insoweit anerkannten Bedarfe dazu bestimmt ist, auch diese zusätzlichen Kosten abschließend zu decken. Wie bei einem Mietvertrag für eine Wohnung auch, ist darüber hinaus die Kalkulation des Leistungserbringers vom SGB XII-Träger auch bei Anwendung der Nr. 1, 3 und 4 nicht zu überprüfen. Ausgenommen davon ist die Anwendung von Satz 4 Nr. 2. Dies bedeutet, dass in den Fällen 1, 3 und 4 die Abgrenzung von Fachflächen und Lebensunterhaltsflächen vom Sozialhilfeträger nicht zu prüfen ist.

8.4.4 Übersteigende Unterkunftskosten

Übersteigt die Gesamtsumme aus den Aufwendungen für Unterkunft und Heizung sowie den Zuschlägen die obere Angemessenheitsgrenze von 125 %, kann sich nach § 42a Abs. 6 für den übersteigenden Teilbetrag lediglich ein Anspruch aus Leistungen der Eingliederungshilfe ergeben - für diese Prüfung ist der Landschaftsverband Rheinland zuständig.

Insofern sind Anträge auf die Übernahme der Mietkosten oberhalb der oberen Angemessenheitsgrenze dorthin weiterzuleiten.

Dem Landschaftsverband Rheinland ist dabei auch mitzuteilen, welche Kosten im Rahmen des § 42a von hier aus dem Leistungsfall der Stadt Köln anerkannt werden können.

8.4.5 Betriebskostennachzahlungen für den Personenkreis des § 42a Abs.5 und 6

Voraussetzung dafür, dass der/die Leistungserbringer*in gegenüber den Leistungsberechtigten Betriebs- bzw. Heizkostennachzahlungen geltend machen kann, ist zunächst, dass er/sie vertraglich dazu berechtigt ist.

Das ist nur der Fall, wenn eine gültige Abrechnung über die Betriebs- bzw. Heizkosten vorliegt. Es wird davon ausgegangen, dass in der Praxis solche Abrechnungen nur selten vereinbart werden, sondern dass aufgrund der baulichen Gegebenheiten in der Regel eine Pauschale für Betriebs- und Heizkosten vereinbart wird und auf eine Einzelabrechnung verzichtet wird.

Soweit im Einzelfall dennoch Betriebs- bzw. Heizkostennachzahlungen geltend gemacht werden, ist der Umgang mit diesen Kosten abhängig davon, wie hoch die sich aus dem Vertrag insgesamt ergebenden Aufwendungen sind.

- Soweit die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung inklusive der Nachzahlung der Betriebskostenabrechnung in dem Monat, indem diese fällig wird, die untere Angemessenheitsgrenze von 100 % der Warmmiete nicht übersteigen, handelt es sich um von der Grundsicherung anzuerkennende Lebensunterhaltsbedarfe.
- Soweit die gesamten Aufwendungen aus dem Miet- beziehungsweise WBVG- Vertrag zusammen mit den sich ergebenden Nachzahlungen die obere Angemessenheitsgrenze von 125 % der durchschnittlichen Warmmiete nicht übersteigen, handelt es sich ebenfalls um von der Grundsicherung anzuerkennende Lebensunterhaltsbedarfe.

- Soweit die Aufwendungen aus dem Miet- beziehungsweise WBVG-Vertrag die obere Angemessenheitsgrenze von 125 % aufgrund der Nachzahlungen übersteigen, ist der Geltungsbereich der Eingliederungshilfe eröffnet.

8.5. § 42a Abs. 7 (Sonstige Unterkünfte)

Der bisherige Abs. 5 wurde nach Einfügung der neuen Absätze 5 und 6 zum 01.01.2020 im Rahmen des BTHG zum Abs. 7.

Mit Abs. 7 wurde eine Regelung für die Anerkennung von Bedarfen für Unterkunft und Heizung für leistungsberechtigte Personen geschaffen, die nicht in einer Wohnung, sondern in einer „sonstigen Unterkunft“ außerhalb von stationären Einrichtungen leben.

Sonstige Unterkünfte sind besondere Unterbringungsformen, die in der Regel nicht einer länger- oder gar dauerhaften Unterbringung dienen, sondern stattdessen der Überbrückung von Zeiträumen, für die leistungsberechtigte Personen über keine Wohnung (Abs. 2 Satz 1 Nr. 1) verfügen und damit oftmals der Vermeidung von Obdachlosigkeit.

