

***Richtlinien zur Berücksichtigung der Bedarfe für Unterkunft und Heizung gemäß §§ 35, 35a und 42a sowie der Bestimmungen nach § 30 Abs. 7 SGB XII zur Warmwasseraufbereitung***

Aktenplan: 50 01 035a

Stand: 03.04.2023

## Inhaltsübersicht

- Gesetzliche Grundlagen
- 1. Allgemeines
- 2. Begriffliche Abgrenzung der Unterkunftskosten
  - 2.1 Miete und Nebenkosten / Betriebskosten kalt
  - 2.2 Untermiete / Bedarfsberechnung
    - 2.3.1 Belastung bei selbst bewohntem Eigentum
    - 2.3.2 Andere Formen der Unterkunft
    - 2.3.3 Mieten mit Möblierungszuschlag
  - 2.4 Pauschalmieten
  - 2.5 Zeitmietverträge
  - 2.6 Besonderheiten im sozialen Wohnungsbau / Mieterhöhungen
- 3. Aufteilung der Kosten der Unterkunft
- 4. Angemessenheit der BfU bei Leistungen nach dem 3. und 4. Kapitel / Mietrichtwert
  - 4.1 Unterkunftskosten kalt
  - 4.2 Unterkunftskosten warm
    - 4.2.1 Heizkosten
      - 4.2.1.1 Heizen mit Strom
      - 4.2.2 Warmwasser
      - 4.2.3 Angemessenheit von Heiz- und Warmwasserkosten
      - 4.2.4 Nichtprüfungsgrenze
      - 4.2.5 Konkrete Angemessenheitsprüfung bei Überschreitung der Nichtprüfungsgrenze
      - 4.2.6 Folgen unangemessenen Heizverhaltens
      - 4.2.7 Heizkosten für Selbstversorger\*innen mit Zentralheizung
      - 4.2.8 Übergangsregelung im Rahmen der Umstellung der Nichtprüfungsgrenze
    - 4.3 Jahres-/Betriebskostenabrechnung von Kaltnebenkosten und Heizkosten
- 5. Verfahren bei Umzügen / Abschluss eines Neuvertrages
  - 5.1 Verfahren auf Veranlassung des Leistungsträgers
  - 5.2 Umzug aus anderen Gründen (auf Wunsch der leistungsberechtigten Person)
  - 5.3 Doppelte Mietzahlungen (Überschneidungskosten) im Umzugsmonat
- 6. Umgang mit dem Merkblatt zu den Unterkunftskosten (VD 50-01-127)
- 7. Karenzzeit
  - 7.1 Neuanträge ab dem 01.01.2023
  - 7.2 Laufende Leistungsfälle zum Stichtag 31.12.2022
  - 7.3 Besonderheiten 4. Kapitel (§ 42a SGB XII)
  - 7.4 Ablauf der Karenzzeit
- 8. Unangemessen hohe Mieten
  - 8.1 Tod eines Mitglieds der Haushaltsgemeinschaft
  - 8.2 Verfahren zur Senkung der Unterkunftskosten
- 9. Zusammenarbeit mit dem Mieterverein
- 10. Sonstige Bedarfe der Unterkunft
  - 10.1 Im Mietvertrag verankerte „sonstige Nebenkosten“

- 10.2 Bedarfe für Unterkunft und Heizung im Rahmen des „Service-Wohnens“
- 11. Berücksichtigung der Bedarfe für Unterkunft und Heizung bei der Bedarfsprüfung
- 12. Mietrückstände
- 13. Überweisung an Vermieter\*innen oder sonstige Empfangsberechtigte
- 13.1 Besonderheiten bei der Direktüberweisung an die RheinEnergie AG
- 14. Kosten der Unterkunft bei Hilfen in besonderen Lebenslagen
- 15. Abweichende Regelungen nach § 42a für das 4. Kapitel
- 15.1 § 42a Abs. 3 SGB XII
- 15.2 § 42a Abs. 4 SGB XII
- 15.3 § 42a Abs.5 und 6 SGB XII (Besondere Wohnformen)
- 15.3.1 Untere Angemessenheitsgrenze
- 15.3.2 Obere Angemessenheitsgrenze
- 15.3.3 Anforderungen und Prüfungen für die Berücksichtigung von Bedarfen für Unterkunft und Heizung bei leistungsberechtigten Personen nach dem Vierten Kapitel des SGB XII
- 15.3.4 Übersteigende Unterkunfts-kosten
- 15.4 § 42a Abs. 7 SGB XII (Sonstige Unterkünfte)
  
- Anlage 1 Übersicht der Mietrichtwerte, unter Anwendung der WohnraumNutzungsBestimmungen (WNB)
  
- Anlage 2 Grenzwerte für angemessenes Heizverhalten (Nichtprüfungsgrenze)

**Richtlinie zur Berücksichtigung der Bedarfe für Unterkunft und Heizung gemäß §§ 35, 35a und 42a sowie der Bestimmungen nach § 30 Abs. 7 SGB XII zur Warmwasseraufbereitung**

**§ 35 Bedarfe für Unterkunft und Heizung**

(1) Bedarfe für Unterkunft und Heizung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit diese angemessen sind. Für die Anerkennung der Bedarfe für Unterkunft gilt eine Karenzzeit von einem Jahr ab Beginn des Monats, für den erstmals Leistungen nach diesem Buch bezogen werden. Innerhalb dieser Karenzzeit werden abweichend von Satz 1 Bedarfe für Unterkunft in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt; § 35a Abs. 2 Satz 2 bleibt unberührt. Wird der Leistungsbezug in der Karenzzeit für mindestens einen Monat unterbrochen, verlängert sich die Karenzzeit um volle Monate ohne Leistungsbezug. Eine neue Karenzzeit beginnt nur, wenn zuvor mindestens drei Jahre keine Leistungen nach diesem Kapitel, dem Vierten Kapitel oder dem Zweiten Buch bezogen worden sind. Bei Leistungsberechtigten, die in den letzten zwei Jahren vor dem Bezug von Leistungen nach dem Dritten oder Vierten Kapitel Leistungen nach dem Zweiten Buch bezogen haben, wird die nach § 22 Abs. 1 Satz 2 bis 4 des Zweiten Buches bereits in Anspruch genommene Karenzzeit für die weitere Dauer der Karenzzeit nach den Sätzen 2 bis 5 berücksichtigt.

(2) Der Träger der Sozialhilfe prüft zu Beginn der Karenzzeit nach Abs. 1 Satz 2 bis 6 die Angemessenheit der Aufwendungen für Unterkunft und Heizung. Übersteigen die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung den der Besonderheit des Einzelfalles angemessenen Umfang, teilt der Träger der Sozialhilfe dies den Leistungsberechtigten mit dem ersten Bewilligungsbescheid mit und unterrichtet sie über die Dauer der Karenzzeit nach Abs. 1 Satz 2 bis 6 sowie über das Verfahren nach Ablauf der Karenzzeit nach Abs. 3 Satz 2.

(3) Übersteigen die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung den der Besonderheit des Einzelfalles angemessenen Umfang, sind sie in tatsächlicher Höhe als Bedarf der Personen, deren Einkommen und Vermögen nach § 27 Abs. 2 zu berücksichtigen sind, anzuerkennen. Satz 1 gilt nach Ablauf der Karenzzeit nach Abs. 1 Satz 2 bis 6 so lange, bis es diesen Personen möglich oder zumutbar ist, durch einen Wohnungswechsel, durch Vermieten oder auf andere Weise die Aufwendungen zu senken, in der Regel jedoch längstens für sechs Monate. Eine Absenkung der nach Abs. 1 Satz 1 unangemessenen Aufwendungen muss nicht gefordert werden, wenn diese unter Berücksichtigung der bei einem Wohnungswechsel zu erbringenden Leistungen unwirtschaftlich wäre. Stirbt ein Mitglied der Haushaltsgemeinschaft und waren die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung davor angemessen, ist die Senkung der Aufwendungen für die weiterhin bewohnte Unterkunft für die Dauer von mindestens zwölf Monaten nach dem Sterbemonat nicht zumutbar.

(4) Der Träger der Sozialhilfe kann für seinen örtlichen Zuständigkeitsbereich für die Höhe der Bedarfe für Unterkunft eine monatliche Pauschale festsetzen, wenn auf dem örtlichen Wohnungsmarkt hinreichend angemessener freier Wohnraum verfügbar und in Einzelfällen die Pauschalierung nicht unzumutbar ist. Bei der Bemessung der Pauschale sind die tatsächlichen Gegebenheiten des örtlichen Wohnungsmarkts, der örtliche Mietspiegel sowie die familiären Verhältnisse der Leistungsberechtigten, insbesondere Anzahl, Alter und Gesundheitszustand der in der Unterkunft lebenden Personen, zu berücksichtigen. Abs. 3 Satz 1 gilt entsprechend.

(5) Bedarfe für Heizung umfassen auch Aufwendungen für zentrale Warmwasserversorgung. Die Bedarfe können durch eine monatliche Pauschale festgesetzt werden. Bei der Bemessung der Pauschale sind die persönlichen und familiären Verhältnisse, insbesondere Anzahl, Alter und Gesundheitszustand der in der Unterkunft lebenden Personen, die Größe und Beschaffenheit der Wohnung, die vorhandenen Heizmöglichkeiten und die örtlichen Gegebenheiten zu berücksichtigen.

(6) Leben Leistungsberechtigte in einer Unterkunft nach § 42a Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und Satz 3, so sind Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nach § 42a Abs. 5 und 6 anzuerkennen. Leben Leistungsberechtigte in einer sonstigen Unterkunft nach § 42a Abs. 2 Satz 1 Nr. 3, so sind Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nach § 42a Abs. 7 anzuerkennen. Für die Bedarfe nach den Sätzen 1 und 2 gilt Abs. 1 Satz 2 bis 6 nicht.

(7) Zur Beurteilung der Angemessenheit der Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nach Abs. 1 Satz 1 ist die Bildung einer Gesamtangemessenheitsgrenze zulässig. Dabei kann für die Aufwendungen für Heizung der Wert berücksichtigt werden, der bei einer gesonderten Beurteilung der Angemessenheit der Aufwendungen für Unterkunft und der Aufwendungen für Heizung ohne Prüfung der Angemessenheit im Einzelfall höchstens anzuerkennen wäre. Abs. 3 und § 35a Abs. 2 Satz 2 gelten entsprechend.

(8) § 22 Abs. 11 und 12 des Zweiten Buches gelten entsprechend.

### **§ 35a Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur, Aufwendungen bei Wohnungswechsel, Direktzahlung**

(1) Als Bedarf für Unterkunft werden auch die unabweisbaren Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur bei selbst bewohntem Wohneigentum im Sinne des § 90 Abs. 2 Nr. 8 anerkannt, soweit diese unter Berücksichtigung der im laufenden sowie in den darauffolgenden elf Kalendermonaten anfallenden Aufwendungen insgesamt angemessen sind. Übersteigen die unabweisbaren Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur den Bedarf für die Unterkunft nach Satz 1, kann zur Deckung dieses Teils der Aufwendungen ein Darlehen erbracht werden, das dinglich gesichert werden soll. Für die Bedarfe nach Satz 1 gilt § 35 Abs. 1 Satz 2 bis 6 nicht.

(2) Vor Abschluss eines Vertrages über eine neue Unterkunft haben Leistungsberechtigte den dort zuständigen Träger der Sozialhilfe über die nach § 35 Abs. 3 Satz 1 und 2 maßgeblichen Umstände in Kenntnis zu setzen. Sind die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung für die neue Unterkunft unangemessen hoch, sind diese nur in Höhe angemessener Aufwendungen als Bedarf anzuerkennen, es sei denn, der zuständige Träger der Sozialhilfe hat den darüberhinausgehenden Aufwendungen vorher zugestimmt. Eine Zustimmung soll erteilt werden, wenn der Umzug durch den Träger der Sozialhilfe veranlasst wird oder aus anderen Gründen notwendig ist und wenn ohne die Zustimmung eine Unterkunft in einem angemessenen Zeitraum nicht gefunden werden kann. Innerhalb der Karenzzeit nach § 35 Abs. 1 Satz 2 werden nach einem Umzug höhere als angemessene Aufwendungen nur dann als Bedarf anerkannt, wenn der Träger der Sozialhilfe die Anerkennung vorab zugesichert hat. Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkautionen, Genossenschaftsanteile und Umzugskosten können bei vorheriger Zustimmung übernommen werden; Mietkautionen und Genossenschaftsanteile sollen als Darlehen erbracht werden. Rückzahlungsansprüche aus Darlehen nach Satz 5 werden, solange Darlehensnehmer Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts beziehen, ab dem Monat, der auf die Auszahlung folgt, durch monatliche Aufrechnung in Höhe von 5 Prozent der maßgebenden Regelbedarfsstufe getilgt.

(3) Bedarfe für Unterkunft und Heizung sind auf Antrag der leistungsberechtigten Person durch Direktzahlung an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte zu decken; § 43a Abs. 3 gilt entsprechend. Direktzahlungen an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte sollen erfolgen, wenn die zweckentsprechende Verwendung durch die leistungsberechtigte Person nicht sichergestellt ist. Das ist insbesondere der Fall, wenn

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

## 1. **Allgemeines**

Gemäß § 27a Abs. 1 SGB XII gehören die Kosten der Unterkunft zum notwendigen Lebensunterhalt.

Gemäß § 35 Abs. 1 SGB XII werden Bedarfe für Unterkunft und Heizung (BfU) in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt. Soweit sie den der Besonderheit des Einzelfalls angemessenen Umfang übersteigen, sind sie nach Ablauf der Karenzzeit als Bedarf solange zu gewähren, wie kostensenkende Maßnahmen nicht möglich oder zumutbar sind, in der Regel jedoch längstens 6 Monate (§ 35 Abs. 3 SGB XII).

Für bestimmte Teile des Personenkreises des 4. Kapitels gelten aufgrund des § 42a SGB XII z.T. von den Vorgaben des § 35 abweichende Regelungen, die unter Ziffer 14 gesondert dargestellt sind.

Die „Angemessenheit“ der Unterkunftskosten ist ein unbestimmter Rechtsbegriff, dessen gesetzeskonforme Auslegung grundsätzlich eine Einzelfallprüfung voraussetzt.

Das Bundessozialgericht (BSG) hat durch seine Rechtsprechung zum SGB II Kriterien zur Ermittlung der Angemessenheit aufgestellt, die auch im SGB XII anzuwenden und in die Richtlinie mit eingeflossen sind. Grundlegende Urteile sind daher unter Angabe des jeweiligen Aktenzeichens aufgeführt.

Die nachfolgende Richtlinie basiert auf der Arbeitshilfe des Ministeriums für Arbeit, Integration und Soziales des Landes NW zu den Bedarfen für Unterkunft und Heizung im SGB II und gibt Hilfestellungen zu häufig wiederkehrenden Konstellationen und Sachverhalten, wobei jedoch nicht alle in der Praxis vorkommenden Fallgestaltungen und Probleme erfasst werden können; Besonderheiten des Einzelfalles sind, ggfls. auch abweichend von der Richtlinie, zu berücksichtigen.

In Misch-BGs SGB XII mit SGB II oder mit AsylbLG ist **vor** einer Entscheidung bzgl. der anzuerkennenden / angemessenen Unterkunftsbedarfe, der Notwendigkeit eines Umzugs sowie mit einem Wohnungswechsel in Zusammenhang stehenden Leistungen 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.

## 2. **Begriffliche Abgrenzung der Unterkunftskosten**

Unter dem Begriff „Unterkunft“ versteht der Gesetzgeber - ausgehend von den in Mitteleuropa herrschenden Lebensgewohnheiten - einen von festen Bauteilen umschlossenen Raum, der Schutz gegen Kälte und sonstige Umwelteinflüsse (z.B. Regen, Hagel oder auch Lärm) bietet, Raum für Privatheit gewährleistet und in dem die Einrichtung eines Haushaltes mit dazugehörigem Hausrat möglich ist.

Unterkünfte sind daher neben Mietwohnungen und Eigentumswohnungen oder Eigenheimen auch Not- und Obdachlosenunterkünfte, Frauenhäuser, Hotel- und Pensionszimmer.

Voraussetzung für die Übernahme der Kosten ist, dass es sich um eine privat genutzte Unterkunft handelt. Kosten für gewerblich genutzte Räume werden nicht übernommen, auch wenn die Hilfebedürftigen sich tagsüber ausschließlich dort aufhalten.

Grundsätzlich werden nur Kosten für den *aktuellen* Unterkunftsbedarf übernommen, d.h., die Unterkunft muss auch tatsächlich genutzt werden.

Die tatsächliche Nutzung entfällt jedoch nicht schon bei gelegentlichen Aufenthalten oder Übernachtungen bei Dritten, zeitlich überschaubaren Krankenhaus- oder Einrichtungsaufenthalten oder einem Auslandsurlaubsaufenthalt, der den gewöhnlichen Inlandsaufenthalt unberührt lässt.

Allerdings sind Kosten einer Unterkunft, die auf einen Mietvertrag beruhen, der ein gesetzliches Verbot verletzt, im Regelfall nicht zu übernehmen (z.B. Nutzung eines Gartenhauses, das sich in einer Kleingartenkolonie befindet).

Entsprechendes gilt für Kosten der Unterkunft, wenn die Art des Wohnens gegen nicht zur Disposition des Einzelnen stehende öffentlich-rechtliche Vorschriften, die auch dem Schutz der Allgemeinheit dienen, verstößt und zudem eine Ordnungswidrigkeit darstellt.

Eine Übernahme von Unterkunftskosten als Wohnungserhaltungsbedarf für eine kurzzeitige Haftstrafe ist im Rahmen der KdU nach § 35 SGB XII nicht möglich. Hierzu wird auf die Niederschrift der Fachgruppe 1 vom 22.03.2013 (<G:\50-uebergabe\Richtlinien\Fachgruppen Recht und Verfahren\Niederschriften der FG 1\2013\Niederschrift FG 1 vom 22 03 2013.pdf>) verwiesen.

Hingegen wird für das auswärts studierende Kind einer Familie, das nur während der Semesterferien nach Hause kommt, grundsätzlich kein eigener Unterkunftsbedarf anerkannt, d.h. auch bei der Ermittlung der angemessenen Wohnfläche ist dieses Kind nicht zu berücksichtigen.

Weiterhin entscheidend ist, dass Aufwendungen für eine Unterkunft tatsächlich auch entstehen. Dies ist nicht der Fall, wenn die Unterkunft unentgeltlich gewährt wird oder werden muss (z.B. dinglich gesichertes Wohnrecht, Aufnahme bei Freunden ohne Untermietverhältnis). Insbesondere scheidet eine Kostenübernahme auch dann aus, wenn die leistungsberechtigte Person keiner ernsthaften bzw. wirksamen Zahlungsverpflichtung z.B. aus einem Mietvertrag ausgesetzt ist. Dies kann z.B. bei nur zum Schein abgeschlossenen Mietverträgen (sog. Scheingeschäft gem. § 117 BGB) der Fall sein.

Die Unentgeltlichkeit wird in den Fällen des § 39 SGB XII (Haushaltsgemeinschaft mit Verwandten und Verschwägerten) und in Stiefkinderfällen vermutet und muss durch die Leistungsberechtigten widerlegt werden. Bei der Prüfung, ob Wohnungskosten vorliegen, ist grundsätzlich ein tatsächlich abgeschlossener Mietvertrag entscheidend. Bei Verträgen zwischen Angehörigen ist auf die rechtliche Wirksamkeit und die Üblichkeit der Vereinbarung zu achten.

## 2.1 Miete

Zu den Kosten der Unterkunft im Sinne der SGB XII gehört der im Mietvertrag für die Gebrauchsüberlassung von Wohnraum vereinbarte laufende Mietzins.