Umfasst sind von den sonstigen Unterkünften vor allem Zimmer in Pensionen, Ferienwohnungen, Wohnwagen auf Campingplätzen bis hin zu Notquartieren, letzteres oftmals in der Form von Gemeinschaftsunterkünften.

Für die Höhe der angemessenen Bedarfe wird unterschieden, ob eine Person allein oder mehrere Personen gemeinsam in einer sonstigen Unterkunft untergebracht sind.

So kann z.B. ein Pensionszimmer einer, zwei oder auch mehreren Personen als Unterkunft dienen, eine Gemeinschaftsunterkunft als Notunterkunft mit Schlafplätzen aber nur von mehreren Personen gemeinsam.

Lebt die leistungsberechtigte Person allein in einer sonstigen Unterkunft, so sind höchstens die durchschnittlichen angemessenen tatsächlichen Aufwendungen für die Warmmiete eines Einpersonenhaushaltes im örtlichen Zuständigkeitsbereich als Bedarf anzuerkennen.

Da die Begrenzung der Höhe der Aufwendungen für solche Unterkünfte der Regelung des § 42 Nr. 4 für die pauschalierten Bedarfe für Unterkunft und Heizung in stationären Einrichtungen entspricht, können die per LMG ausgelesenen Werte für den stationären Bereich herangezogen werden.

Die aktuellen Werte können hier eingesehen werden:

<G:\50-uebergabe\Hinweise zur Leistungsgewährung\Arbeitshilfen Schulungsvideos\Arbeitshilfen\Berechnungsgrundlagen.xlsx>

Lebt die leistungsberechtigte Person zusammen mit anderen Bewohnern*innen in einer sonstigen Unterkunft, sind höchstens die angemessenen tatsächlichen Aufwendungen als Bedarf anzuerkennen, die die leistungsberechtigte Person nach der Zahl der Bewohner*innen anteilig an einem entsprechenden Mehrpersonenhaushalt zu tragen hätte.

Lebt die leistungsberechtigte Person bspw. mit 3 weiteren Personen zusammen (insgesamt 4 Personen), so steht ihr maximal ein Anteil von $\frac{1}{4}$ des Mietrichtwertes eines 4-Personenhaushaltes zu; somit maßgeblicher MRW dividiert durch Anzahl der Personen.

Höhere Aufwendungen (für beide v.g. Konstellationen) können gemäß § 42 Abs. 7 Satz 3 im Einzelfall anerkannt werden, wenn

- a) die leistungsberechtigte Person voraussichtlich innerhalb von 6 Monaten ab der erstmaligen Anerkennung von Bedarfen nach Satz 1 oder Satz 2 in einer angemessenen Unterkunft untergebracht werden kann oder, sofern dies nicht als möglich erscheint, voraussichtlich auch keine hinsichtlich Ausstattung und Größe sowie der Höhe der Aufwendungen angemessene Unterkunft in einer sonstigen Unterkunft verfügbar ist
oder
- b) die Aufwendungen zusätzlich haushaltsbezogene Aufwendungen beinhalten, die ansonsten über die Regelbedarfe abzudecken wären.

Durch die 6-Monatsfrist wird der Regelungsinhalt von § 35 Abs. 3 Satz 2 übernommen. Dies ist vor allem vor dem Hintergrund der zur Verhinderung von Obdachlosigkeit in der Regel zu unterstellenden vorübergehenden Unterbringung von Bedeutung.

Bei längerfristiger Unterbringung in einer sonstigen Unterkunft können durch die weitere Ausnahmeregelung im Satz 3 im begründeten Einzelfall Aufwendungen für Unterkunft und Heizung auch als Bedarf anerkannt werden, wenn sie höher sind als die durchschnittlichen Warmmieten.

Die gilt insbesondere dann, wenn es sich um eine Komplettmiete handelt, die zusätzlich z.B. auch einen Mietzuschlag für eine Möblierung oder pauschal die Haushaltsenergie oder Gebühren für Kabel-TV oder Internet umfasst. In diesen Fällen ist eine abweichende Regelsatz-festsetzung nach § 27 Abs. 4 vorzunehmen, um eine Doppelleistung für den gleichen Bedarf über die Unterkunftskosten und den Regelsatz zu vermeiden.