Dazu zählen im Einzelnen die nachfolgenden Aufwendungen:

**Bei Mietobjekten** (bei selbst bewohntem Wohneigentum vgl. Ziffer 2.3)

- Vertraglich vereinbarter Mietzins (Grundmiete oder Nettokaltmiete)
- Nutzungsentschädigungen (z.B. bei Weiternutzung einer Wohnung nach Ende des Mietvertrages)  
Nutzungsgebühren nach § 546a BGB sind als BfU anzuerkennen, wenn die/der Mieter\*in die Mietsache nach Beendigung des Mietverhältnisses nicht zurückgibt (also trotz beendetem Mietvertrag dort weiter wohnen bleibt). Der/die Vermieter\*in kann für die Dauer der Vorenthaltung als Entschädigung die vereinbarte Miete oder die Miete verlangen, die für vergleichbare Sachen ortsüblich ist. Zur Anerkennung als BfU bedarf es keiner expliziten Forderung der Nutzungsgebühren durch die vermietende Person. Nutzungsgebühren nach § 546a BGB sind jedoch regelmäßig direkt an die vermietende Person anzuweisen.
- Beiträge bei Genossenschaftswohnungen (gesonderte Zuständigkeit von 507/14 Fachstelle Wohnen des Amtes für Soziales, Arbeit und Senioren beachten, RL 50 01 035f)
- Nebenkosten (kalte Betriebskosten), die gem. § 556 BGB i.V.m. der Betriebskostenverordnung auf die Mieter\*innen umgelegt werden dürfen (s.u.)
- Kosten des Erhaltungsaufwandes
- Schönheitsreparaturen, soweit sie vertraglich geschuldet sind (s.u.)  
Anschlussgebühren für Kabelfernsehen oder „Sat-Schüssel“ (nur, wenn sie im Mietvertrag fest an die Miete der Wohnung gekoppelt sind und nicht vermieden oder verringert werden können)
- Haftpflichtversicherung
- Angemessene Kosten für Unterbringung und Einlagerung von Hausrat und Möbeln (die Gewährung von Leistungen für die Anmietung von Lagerraum setzt allerdings voraus, dass die Unterkunftskosten unter Einschluss der Einlagerungskosten angemessen sind, vgl. LSG NW, L 19 B 275/09 AS).
- Wurde laut Mietvertrag ein 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 (vgl. Pkt. 2.3) angesehen werden.

Sind im Mietvertrag Zuschläge für Schönheitsreparaturen vereinbart, sind sie als Bedarf der Kosten der Unterkunft gem. § 22 SGB II anzuerkennen (BSG v. 20.03.2008, B 11 b AS 31/06 R).

Wird in einem lfd. Mietverhältnis erstmalig ein solcher Zuschlag 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 m<sup>2</sup> 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.

**Keine** Kosten der Unterkunft stellen Garagen- oder Stellplatzmiete dar. Nur im Ausnahmefall, wenn die Wohnung nicht ohne Garage oder Stellplatz anmietbar ist und die Kosten sich einschließlich der Miete im Rahmen der Angemessenheit halten, darf eine Kostenübernahme erfolgen (BSG 07.11.2006, B 7b AS 10/06 R).

In einem solchen Fall soll der/die Mieter\*in den Stellplatz oder die Garage untervermieten, um der Selbsthilfeverpflichtung zur Kostensenkung nachzukommen.

Auch Schadensersatzansprüche des/der Vermieters\*in -z.B. wegen Beschädigung der Mietsache- sind nicht als Unterkunfts-kosten anzuerkennen. Diese Ansprüche des/der Vermieters\*in entstehen nur aus Anlass des Mietverhältnisses, aber nicht für die Unterkunft.

Ebenfalls keine Kosten der Unterkunft sind die Kosten für den Ruheraum 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).

Soweit neben der Miete sogenannte „Nebenkosten“ (Betriebskosten kalt) gefordert werden, ist im Einzelfall zu prüfen, ob diese zu den Kosten der Unterkunft zu rechnen sind.

Nebenkosten werden dann zu den Kosten der Unterkunft gerechnet, wenn sie nach der allgemeinen Anschauung zum Mietzins gehören. Unter diesem Gesichtspunkt zählen u.a. die folgenden Kosten zu den Aufwendungen für die Unterkunft:

- laufende öffentliche Lasten des Grundstücks
- Wasserversorgung (kalt),
- Entwässerung,
- Betrieb der zentralen Warmwasserversorgungsanlage,
- Straßenreinigung,
- Müllabfuhr,
- Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung,
- Gartenpflege,
- Allgemeine Beleuchtung (Treppenhaus, Keller), Außenbeleuchtung
- Hauswart,
- Schornsteinreinigung
- Kanal- und Müllabfuhrgebühren,
- Umlagen für Gemeinschaftsantennen,
- Umlagen für den Betrieb eines Aufzugs.

**Hinweis:** 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) Mietwertes, nicht für Vermögensschäden oder entgangenen Gewinn.

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

## 2.2 Untermiete / Bedarfsberechnung

Der für die Untermiete zu zahlende laufende Mietzins rechnet insoweit zu den Kosten der Unterkunft, als 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 KdU.

## 2.3 Belastung bei selbst bewohntem Eigentum

Auch der Bewirtschaftungs- und Unterhaltungsaufwand für ein selbst bewohntes Eigenheim oder eine selbst bewohnte Eigentumswohnung zählt zu den Kosten der Unterkunft, wenn es sich bei dem Grundeigentum um geschütztes Vermögen im Sinne des § 90 Abs. 2 Nr. 8 SGB XII handelt oder die Leistungsgewährung darlehensweise nach § 91 SGB XII erfolgt. Zweck der Regelung ist nicht der Schutz der Immobilie als Vermögensgegenstand, sondern allein der Schutz der Wohnung.

Hierbei ergeben sich Besonderheiten, da keine Aufwendungen für einen Mietzins, sondern im Einzelfall an das selbst bewohnte Grundeigentum anknüpfende Kosten entstehen.

Zu beachten ist der Grundsatz, dass im Rahmen der Angemessenheitsprüfung keine Privilegierung von Eigentümern\*innen gegenüber Mietern\*innen erfolgen darf (BSG 07.11.2006, B 7b AS 2/05) und die Angemessenheit an den Kosten zu messen ist, die auch für Mietwohnungen angemessen sind (BSG 07.07.2011 B 14 AS 51/10 R).

Dabei sind die im Kalenderjahr anfallenden, berücksichtigungsfähigen Kosten mit der im örtlichen Vergleichsraum abstrakt angemessenen Jahresnettokaltmiete zu vergleichen und soweit solche Kosten in einer Summe fällig werden, sind sie als tatsächlicher, aktueller Bedarf im Zeitpunkt ihrer Fälligkeit zu berücksichtigen, nicht aber auf längere Zeiträume zu verteilen (BSG 22.08.2012, B 14 AS 1/12 R).

In analoger Anwendung des § 7 Abs. 2 der Durchführungsverordnung (DVO) zu § 82 SGB XII sind u.a. als Kosten der Unterkunft bei einem Eigenheim oder einer Eigentumswohnung nachfolgende Belastungen anzuerkennen:

- Schuldzinsen für Hypotheken / Finanzierungskredite in angemessenem Umfang (bei der Angemessenheitsprüfung hat der Leistungsträger folgende Faktoren zu berücksichtigen:
  - die voraussichtliche Dauer des Leistungsbezugs
  - die Dauer der Restfinanzierung
  - den Zeitraum zwischen Eigentumserwerb und Beginn der Hilfebedürftigkeit
  - tatsächliche Verhältnisse bei Abschluss des Kreditvertrages
  - baulicher Zustand der Immobilie/zukünftige Kostenprognose)
- Betriebskosten wie bei Mietwohnungen (vgl. Ziffer 2.1),
- Stromkosten für die Heizungsanlage
- Grundsteuern
- öffentliche Abgaben

- Versicherungsbeiträge
- bei Eigentümergemeinschaften auch das monatliche Hausgeld
- von der Wohneigentümersammlung beschlossene Instandhaltungsrücklage
- dauernde Lasten (z.B. Erbbauzins)
- einmalige Lasten (z.B. Kanalanschlusskosten, Straßenausbaubeitrag)
- Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur gemäß § 35a Abs. 1 SGB XII

Eine Berücksichtigung von Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur setzt voraus, dass diese tatsächlich anfallen und unabweisbar sind.

Als Erhaltungsaufwand sind dabei nur unabweisbare Aufwendungen berücksichtigungsfähig, die der Erhaltung bzw. Wiederherstellung der Unterkunft in ihrer bisherigen Substanz und der Aufrechterhaltung der Bewohnbarkeit dienen, d.h. es muss sich um zeitlich begrenzte dringliche Aufwendung handeln, die unerlässlich sind. Bei unabweisbaren Neuanschaffungen zur Wiederherstellung der Bewohnbarkeit sind nur solche Aufwendungen anzuerkennen, die dem Grundbedürfnis „Wohnen“ dienen, nicht aber solche die lediglich einen besseren Wohnungsstandard begründen.

Anzuerkennen sind unabweisbare Aufwendungen, die notwendig sind, um die Bewohnbarkeit der selbst genutzten Immobilie sicherzustellen. Damit sind Maßnahmen erfasst, die unmittelbar drohende oder bereits eingetretene Schäden an der selbst genutzten Immobilie mit der daraus folgenden unzumutbaren Beeinträchtigung der Wohnqualität verhindern oder beseitigen sollen. So kann z.B: eine nicht mehr reparable Heizungsanlage durch eine Anlage nach dem gegenwärtigen Standard ersetzt werden.

Als Bedarf für Unterkunft nach § 35a Abs. 1 SGB XII sind auch die unabweisbaren Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur bei selbstbewohntem Eigentum im Sinne des § 90 Abs. 2 Nr. 8 SGB XII anzuerkennen, soweit diese unter Berücksichtigung der im laufenden sowie den darauf folgenden 11 Kalendermonaten anfallenden Aufwendungen insgesamt angemessen sind.

Übersteigen die unabweisbaren Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur den angemessenen Bedarf für Unterkunft, kann zur Deckung dieses Teils ein Darlehen erbracht werden, das dinglich gesichert werden soll.

Diese Regelung soll eine Gleichbehandlung von Mietern\*innen und Wohnraumeigentümern\*innen bei der Leistungsgewährung sicherstellen. Die Unterkunftsufwendungen für das selbstgenutzte Eigentum dürfen die innerhalb von 12 Monaten insgesamt als angemessen übernahmefähigen Unterkunftsbedarfe, die auch bei Mietern\*innen berücksichtigt werden, nicht übersteigen.

In der Praxis ist daher in Fällen mit selbst bewohntem Eigentum eine fortlaufende Übersicht zu führen, was neben den mtl. lfd. BfU an Instandsetzungen und Reparaturen übernommen wird, um jeweils bezogen auf einen Zeitraum von 12 Monaten die Angemessenheit der Gesamtkosten im Blick zu haben.

**Beispiel** (3 Personen im Eigenheim):

Vergleichsbetrag = Bruttokaltmiete bei 3 Personen gem. Ziffer 4.1

entspricht 939,00 € mtl. =

11.268,00 € in 12 Monaten

tatsächliche Kosten für Eigentum 548,00 € mtl. =

6.576,00 € in 12 Monaten

übernahmefähig Instandhaltungskosten

4.692,00 € in 12 Monaten,

darüber hinausgehende Kosten nur als dinglich zu sicherndes Darlehen.

Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur sind immer auf ihre Angemessenheit zu prüfen. Die Regelungen zur Karenzzeit finden auf die Bedarfe nach § 35a Abs. 1 Satz 3 SGB XII keine Anwendung.

Folgende HAS sind für die Kostenübernahme zu nutzen:  
HAS 0338 Beihilfe Instandhaltung selbstbewohntes Eigentum  
HAS 00340 Darlehn Instandhaltung selbstbewohntes Eigentum

**Nicht** zu den Unterkunftskosten gehören folgende Aufwendungen:

- Leibrentenleistungen für den Erhalt der Unterkunft
- Beiträge zur Lebensversicherung für die Finanzierung eines Immobilienerwerbs
- Anschlussbeiträge für Wasser, Abwasser und Straßen (Erschließungskosten)
- Ausgaben für Verbesserungen des Wohnkomforts
- Tilgungsbeiträge für ein Darlehen, das zum Erwerb oder Bau der Immobilie aufgenommen wurde, da ein Vermögensaufbau nicht mit dem Zweck der steuerfinanzierten Leistung der Grundsicherung vereinbar ist.  
*Ausnahme:* Ist die Erbringung von Tilgungsleistungen notwendig, um die Eigentumswohnung weiter nutzen zu können (Aussetzung der Tilgungsleistung oder Tilgungsstreckung nicht möglich) und sind die Gesamtkosten (incl. Tilgungsleistung) noch angemessen (vergleichbar Mietwohnung), dann können Tilgungsleistungen als KdU berücksichtigt werden (BSG B 14/11b AS 67/06 R).
- 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 Wassereinbruch und die damit einhergehende Schädigung der Bausubstanz erfolgreich verhindert wurde.

## 2.4 Andere Formen der Unterkunft

### **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.

### **Mehrgenerationen-Häuser:**

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

### **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 nach § 35 SGB XII 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 SGB XII direkt an -562- angewiesen werden, vgl. hierzu auch Ziffer 13.

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.

**Wohnheime:**

Bei Unterbringungsformen (z.B. Wohnheime), in denen die ausgewiesenen Tagessätze neben den reinen Unterbringungskosten auch Verpflegungskosten und ggffls. 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. auszuzahlen oder durch den Sozialhilfeträger für sie angespart wird, sind im Einzelfall zu entscheiden.

### **Wohnprojekte und Wohneinrichtungen, die durch das Sachgebiet der ResoDienste (507/3) betreut werden:**

In diesen Wohnformen bestehen Sondervereinbarungen zu Mietrichtwerten und angemessenen Heizkosten.

#### **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.

#### **Wohnobjekte für beatmungspflichtige Menschen:**

Im Stadtgebiet Köln wurden durch mehrere ambulante Pflegedienste Wohnobjekte für beatmungspflichtige Menschen eröffnet, vgl. Übersicht [auf Laufwerk W / 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.

#### **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.

## **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-) Möblierungszuschlag 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 Möblierungszuschläge 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 Möblierungszuschlag nicht zu einer Erhöhung des Angemessenheitsbetrages.

## 2.6 Pauschalmieten

Haben die Mietparteien zur Abgeltung der Betriebskosten die Zahlung einer mtl. Pauschale durch den/die Mieter\*in vereinbart, sind mit der Zahlung dieses Pauschalbetrages die Nebenkosten abgegolten.

Selbst wenn in Wirklichkeit die Nebenkosten durch den Pauschalbetrag nicht abdeckt sind, braucht der/die Mieter\*in keine Nachzahlung zu leisten. Er/sie kann allerdings auch keine Rückzahlung verlangen, falls die Pauschale höher war als die tatsächlichen Kosten.

\*in

Sofern im Mietvertrag geregelt ist, dass der/die Vermieter\*in die Pauschale anheben darf, kann dies jeweils nur für die Zukunft und im Rahmen der nachgewiesenen Erhöhung der Betriebskosten erfolgen.

Sofern in einer Pauschale auch Kosten enthalten sind, die der Regelleistung zuzuordnen sind (z.B. Haushaltsstrom), ist folgendes zu beachten:

Lt. BSG-Urteil B 8 SO 13/14 R vom 24.02.2016 darf die Pauschalmiete nicht um den darin enthaltenen Stromanteil gekürzt werden, da die Bedarfe für Unterkunft und Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht werden.

§ 27a Abs. 4 Satz 1 SGB XII soll jedoch mit der Möglichkeit, auch einen abweichenden, niedrigeren Regelsatz festzulegen, verhindern, dass Träger der Sozialhilfe im Rahmen der Sozialleistungen gegenüber dem/ Leistungsempfänger\*in Leistungen doppelt erbringen.

Dies bedeutet, dass die Vorschrift dann Anwendung findet, wenn es bei der Gewährung von Sozialleistungen (hier: Bedarfe für Unterkunft) zu Überschneidungen mit den durch den Regelsatz pauschal abgegoltenen Bedarfen kommt.

## 2.7 Zeitmietverträge

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

1. die Räume als Wohnung für sich, seine/ihre Familienangehörigen oder Angehörige seines/ihrer Haushalts nutzen will,
2. 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
3. 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.

## 2.8 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 rechtens, 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. Aufteilung der Kosten der Unterkunft

Die Unterkunftskosten sind zu gleichen Anteilen auf alle in der Wohnung oder entsprechend anderen Unterkunft lebenden Personen aufzuteilen. Bei der Aufteilung ist von den gesamten Unterkunftskosten (Warmmiete) auszugehen.

### Ausnahmen:

- 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.

01/2016	01/2017	01/2018	01/2019	01/2020	01/2021	01/2022	01/2023
127,82€	128,71€	130,03€	131,37€	132,71€	134,16€	135,52€	137,02€

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 94,00 € mtl. als Kosten der Unterkunft bei Gas- und Stromheizung bedarfsmindernd bei den Unterkunftskosten der Tagesmutter zu berücksichtigen.

Der Betrag von 94,00 € berechnet sich ausgehend von dem Steigerungssatz des Mietrichtwertes von 158,00 € 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 188,00 €. Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass die Kinder in Tagespflege nicht dauernd in der Wohnung anwesend sind, sind hiervon 50 % des Mehrbetrags = 94,00 € anzusetzen.

Mit den anzurechnenden 94,00 € ist der gesamte Unterkunftsbedarf 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 47,00 €.

- 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 unter Ziffer 4.1 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 unter Ziffer 4.1, dessen Wohnfläche für die tatsächliche bzw. max. maximal abstrakt angemessene Wohnfläche der 2er-WG am ehesten zutrifft.

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

Daraus ergibt sich: MRW bei 95 qm = 1.095 €, was einem qm-Preis von 11,53 € entspricht;  $11,53 \text{ €} \times 5 \text{ qm} = 57,65 \text{ €}$ .

Mietrichtwert für 100 qm somit  $1.095 \text{ €} \text{ zzgl. } 57,65 \text{ €} = 1.152,65 \text{ €}$ .

Sofern die tatsächliche bzw. maximal abstrakt angemessene Wohnfläche der WG die ausgewiesenen Wohnflächen der Übersicht unter Ziffer 4.1 überschreitet (regelmäßig bei einer WG mit 3 Personen und mehr), ist hilfsweise der Aufstockungsbetrag je weitere Person zugrunde zu legen, was mit 158,00 € bei 15 qm einem Quadratmeterpreis von 10,53 € 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 1.409,00 € aus, sodass die fehlenden 25 qm betragsmäßig zu berechnen sind:  
 $25 \text{ qm} \times 10,53 \text{ €} = 263,25 \text{ €}$ .  
Somit beträgt der Mietrichtwert für 3 Personen in einer WG  $1.672,25 \text{ €}$  ( $1.409,00 \text{ €}$  zzgl.  $263,25 \text{ €}$ ).

Hierbei sind die Hinweise zur Mietpreisüberhöhung bei Wohngemeinschaften unter Ziffer 4 zu beachten.

Für Leistungsberechtigte des 4. Kapitels in Wohngemeinschaften vgl. gesonderte Hinweise unter Ziffer 14.2.

- **Volljährige Angehörige ohne mietvertragliche Bindung**

Lt. Zwei BSG-Urteilen aus 2011 können Unterkunftsbedarfe für volljährige Angehörige (in den verhandelten Fällen handelte es sich um die erwachsenen Kinder) 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 (ggffls. 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 hervor geht
- bei einer Untervermietung bedarf es der zusätzlichen Genehmigung des/der Vermieters\*in.

Nur wenn alle vorgenannten Voraussetzungen erfüllt sind, kann ein KdU-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 14.1, dürfte es sich bei dieser Fallkonstellation im 3. Kapitel um eine Ausnahme handeln.

#### 4. Angemessenheit der Kosten der Unterkunft bei Leistungen nach dem 3. und 4. Kapitel / Mietrichtwert

Die nachfolgenden Ausführungen dienen als Orientierung zur Ermittlung von angemessenen Unterkunfts-kosten im Regelfall; ggfls. abweichende Regelungen für Leistungsberechtigte nach dem 4. Kapitel vgl. Ziffer 14.