Da die Unterbringung nach Abs. 7 in Köln regelmäßig entweder durch 507/1 Fachstelle Wohnen (i.d.R. Hotels) oder 562/Amt für Wohnungswesen (i.d.R.

Gemeinschaftsunterkünfte) erfolgt, wurde folgendes Verfahren abgestimmt:

Die leistungsgewährende Dienststelle informiert per Vordruck 50-01-055a je nach Unterbringungsform 507/15 oder 562/10 darüber, dass im Einzelfall Leistungen nach dem 4. Kapitel gewährt werden.

Durch 507/15 bzw. 562/10 wird daraufhin mitgeteilt werden, ob im Einzelfall die Unterkunft alleine oder mit mehreren Personen bewohnt wird und ob im Einzelfall die Voraussetzungen des § 42a Abs. 7 Satz 3 vorliegen, wonach höhere Leistungen gewährt werden können.

Werden die Ausnahmevoraussetzungen bestätigt, können die tatsächlichen Unterbringungskosten berücksichtigt werden.

Liegen die Ausnahmevoraussetzungen nicht vor, so ist die Höhe der Unterbringungskosten entsprechend den gesetzlichen Vorgaben zu begrenzen, s.o.

In diesem Fall sind 507/15 bzw. 562/10 zeitnah über die anzuerkennenden Unterkunfts-kosten zu informieren.

9. Zusammenarbeit mit dem Mieterverein Köln e.V.

Bei der Ermittlung von Ansprüchen nach dem SGB XII sind die Bedarfe der Unterkunft ein erheblicher Berechnungsfaktor. Dieser Faktor darf aber nach Ablauf der Karenzzeit nur insoweit in Bedarfsberechnungen einfließen, als er der Höhe nach leistungsrechtlich angemessen und mietrechtlich anzuerkennen ist.

Eine Überprüfung der mietrechtlichen Fragen kann im Hinblick auf deren Vielfältigkeit und die sich häufig ändernde Rechtsprechung im Rahmen der Sachbearbeitung nur bedingt vorgenommen werden.

Aus diesem Grund finanziert das Amt für Soziales, Arbeit und Senioren der Stadt Köln leistungsberechtigten Mietern und Mieterinnen nach dem SGB XII im Bedarfsfall die Mitgliedschaft im Mieterverein Köln e.V. für die Dauer eines Jahres als Annex zu den Bedarfen für Unterkunft und Heizung.

Soweit diese Form der Beratung seitens der Leistungsberechtigten nicht ausdrücklich abgelehnt wird, gelten die nachfolgenden Hinweise zur Zusammenarbeit mit dem Mieterverein.

Eine Einschaltung des Mietervereins kommt in Betracht,

- bei Zweifeln an der Rechtmäßigkeit von Kündigungen
- wenn Renovierungsbedarf in einer Bestandswohnung geltend gemacht wird.
Die Leistungsberechtigten sind darauf hinzuweisen, dass zur Klärung der Renovierungspflicht ggfls. der Mieterverein eingeschaltet wird.
In diesen Fällen ist dem Mieterverein eine Kopie des Mietvertrages, ggfls. das entsprechende Renovierungsschreiben der Vermietenden und das Kostenanerkennnis (Vordruck 50-01-302) zuzusenden.

- bei fristgerecht zugewandenen Betriebskostenabrechnungen mit Nachforderungen, in denen die geforderten Kaltbetriebskosten einen Betrag von 2,50 € pro qm Wohnfläche übersteigen und/oder der Heizbrennstoffverbrauch unangemessen ist.
Sofern leistungsrechtlich ein höherer Verbrauch nach Einzelfallprüfung anerkannt wird, erhöht sich der Abgabebetrag entsprechend.
- Bei fristgerecht zugewandenen Betriebskostenabrechnungen, wenn Zweifel an der Rechtmäßigkeit bzw. Höhe der Kostenumlage bestehen.
- bei erheblichen Wohnungsmängeln (Schimmel, Feuchtigkeit),
- bei Mieterhöhungen, sofern Bedenken an deren Rechtmäßigkeit bestehen.