Die angemessene Quadratmeterzahl der Wohnung ist unter Berücksichtigung der Größe der Bedarfsgemeinschaft zu ermitteln. Für die Beurteilung der angemessenen Wohnungsgröße ist nur die Quadratmeterzahl erheblich, nicht die Zahl der Zimmer.

Die Ermittlung der angemessenen Unterkunfts-kosten ist jeweils im Einzelfall vorzunehmen (BSG B 7b AS 18/06 R), sodass bei jeder Einzelfallprüfung sämtliche Kriterien zu berücksichtigen sind, die zu einem Abweichen von den nachfolgend genannten Richtwerten führen können.

Die Produkttheorie des BSG ermöglicht ein Abweichen von einem Kriterium (z.B. der Wohnungsgröße), wenn dies bei einem anderen Kriterium (z.B. dem Mietpreis) wieder ausgeglichen wird. Der/die Leistungsempfänger\*in kann somit eine kleinere Wohnung (als abstrakt angemessen) zu einem höheren Mietpreis (als abstrakt angemessen) anmieten, wenn die nach angemessenem Mietrichtwert ermittelte Gesamtsumme dabei eingehalten wird.

Hierbei ist jedoch zu beachten, dass bei größerem Wohnraum als abstrakt angemessen wegen der zu berücksichtigenden Heizkosten für die dann höhere qm-Zahl die zunächst abstrakt angemessene Kaltmiete durch die ggfls. höheren Heizkosten zu einer insgesamt nicht mehr als angemessen zu betrachtenden Gesamtmiete führen kann.

Vor diesem Hintergrund sind bei Überschreitungen der abstrakt angemessenen Wohnfläche auch die tatsächlich anfallenden Heizkosten zu prüfen.

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) NW vorgegebenen Wohnflächen zulässig ist (kleinere Wohnungen sind uneingeschränkt zulässig). Die Wohnflächen nach den WNB sind identisch mit den grundsätzlich angemessenen Wohnflächen der Tabelle unter Ziffer 4.1.

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 zum Mietpreisüberhöhung können der Übersicht im VD 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.

#### 4.1 Unterkunftskosten kalt

Die Angemessenheit der Unterkunftskosten für den Bereich der Stadt Köln wurde 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 somit 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 2022 folgende Wohnflächenobergrenzen und Mietrichtwerte:

1 Person	50 qm	651,00 €
2 Personen	65 qm	788,00 €
3 Personen	80 qm	939,00 €
4 Personen	95 qm	1.095,00 €
5 Personen	110 qm	1.251,00 €
6 Personen	125 qm	1.409,00 €
jede weitere Person	zzgl. 15 qm	158,00 €

Die vorstehenden Beträge sind ab Januar 2022 für aktuelle und künftige Bedarfe anzuwenden; ggffls. abweichende Regelungen nach § 42a SGB XII für den Personenkreis des 4. Kapitels vgl. Ziffer 14.

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.

Die vg. Wohnflächenangaben bedeuten jedoch nicht, dass ein Wohnen in kleineren Wohnungen generell unzumutbar ist und einen Anspruch auf einen Wohnungswechsel in eine größere Wohnung begründet, insbesondere dann nicht, wenn die Wohnung bereits seit geraumer Zeit bewohnt wird und in der Zusammensetzung der Bedarfsgemeinschaft / Familie / Mieter\*innen keine Änderung eingetreten ist.

Es sind keine Mindestgrößen für Wohnungen festgeschrieben.

Die Notwendigkeit eines Wohnungswechsels wegen unzureichender Wohnungsgröße ist daher jeweils im Einzelfall zu prüfen.

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

Die o.a. Mietrichtwerte sind mit den tatsächlichen Unterkunftskosten zu vergleichen.

Liegen die Kosten im Rahmen des Richtwertes, ist die Übernahme der tatsächlichen Unterkunftskosten zu bewilligen.

Übersteigen die Kosten den Richtwert, ist im Einzelfall zu prüfen, ob ein Abweichen vom Richtwert aufgrund vorliegender Besonderheiten notwendig sein kann. Bei dieser Prüfung müssen alle Lebensumstände berücksichtigt werden.

Gründe für die Berücksichtigung besonderer Umstände können sein (nicht abschließend, vgl. auch Ziffer 5.1):

- 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.

Bei der Bewertung der Angemessenheit von Wohnraum ist neben der vg. Prüfung auch eine separate Prüfung hinsichtlich der angemessenen Heizkosten (vgl. Ziffer 4.2 ff) vorzunehmen.

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 ggffls. 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.

Bei „**temporären Bedarfsgemeinschaften**“ (Kind lebt wechselseitig im Haushalt/der BG bei der Elternteile, es existiert eine entsprechende Sorgerechtsvereinbarung/schriftliche Vereinbarung über Besuchs- und/oder Aufenthaltszeiten bei beiden Elternteilen) ist für jeden Einzelfall zu entscheiden, welche Wohnungsgröße (Mehrbedarf an Wohnraum/Zimmern) jeweils angemessen ist. Zu berücksichtigende Aspekte dabei sind insbesondere Anzahl/Alter/Geschlecht/Schulpflicht der Kinder sowie genaue Aufenthaltszeiten bzw. -dauer in beiden Haushalten.

**Hinweis:** Bei Neuanmietungen von Wohnungen der GAG Immobilien AG kann die Mietbescheinigung eine Miete des jeweiligen Mietrichtwertes ausweisen, die gegenüber dem eigentlichen Mietvertrag einen Mietpreinsnachlass für Leistungsempfänger\*innen nach dem SGB II und SGB XII enthält; dieser Mietpreinsnachlass ist zunächst auf 12 Monate befristet. Vor Ablauf der Befristung hat die/der Mieter/in unter Nachweis des weiteren Leistungsbezugs bei der GAG vorzusprechen, um einen weiteren Mietpreinsnachlass abzuklären. Der Mietpreinsnachlass wird bei Belegrechtswohnungen in der Regel nicht gewährt.

## Generelle Ausnahmen vom Mietrichtwert:

- **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:** Betrug 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 3 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 Mietrichtwert lt. Ziffer 4.1 dieser Richtlinie überschritten wird, ist eine Entscheidung der Amtsleitung des Amtes für Wohnungswesen erforderlich. Über diese Entscheidung erfolgt in jedem Einzelfall eine Mitteilung per E-Mail an die Abteilungsleitung 502.

## 4.2 Unterkunfts-kosten warm

### 4.2.1 Heizkosten

Gemäß § 35 Abs. 1 Satz 1 SGB XII werden Bedarfe für Heizung in tatsächlicher Höhe anerkannt, soweit sie angemessen sind. Hierzu zählen sowohl die laufenden wie auch die einmaligen Kosten für die Beheizung der Wohnung.

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

- **Monatliche Abschlagzahlungen 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. (vgl. RL 50 01 035b)

- **Anschaffungskosten für Heizmaterial (vgl. RL 50 01 035c)**

- **Strombedarf für den Betrieb der Heizungsanlage (Betriebsstromkosten)**

Sofern die Kosten für den Betriebsstrom der zentralen Heizanlage nicht separat vom sonstigen Haushaltsstrom ausgewiesen werden (können), sind die Kosten für den Heizstrom zu schätzen (vgl. BSG-Urteil 07.07.2011 -B 14 AS 51/10 R-). Dabei sind pauschal 5 % der Brennstoffkosten als sachgerecht anzusehen.

Sollten im Einzelfall höhere Kosten (als die 5 %) geltend gemacht und nachgewiesen werden, so ist eine Einzelfallprüfung anhand des für das betreffende Gerät erstellten Datenblattes des Herstellers vorzunehmen (Verbrauch in kW/h). Dies wird i.d.R. jedoch nur bei älteren Anlagen / Thermen eintreten, bei denen die Pumpe ununterbrochen läuft. Die Sommermonate Juni bis einschl. September sind aus der Einzelfallberechnung herauszunehmen, da jede Anlage (speziell für die Heizung) dann abgestellt werden kann.

- **Grund- und Zählergebühren**

- **die mietrechtlich geschuldeten Kosten für Wartung und Instandhaltung**

#### 4.2.1.1 Heizen mit Strom

- **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).

- **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 AKDN 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.

#### 4.2.2 **Warmwasser**

Seit dem 01.01.2011 sind die Kosten der Warmwasserbereitung nicht mehr vom Regelbedarf umfasst, sondern werden als eigenständiger Bedarf erfasst, der in angemessener Höhe zu übernehmen ist. Der Bedarf für zentral bereit gestelltes Warmwasser gehört seither zu den nach § 35 Abs. 5 SGB XII zu übernehmenden Heizkosten.

- **Zentrale Warmwassererzeugung**

Erfolgt die Warmwasserversorgung über die zentrale Heizungsanlage und werden die Abschläge für Heizungs- und Warmwasserkosten üblicherweise in einer Gesamtsumme erhoben, so handelt es sich um eine zentrale Warmwasserversorgung.

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. Die Brennstoffkosten bzw. die Abschläge an den Versorger sind in diesen Fällen ungekürzt als Bedarf nach § 35 Abs. 5 SGB XII zu übernehmen.

Ist die zentrale Anlage zur Versorgung mit Wärme mit der zentralen Warmwasserversorgungsanlage verbunden, so sind die einheitlich entstandenen Kosten aufzuteilen (§ 9 Heizkosten-VO).

Dabei werden von den Vermietern\*innen in der Heizkosten-VO vorgegebene Formeln zugrunde gelegt, deren Ergebnis jedoch hinsichtlich des Warmwasserverbrauchs nicht auf einen nutzerbedingten Verbrauch rückschließen lässt.

Die durch die Heizungsanlage aufbereiteten Warmwasserkosten werden dabei ausschließlich aufgrund der Wohnfläche verteilt, wohingegen die Heizkosten neben den Grundkosten auch Verbrauchskosten aufweisen.

Regelmäßig hat die einzelne leistungsberechtigte Person durch ihr Verbrauchsverhalten keinen direkten Einfluss auf die Höhe seines Warmwasserverbrauchs, der zudem im Verhältnis zu den Gesamtkosten Heizung + Warmwasser relativ hoch ausfallen kann.

Werden die Kosten der Versorgung mit Heizung oder Warmwasser **nicht verbrauchsabhängig** abgerechnet, hat der/die Mieter\*in gem. § 12 der Heizkosten-VO das Recht, den auf ihn entfallenen Kostenanteil um 15 % zu kürzen.

Dieses sollte nach Erhalt der Betriebskostenabrechnung 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.“).

- **Dezentrale Warmwassererzeugung**

**§ 30 Mehrbedarfe**

(7) Für Leistungsberechtigte wird ein Mehrbedarf anerkannt, soweit Warmwasser durch in der Wohnung, in der besonderen Wohnform oder der sonstigen Unterkunft nach § 42a Abs. 2 installierte Vorrichtungen erzeugt wird (dezentrale Warmwassererzeugung) und denen deshalb kein Bedarf für Warmwasser nach § 35 Abs. 5 anerkannt wird. Der Mehrbedarf beträgt für jede leistungsberechtigte Person entsprechend der für sie geltenden Regelbedarfsstufe nach der Anlage zu § 28 jeweils

1. 2,3 Prozent der Regelbedarfsstufen 1 und 2,
2. 1,4 Prozent der Regelbedarfsstufe 4,
3. 1,2 Prozent der Regelbedarfsstufe 5 oder
4. 0,8 Prozent der Regelbedarfsstufe 6.

Höhere Aufwendungen sind abweichend von Satz 2 nur zu berücksichtigen, soweit sie durch eine separate Messeinrichtung nachgewiesen werden.

Wird Warmwasser dezentral durch eine in der Unterkunft installierte Vorrichtung gesondert vom Heizkörperkreislauf erzeugt (z.B. durch einen Durchlauferhitzer, Warmwasserboiler etc. in der Wohnung), erfolgt die Berücksichtigung des Bedarfs nicht im Rahmen der Kosten der Unterkunft sondern nach § 30 Abs. 7 SGB XII in Form eines Mehrbedarfs. Bei einer Gasetagenheizung, die auch Warmwasser erzeugt, handelt es sich hingegen um eine zentrale Warmwassererzeugung.

Der Mehrbedarf Warmwasser beträgt danach für jede im Haushalt lebende leistungsberechtigte Person entsprechend ihrer Regelbedarfsstufe jeweils

bei Regelbedarfsstufe	Prozentsatz
1 + 2	2,3 %
4	1,4 %
5	1,2 %
6	0,8 %

Der Mehrbedarf für Warmwasser nach § 30 Abs. 7 ist aufgrund der Gesetzesänderung zum 01.01.2021 auf die (vorstehende) gesetzliche Höhe begrenzt, weil es für eine abweichende Festsetzung im Einzelfall an den dafür erforderlichen objektiven Kriterien fehlt. Höhere Aufwendungen sind nach § 30 Abs. 7 SGB XII nur zu berücksichtigen, soweit sie durch eine separate Messeinrichtung (Strom- oder Gaszähler) nachgewiesen werden.

Möglich wäre bspw., dass die Warmwasseraufbereitung ausschließlich im Bad über einen Gasboiler erfolgt; in diesem Fall wäre der konkrete Monatsabschlag berücksichtigungsfähig. In allen anderen Fällen gilt der pauschalierte Warmwasserbedarf als auskömmlich.

Im Einzelfall höhere Warmwasserbedarfe können nach § 27a Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 SGB XII (abweichender Regelbedarf) Berücksichtigung finden, wenn sie

- unausweichlich sind

und

- in mehr als geringem Umfang oberhalb von durchschnittlichen Bedarfen liegen, wie sie sich nach den Regelbedarfen zugrundeliegenden durchschnittlichen Verbrauchsausgaben ergeben.

- Die Mehrausgaben müssen begründbar sein

- und nicht anderweitig ausgeglichen werden können.

Liegen diese Voraussetzungen vor, so ist zunächst der Mehrbedarf Warmwasser nach § 30 Abs. 7 SGB XII zu signieren (vgl. Schlüsselverzeichnis gem. RL 50 00 001d) und lediglich die den pauschalierten Betrag übersteigenden Kosten sind als abweichender Bedarf nach § 27a Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 SGB XII zu signieren.

Hierbei ist zu beachten, dass sich die Zusammensetzung durch die jährliche Regelsatzerhöhung und damit verbundene Änderung des pauschalierten Warmwasserbetrages ändert, die Berechnung somit jährlich neu vorgenommen werden muss.

Grund für einen höheren Warmwasserverbrauch kann beispielsweise eine besondere medizinische bzw. behinderungsbedingte Bedarfslage sein (z.B. häufigere Vollbäder mit Heilmitteln bei Hauterkrankungen).

Wird im Einzelfall ein medizinisch begründeter, erhöhter Warmwasserbedarf geltend gemacht und belegt, können die höheren Kosten übernommen werden, beim pauschalierten Mehrbedarf, wie oben dargestellt, als abweichender Regelbedarf nach § 27a Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 SGB XII.

Bei einer Mischversorgung mit Warmwasser (teils zentral und teils dezentrale Warmwasseraufbereitung) ist die für die Leistungsberechtigten günstigere Berechnung (= höhere Warmwasserkosten) zu wählen.

#### **4.2.3 Angemessenheit von Heiz- und Warmwasserkosten**

Ebenso wie die Unterkunftskosten werden auch die Kosten für Heizung und Warmwasser nur in angemessener Höhe übernommen.

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.

#### **4.2.4 Nichtprüfungsgrenze**

Die tatsächlichen Aufwendungen für Heizung und Warmwasser sind grundsätzlich als angemessen anzusehen, soweit nicht ein Grenzwert überschritten wird, der unwirtschaftliches Heizen indiziert.

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.

Wird im Rahmen der Karenzzeit (vgl. Pkt. 7) die Miete für eine größere Wohnung als abstrakt angemessen, anerkannt, so ist auch die größere Wohnfläche für die Dauer der Karenzzeit bei der Berechnung der NPG zu Grunde zu legen.

**Hinweis:** Erfolgt die Warmwasserbereitung zentral durch die Heizungsanlage, sind von den nachgewiesenen Verbrauchswerten 24 kWh pro abstrakt angemessenem qm/Jahr abzuziehen.

Von angemessenen Heizkosten kann daher immer ausgegangen werden, wenn der Verbrauch unterhalb der Grenzwerte gemäß Anlage 2 liegen.

Wird die Heizung mit einem anderen Brennstoff als Öl, Gas, Fernwärme, Wärmepumpe oder Holzpellets betrieben (z.B. Strom), gilt als Richtwert jeweils der Brennstoff mit dem höchsten Verbrauch in kWh pro qm aus dem bundesweiten Heizspiegel. Als Brennstoff i.d.S. gilt u.a. auch „Heizstrom“ (s. Pkt. 4.2.1.1)

Für den Heizwert der Brennstoffe ist § 9 Abs. 3 Nr. 2 Heizkostenverordnung zugrunde zu legen:

Brennstoff	Heizwert in kWh	1 kWh entspricht
Leichtes Heizöl	10 kWh/l	0,1 l
Schweres Heizöl	10,9 kWh/l	0,092 l
Erdgas H	10 kWh/m <sup>3</sup>	0,1 m <sup>3</sup>
Erdgas L	9 kWh/m <sup>3</sup>	0,11 m <sup>3</sup>
Flüssiggas	13 kWh/kg	0,077 kg
Koks	8 kWh/kg	0,125 kg
Braunkohle	5,5 kWh/kg	0,182 kg
Steinkohle	8 kWh/kg	0,125 kg
Holz (lufttrocken)	4,1 kWh/kg	0,244 kg
Holzpellets	5 kWh/kg	0,2 kg
Holzhackschnitzel	650 kWh/SRm	0,002 SRm

SRm = Schüttraummeter

Die Nichtprüfungsgrenze stellt keine Kappungsgrenze dar. Liegen die tatsächlichen Heiz- und Warmwasserkosten oberhalb dieser, resultiert daraus nicht zwangsläufig eine Unangemessenheit. Die Überschreitung hat lediglich weitere Prüfschritte zur Folge.

#### 4.2.5 Konkrete Angemessenheitsprüfung bei Überschreitung der Nichtprüfungsgrenze

Liegt der tatsächliche Verbrauch über der Nichtprüfungsgrenze und/oder werden durch die Leistungsberechtigten Anhaltspunkte vorgebracht, die ein Abweichen vom Regelverbrauch rechtfertigen würden, ist zunächst zu klären, ob im Einzelfall Anhaltspunkte erkennbar oder gegeben sind, die ein Abweichen von der Nichtprüfungsgrenze rechtfertigen oder ob evtl. unwirtschaftliches Heizverhalten der Grund für die erhöhten Heizkosten sind.

Diese Prüfung ist im Rahmen der Amtsermittlungspflicht grundsätzlich auch ohne Hinweis oder Antrag der Leistungsberechtigten vorzunehmen, wobei jedoch ein klärendes Gespräch mit den Leistungsberechtigten hilfreich bzgl. des Ansatzes und der Richtung der Prüfung ist.

Grundsätzlich ist zu unterscheiden, ob evtl. persönliche oder bauliche Besonderheiten ein Abweichen von der Nichtprüfungsgrenze rechtfertigen.

Als persönliche Gründe kommen z.B. in Betracht:

- der Gesundheitszustand
- spezielle Bedürfnisse einzelner Personen (z.B. Kleinkinder)
- ein längerer Aufenthalt nicht erwerbstätiger Leistungsberechtigter in der Wohnung im Vergleich zu Erwerbstätigen.

Ggfls. sind die geltend gemachten gesundheitlichen Gründe durch eine entsprechende ärztliche Bescheinigung (sofern noch nicht vorhanden) durch die Leistungsberechtigten nachzuweisen.