Eine Einschaltung des Mietervereins ist nicht vorzunehmen, wenn

- die Wohnraumnutzung auf einer städtischen Satzung basiert. Eine entsprechende Übersicht der städtischen Wohnobjekte steht auf dem [Laufwerk / Richtlinien / Übersicht städtische Wohnobjekte](#) zur Verfügung.
- die Betriebskostenabrechnung verfristet ist.
- Der Antrag auf Übernahme der Nachzahlung aus der (verfristeten) Abrechnung ist gegenüber der leistungsberechtigten Person mit Hinweis auf die Verfristung abzulehnen; da es sich hierbei um eine Ausschlussfrist handelt, kann die/der Vermieter*in nicht mehr nachfordern, sodass kein (erhöhter Bedarfe für Unterkunft und Heizung-)Bedarf besteht.

9.1. Leistungen des Mietervereins Köln e.V.

Der Mieterverein Köln e.V.

- berät den/die Leistungsberechtigte*n als Mitglied im Sinne der getroffenen Vereinbarung und der Vereinssatzung,
- führt Verhandlungen mit dem Vermieter/der Vermieterin bzw. dessen/deren Beauftragten,
- leitet Gerichtsverhandlungen ein.

Ein erforderliches Gerichtsverfahren wird von einem mit der Rechtsmaterie vertrauten Anwalt bzw. Anwältin durchgeführt, der/die auch den Prozesskostenhilfeantrag stellt. Durch die Prozesskostenhilfe soll die am Gerichtsverfahren beteiligte Partei von den Gerichtskosten und den eigenen anwaltlichen Kosten befreit werden. Vor Bewilligung der Prozesskostenhilfe werden die Erfolgsaussichten geprüft, d.h., ein Anspruch auf Prozesskostenhilfe besteht nur dann, wenn nach Einschätzung des Gerichts nicht nur geringe Aussichten bestehen, den Prozess zu gewinnen.

Eine Klageerhebung durch den Mieterverein erfolgt nur, wenn ein Antrag auf Prozesskostenhilfe gestellt und bewilligt wurde. Sofern der Prozess jedoch verloren geht, fallen

auch bei bewilligter Prozesskostenhilfe die Kosten der anwaltlichen Vertretung der Gegenpartei an und sind ggfls. aus Sozialleistungsmitteln zu übernehmen.

Wird seitens der vermietenden Partei Klage erhoben und der Mieterverein erkennt die Klage an, sind ebenfalls ggfls. die gegnerischen anwaltlichen Kosten zu übernehmen.

Wird die Klage durch den Mieterverein nicht anerkannt, geht es vor Gericht. Unterliegt dort der Mieterverein, werden dem/der Beklagten = Leistungsempfänger*in sämtliche Kosten (Gerichtskosten und anwaltliche Kosten) in Rechnung gestellt, die aus Sozialleistungsmitteln zu übernehmen sind.

9.2. Mitgliedschaft im Mieterverein

9.2.1 Beitragshöhe und Dauer der Mitgliedschaft

Die Beitragshöhe beträgt seit Januar 2024, 75,00 €/Jahr. Der aktuelle Beitrag wird bei Veränderung in geeigneter Form bekannt gegeben. Weitere Forderungen werden nicht erhoben.

Die Durchführung evtl. notwendiger Gerichtsverfahren ist mit dem Beitrag nicht abgegolten.

Der/Die Leistungsberechtigte wird Vereinsmitglied. Die Mitgliedschaft ist auf ein Jahr befristet.

Nach Ablauf dieses Jahres kann die Vereinsmitgliedschaft erneut erworben werden, wenn ein weiteres Kostenanerkennnis mit einem Aufnahmeantrag vorgelegt wird.

9.2.2 Begründung einer Mitgliedschaft und lfd. Verfahren

Sofern ein Grund für die Einschaltung des Mietervereins gegeben ist und die Leistungsberechtigten mit der Einschaltung des Mietervereins einverstanden sind, ist wie folgt zu verfahren:

- Sofern ein Grund für die Einschaltung des Mietervereins gegeben ist, ist die leistungsberechtigte Person unter Verwendung des Vordrucks 50-01-299 anzuschreiben; dem Anschreiben ist die Beitrittserklärung des Mietervereins beizufügen. Die Beitrittserklärung ist hier [G:\50-uebergabe\Richtlinien\Vordrucke\Beitritt Mieterverein.pdf](#) abgelegt.
- Nach Rücklauf der unterschriebenen Beitrittserklärung und der sonstigen im Einzelfall notwendigen Unterlagen ist ein Kostenanerkennnis Vordruck 50-01-302 gegenüber dem Mieterverein zu erteilen und zusammen mit den durch die leistungsberechtigte Person übersandten Unterlagen dem Mieterverein zuzusenden.
- Die Übergabe sollte vorzugsweise per Mail an email@mieterverein-koeln.de erfolgen.