Bauliche Gründe können sein:

- Freistehendes Haus
- Altbau
- Schlechte Isolierung/Dämmung
- Lage der Wohnung im Haus (z.B. Anzahl der Außenwände, über Garagedurchfahrt)
- Raumhöhe
- Wirkungsgrad und Wartungszustand der Heizanlage

Sofern ein Gespräch mit der leistungsberechtigten Person zu keiner Klärung führt, können z.B. über den/die Vermieter\*in oder die Hausverwaltung die Verbrauchswerte für das ganze Haus angefordert bzw. ein Durchschnittsverbrauch aller Mietparteien beziffert werden. Ist tatsächlich bei sämtlichen Mietparteien ein zu hoher Verbrauch zu verzeichnen, kann von baulichen Besonderheiten und/oder Mängeln ausgegangen werden, die ein Abweichen vom Regelverbrauch rechtfertigen. Hier stellen dann ggfls. die tatsächlichen Verbrauchskosten oder die benannten Durchschnittswerte aller Mietparteien auch die angemessenen Kosten dar.

#### **4.2.6 Folgen unangemessenen Heizverhaltens**

Wird im Einzelfall unwirtschaftliches Heizverhalten als Grund für den zu hohen Verbrauch festgestellt, sind künftig nicht die tatsächlich verbrauchten, sondern nur die angemessene Verbrauchskosten (z.B. die nachgewiesenen Durchschnittsverbrauchswerte aller Mietparteien im Haus) bei der Berechnung der Kosten der Unterkunft zu berücksichtigen.

Die betr. Leistungsberechtigten 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.

Hierfür eine Frist von 6 Monaten einzuräumen. Bis zu diesem Zeitpunkt sind die Heizkosten in tatsächlicher Höhe, anschließend nur in Höhe des angemessenen Verbrauchs bei der Leistungsberechnung zu berücksichtigen.

In der Praxis wird jedoch der Nachweis eines geänderten Heizverhaltens regelmäßig erst durch Vorlage der nächsten Nebenkostenabrechnung möglich sein, sodass die Frist entsprechend anzupassen ist.

Dies gilt jedoch nicht, sofern eine Zwischenablesung (z.B. durch das Energieversorgungsunternehmen) möglich ist. Dann zieht wieder die gesetzliche Höchstfrist von 6 Monaten zur Umstellung des Heizverhaltens.

Bei Beziehern\*innen von Leistungen nach dem 4. Kapitel gilt: Fällt der Zeitpunkt innerhalb eines Bewilligungszeitraums, ist die Absenkung auf die angemessenen Kosten für die Heizung erst mit dem 01. des Monats der Weiterbewilligung vorzunehmen.

#### **4.2.7 Heizkosten für Selbstversorger\*innen mit Zentralheizung**

Bewohnt die leistungsberechtigte Person ein geschütztes Eigenheim oder angemietetes Haus und sind die zur Beheizung notwendigen Brennstoffe selber zu beschaffen, so bedarf es immer einer Einzelfallprüfung zur Bemessung der angemessenen Heizkosten.

Durch Vorlage von Rechnungen der letzten Jahre kann der/die Leistungsberechtigte den tatsächlichen Verbrauch nachweisen, der hinsichtlich der Angemessenheit zu prüfen ist.

Bei Überschreitung der Nichtprüfungsgrenze können auch hier die genannten Ausnahmekriterien Anwendung finden.

Wenn der Eigenbedarf durch Heizstoffe gedeckt wird, bei denen eine Einmallieferung (i.d.R. Öl oder Kohle) notwendig ist, werden die Kosten der ermittelten, angemessenen Verbräuche (=Liefermenge) für die Einmalleistung übernommen.

Die angemessenen Heizkosten erhöhen im Monat der Lieferung des Heizmaterials einmalig die Kosten der Unterkunft; eine monatliche Pauschale zur Ansparung ist in diesen Fällen nicht zu empfehlen.

#### **4.2.8 Übergangsregelung im Rahmen der Umstellung der Nichtprüfungsgrenze**

Wurde bereits bis zum 31.12.2022 im Rahmen einer Einzelfallentscheidung festgestellt, dass höhere Heizkosten anzuerkennen sind und diese Entscheidung umfassend im Verwaltungsvorgang dokumentiert, kann ohne weitere Einzelfallprüfung ein eventuell höherer Verbrauch ebenfalls als angemessen angesehen werden.

#### **4.3 Jahres-/Betriebskostenabrechnung von Kaltnebenkosten und Heizkosten**

Hinweise zur Überprüfung von Betriebskostenabrechnungen finden Sie in der Richtlinie 50 01 035b Ziffer 4.3.

## 5. Verfahren bei Umzügen / Abschluss eines Neuvertrages

Um einem gewünschten Wohnungswechsel grundsätzlich (zunächst ohne konkrete Wohnung) zustimmen zu können, muss der Wohnungswechsel „erforderlich“ sein (vgl. hierzu Ziffer 5.1).

Grundsätzliche Zustimmungen zu einem Wohnungswechsel sind dabei generell ohne räumliche Beschränkung zu erteilen, also nicht nur auf das Stadtgebiet Köln zu beziehen (vgl. Art. 11 Grundgesetz – Freizügigkeit).

Etwas anderes kann gelten, wenn z. B. der Aufenthalt aufenthaltsrechtlich räumlich beschränkt ist.

Wird ein Wohnungsangebot durch den Leistungsberechtigten eingereicht, ist das Angebot sowohl hinsichtlich der veranschlagten Bruttokaltmiete als auch hinsichtlich der veranschlagten Heizkosten auf die jeweilige Angemessenheit hin zu prüfen.

Bzgl. der Bruttokaltmiete ist zu prüfen, ob die hierin enthaltenen, ausgewiesenen Kaltnebenkosten auch tatsächlich ausreichend sein können oder ob lediglich das Mietangebot an den aktuellen Mietrichtwert „angepasst“ wurde.

Um vorzubeugen, dass „nach unten“ angepasste Mietangebote hohe Nebenkostennachforderungen nach sich ziehen, ist folgendes zu beachten:

Der Durchschnittsverbrauch der Kaltnebenkosten in NRW liegt lt. aktuellem Betriebskostenspiegel des Dt. Mieterbundes bei 2,28 € pro qm Wohnfläche (Stand 2022).

Sofern die ausgewiesenen Kaltnebenkosten mehr als 30 % nach unten abweichen (somit 1,60 € und weniger), ist durch die leistungsberechtigte Person vom/von der Vermieter\*in ein Nachweis über die tatsächlichen Verbrauchskosten (z.B. in Form der letzten Betriebskostenabrechnung des Vorjahres / Vormieters\*in) anzufordern, anhand dessen die tatsächlichen Verbrauchswerte auf ihre Angemessenheit hin überprüft werden können.

Die Zustimmung zur Anmietung der Wohnung kann nur erteilt werden, wenn nachgewiesen ist, dass tatsächlich geringere Betriebskosten anfallen.

Der tatsächliche Heizbrennstoffverbrauch und somit die angemessenen Heizkosten können regelmäßig erst nach Vorlage einer Jahresabrechnung geprüft werden. Die veranschlagten Heizkostenvorauszahlungen bei Neuankunft bzw. Erstbezug sind zunächst als gegeben anzusehen und stehen einer Zustimmung nicht entgegen.

Bestehen jedoch offensichtliche Bedenken gegen die Bemessung der Heizkostenvorauszahlung, so kann durch die leistungsberechtigte Person ein Nachweis über die der Vorauszahlung zu Grunde liegenden Verbrauchswerte eingefordert werden. Liegen diese über der maßgeblichen Nichtprüfungsgrenze, ist die leistungsberechtigte Person bereits bei der Zustimmung zur Anmietung der Wohnung auf ein wirtschaftliches Heizverhalten und Senkung der Heizkosten hinzuweisen.

### 5.1 Umzug auf Veranlassung des Leistungsträgers

Ein Umzug aus sozialhilferechtlicher Sicht kann, außer zur Senkung der Unterkunftskosten, auch aus folgenden Gründen erforderlich sein (Aufzählung nicht abschließend):

- größerer Wohnraum dringend erforderlich (z.B. durch Familienzuwachs)
- aus Altersgründen / gesundheitlichen Gründen ist eine andere Wohnung erforderlich ( z.B. vom 3. Stock in Parterre)

In diesen Hilfefällen ist 562/1 (ab Räumungsklagen 507/1) anhand des Vordruckes 50-01-070 zu bitten, eine andere Wohnung zu vermitteln; vor weiteren Maßnahmen ist eine entsprechende Rückschrift abzuwarten.

Bei Umzügen auf Veranlassung des Sozialleistungsträgers ist dieser auch verantwortlich für die Kosten, die dadurch entstehen, dass Kündigungsfristen nicht eingehalten werden.

## **5.2 Umzug aus anderen Gründen (auf Wunsch der leistungsberechtigten Person)**

Äußert die leistungsberechtigte Person den Wunsch umziehen zu wollen bzw. hat sie schon eine konkrete Wohnung an der Hand, so ist zu überprüfen, ob die sozialhilferechtliche Notwendigkeit des Wohnungswechsels anerkannt werden kann.

Die leistungsberechtigte Person ist über das Ergebnis dieser Prüfung in Kenntnis zu setzen. Sofern die Prüfung grundsätzlicher Natur ist und sich **nicht** auf eine konkrete neue Wohnung bezieht, handelt es sich **nicht** um einen Verwaltungsakt, sodass der Vordruck in diesem Fall **ohne** Rechtsbehelfsbelehrung auszustellen ist (VD 50-01-315).

Bezieht sich die Prüfung auf eine konkret benannte neue Wohnung, erfolgt Bescheiderteilung mittels VD 50-01-316 mit Rechtsbehelfsbelehrung.

Neben dem Tatbestand einer überhöhten Miete und des damit erforderlichen Umzugs in eine insgesamt preiswertere Wohnung kann es auch andere Gründe geben, aus denen sich die sozialhilferechtliche Notwendigkeit eines Umzugs und somit auch ggfls. der Umzug in eine größere und/oder teurere Wohnung ergeben kann.