- Der Mieterverein wird dann Kontakt mit der leistungsberechtigten Person aufnehmen und einen Termin für ein konkretes Beratungsgespräch abstimmen, welches telefonisch oder persönlich erfolgt.
- Das Kostenanerkennnis sieht als vorbereitete Rückschrift an die aktenführende Dienststelle eine Bestätigung der Mitgliedschaft vor. Sobald diese eingeht, sind die „Anfang-Ende-Daten“ dieser Mitgliedschaft auf dem Grunddatenblatt zu vermerken. Der Mitgliedsbeitrag ist unter Angabe von „MG“ und der MitgliedsNr. umgehend an den Mieterverein Köln e.V. aus HAS 00365 zu überweisen (Empfängerdaten sind in Zahlungsempfängerdatei gespeichert = S 0024).
- Der Mieterverein informiert die sachbearbeitende Dienststelle schriftlich über den Stand der dortigen Überprüfung. Aus dem Schriftwechsel sind die jeweiligen miet- und leistungsrechtlichen Konsequenzen zu ziehen.
- Im Einzelfall kann dies auch bedeuten, dass z.B. eine Betriebskostenabrechnung mietrechtlich in Ordnung ist, leistungsrechtlich aber nicht / nicht in voller Höhe berücksichtigt werden kann, weil z.B. Höchstgrenzen überschritten werden.

9.2.3 Verlängerung der Mitgliedschaft um ein weiteres Jahr

Während einer bereits bestehenden Mitgliedschaft beim Mieterverein Köln e.V. ist kein neues Kostenanerkennnis zu erteilen.

Ist die Mitgliedschaft im Mieterverein Köln e.V. abgelaufen, ergibt sich aber ein erneuter oder noch nicht abgeschlossener Überprüfungsbedarf, ist eine weitere Mitgliedschaft über ein neues Kostenanerkennnis zu begründen.

9.3. Sonstige Hinweise

9.3.1 Neuantrag auf Leistungen nach dem 3. oder 4. Kapitel des SGB XII

Bei jedem Neuantrag sind die Leistungsberechtigten zu befragen, ob bereits eine Mitgliedschaft beim Mieterverein Köln e.V. besteht. Ist dies der Fall, ist dies auf der Übersicht der Grunddaten zu vermerken.

Von der leistungsberechtigten Person ist eine „Erklärung über Mieterhöhungen / Betriebskostenabrechnungen“ mit Vordruck 50-01-303 aufzunehmen. Das Original ist auszuhändigen, die Durchschrift verbleibt in der Hilfeakte. Anhand des Rasters (Vordruck 50-01-304) ist die Höhe der Unterkunftskosten zu überprüfen.

9.3.2 Mieterhöhungsgesuche während des lfd. Leistungsbezugs

Während des lfd. Leistungsbezugs sind die Leistungsberechtigten bei entsprechenden Gelegenheiten (z.B. bei der Abgabe der „Einkommenserklärung“) an den Inhalt der „Erklärung über Mieterhöhungen / Betriebskostenabrechnungen“ zu erinnern.

Insbesondere ist auf die Konsequenz der vorzeitigen Anerkennung des Mieterhöhungsgesuchs durch Zahlung der erhöhten Miete hinzuweisen.

Wird ein Mieterhöhungsgesuch vorgelegt, ist dieses ebenfalls anhand des Rasters (Vordruck 50-01-304) zu überprüfen; ggfls. ist der Mieterverein einzuschalten.

Der diesem Raster / Vordruck zugrundeliegende Mietspiegel Köln liegt unter der Bezeichnung „RL01035b Anlage Mietspiegel Köln“ auf dem Laufwerk G:\50-uebergabe\Richtlinien\RL01.1\RL01035b Anlage Mietspiegel Köln 2023.pdf bzw. kann hier www.rheinische-immobilienboerse.de ab.