Diese Gründe können z.B. sein:

- Familie ist „gewachsen“ und die derzeit bewohnte Wohnung ist zu klein; für ein Ehepaar mit einem Säugling ist allerdings eine 2-Zimmer-Wohnung vorerst ausreichend (OVG Hamburg, Urteil vom 23.08.96 – Bs IV 255/96)
- Umzug in eine z.B. behindertengerechtere Wohnung (z.B. Parterrewohnung) erforderlich
- bei baulichen Mängeln nach Ausschöpfung der Selbsthilfepflichtung (bei Feuchtigkeitsschäden oder Schimmelbefall ist zunächst der Mieterverein Köln einzuschalten, vgl. RL 50 01 035b, Ziffer 1. Sollte dessen Prüfung damit abschließen, dass der Schaden auf mieterbedingtes Verhalten zurückzuführen ist, kommt als nächster Schritt eine Renovierung in Frage. Ein Wohnungswechsel stellt lediglich die letzte Möglichkeit dar, wenn vermietetseitig bei baulich bedingten Mängeln trotz Mietminderung o.ä. Sanktionen nichts gegen den Schimmelbefall unternommen wird und eine gesundheitliche Gefährdung droht oder bereits eingetreten ist).

Bei strittigen Forderungen sollte ein Hausbesuch durchgeführt werden. Dabei ist eine Skizze der Wohnung bzw. des Grundrisses festzuhalten.

## **5.3 Umzug ohne endgültige Zustimmung des Leistungsträgers / Leistungen nach nicht erforderlichem Umzug innerhalb des Stadtgebietes Köln**

Zieht ein „Kölner Hilfefall“ im SGB XII-Leistungsbezug ohne vorherige Anerkennung der sozialleistungsrechtlichen Notwendigkeit eines Wohnungswechsels innerhalb des Stadtgebiets in eine teurere Wohnung, deren Mietbetrag aber immer noch als angemessen bezeichnet werden kann, so sind diese neuen angemessenen - aber gegenüber der vorherigen Wohnung erhöhten - Unterkunftskosten zu übernehmen.

Ist die Miete der neuen Unterkunft jedoch unangemessen hoch, so sind für die neue Wohnung nur Mietkosten in angemessener Höhe zu übernehmen (vgl. § 35a Abs. 2 Satz 2 SGB XII). Dies gilt auch innerhalb der Karenzzeit nach § 35 Abs. 1 Satz 2.

Wird die Außenstelle/zentrale Fachdienststelle vor dem Umzug informiert, ist die leistungsberechtigte Person gegen Unterschrift darüber zu belehren, dass im Falle einer Neuvermietung

nur Unterkunftskosten in angemessener Höhe übernommen werden. Für den Fall der Verweigerung der entsprechenden Unterschrift ist ein entsprechender ausführlicher Aktenvermerk zu fertigen. VD 50-01-127 ist zur Information der leistungsberechtigten Person auszuhandigen.

Ist in einem „Bestandsfall“ die Miete einer Wohnung entsprechend dieser Richtlinie unangemessen hoch und wird durch einen Umzug die neue Wohnung preiswerter, liegt aber immer noch über der angemessenen Miethöhe, so ist die neue Miete anzuerkennen (rein fiskalische Überlegung). Dessen ungeachtet kann, bei entsprechender Priorität, ein weiteres Verfahren zur Mietsenkung eingeleitet werden.

Sollte nach erfolgtem Umzug die sozialhilferechtliche Notwendigkeit des Umzugs nachträglich anerkannt werden, gilt der Mangel der vorherigen fehlenden Zustimmung als geheilt.

<b>Nicht erforderlicher / nicht genehmigter Umzug</b>		
<b>von</b>	<b>in</b>	<b>Konsequenz</b>
angemessener Wohnung	teurere, aber immer noch angemessene Wohnung	Übernahme KdU in neuer, angemessener Höhe
angemessener Wohnung	unangemessene Wohnung	Übernahme KdU nur in angemessener Höhe
unangemessener Wohnung	unangemessene, aber günstigere Wohnung als vorher	Übernahme der neuen, aber günstigeren Miete als zuvor

#### **5.4 Zuzug mit unangemessener Miete aus anderen Gemeinden**

Bei Zuzug aus anderen Gemeinden sind angemessene Mieten immer zu übernehmen.

Bei der Verfahrensweise in diesen Hilfefällen ist eindeutig zu unterscheiden, ob es sich um Personen handelt, die vor ihrem Umzug nach Köln in der anderen Gemeinde Sozialhilfeleistungen erhalten haben oder nicht. Dieser Umstand ist vor einer endgültigen Entscheidung unbedingt in Erfahrung zu bringen. Diese Differenzierung ist wegen der möglichen Anwendung von § 35a Abs. 2 Satz 1 + 2 SGB XII von besonderer Bedeutung.

Sollte ein/e Leistungsberechtigte/r den zuständigen Sozialhilfeträger nicht über den Umzug informiert bzw. der Sozialhilfeträger dem Umzug nicht zugestimmt haben, so sind nur die angemessenen Unterkunftskosten zu übernehmen. Dies gilt auch innerhalb der Karenzzeit nach § 35 Abs. 1 Satz 2 SGB XII

Dabei ist diese Entscheidung nicht davon abhängig, dass die/der Leistungsberechtigte bereit und in der Lage ist, die Differenz zwischen angemessenen und den tatsächlichen Kosten der Unterkunft dauerhaft zu übernehmen (Bay. VGH vom 17.09.1997 – 12 ZE 97.1331, FEVS Bd. 48, S. 163).

### 5.3 Gerichtliche Vorgaben zu doppelten Mietzahlungen (Überschneidungskosten) im Umzugsmonat

Das BSG hat mit Urteil B 14 AS 2/19 R vom 30.10.2019 festgestellt, dass der aktuell bestehende Unterkunftsbedarf grundsätzlich nur durch eine Wohnung gedeckt wird. Existenzsicherungsrechtlich kommt danach die gleichzeitige Sicherung mehrerer Unterkünfte durch laufende Leistungen hierfür nicht in Betracht.

Eine Ausnahmelage kann der Monat des Umzugs von einer alten in eine neue Wohnung sein, in dem

- für beide Wohnungen vertragliche Verpflichtungen zu Zahlungen für Unterkunft und Heizung bestehen ("Doppelmiete" bzw. "Überschneidungskosten", s. LSG Urteil nachfolgend Buchst. a.)

und

- beide Wohnungen tatsächlich genutzt werden (s. LSG-Urteil nachfolgend Buchst. b.).

Dies setzt grundsätzlich - neben der abstrakten Angemessenheit der jeweiligen Aufwendungen - voraus, dass

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

Wird der Unterkunftsbedarf im Monat eines Umzugs durch die tatsächliche Nutzung sowohl der alten, als auch der neuen Wohnung gedeckt, können die tatsächlichen Aufwendungen für beide in diesem Monat einen Lebensmittelpunkt bildenden Wohnungen als Bedarfe für Unterkunft und Heizung nach § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II anzuerkennen sein. Dies setzt grundsätzlich

- -neben der abstrakten Angemessenheit der jeweiligen Aufwendungen (s. LSG-Urteil nachfolgend Buchst. c.)- voraus,
- dass die zeitliche Überschneidung sowohl der vertraglichen Verpflichtungen als auch der tatsächlichen Nutzung im Einzelfall nachweislich nicht vermeidbar ist und die Bedarfe sich in diesem Sinne deshalb auch als konkret angemessen darstellen (s. LSG Urteil nachfolgend Buchst. d.).

Das LSG NW führt in Bezug auf das vg. BSG-Urteil hierzu in seiner Entscheidung L 21 AS 1285/18 vom 29.05.2020 weiter aus:

- a. Eine vertragliche Verpflichtung liegt vor, wenn beide Mietverträge sich überschneiden.
- b. Beide Wohnungen werden z.B. tatsächlich genutzt, wenn der Umzug erst in der Monatsmitte stattfindet.
- c. Abstrakte Angemessenheit liegt nicht vor, wenn eine der beiden Mieten den maßgeblichen MRW überschreitet.
- d. Ein moderater Renovierungsbedarf stellt keinen Tatbestand her, der regelmäßig eine zeitliche Überschneidung erfordert:  
Bei moderatem Renovierungsbedarf (z.B. Tapezieren und Streichen von Wänden, Heizkörpern und Türen) können die Renovierungsarbeiten durchgeführt werden, wenn die Wohnung bereits bewohnt wird. Andere Mieter\*innen verbleiben auch regelmäßig in ihren Wohnungen, während die Arbeiten durchgeführt werden. Ein mögliches Einatmen von Dämpfen kann z.B. durch entsprechendes Lüften verhindert werden und dadurch, dass die Arbeiten zeitlich nacheinander, d.h. Raum für Raum erledigt werden und -sollte das Schlafzimmer betroffen sein- der Schlafplatz vorübergehend in einen anderen Raum verlegt wird.

Doppelte Mietzahlungen für den Umzugsmonat sind daher nur im Einzelfall unter Berücksichtigung der vorgenannten Ausführungen möglich.

## **6. Umgang mit dem Merkblatt zu den Unterkunftskosten (VD 50-01-127)**

Zur rechtzeitigen Information der leistungsberechtigten Personen über die Berücksichtigung der Kosten der Unterkunft bei einem vorgesehenen Wohnungswechsel wurde in Zusammenarbeit mit 507/14 Fachstelle Wohnen das Merkblatt mit der Vordruck-Nr. 50-01-127 erstellt.

Das Merkblatt ist bei jedem Neuantrag auszuhändigen, darüber hinaus bei Bekanntwerden, dass ein Wohnungswechsel beabsichtigt oder gewünscht wird.

Außerdem verteilt 507/14 Fachstelle Wohnen das Merkblatt an die Personen, bei denen aufgrund einer beantragten Wohnungsvermittlung anzunehmen ist, dass sie auf Sozialleistungen angewiesen sein werden.

## 7. Karenzzeit

Für das erste Jahr ab Beginn des Monats, für den erstmals Leistungen nach dem SGB XII bezogen werden, werden Bedarfe für die Unterkunft, egal ob Mietwohnungen oder selbstgenutztes Wohneigentum, in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt.

Ein Leistungsbezug nach dem SGB XII und auch SGB II vor dem 01.01.2023 ist nicht auf die Karenzzeit anzurechnen (vgl. § 140 SGB XII).

Dies gilt nicht, soweit bereits in der Vergangenheit für die bewohnte Wohnung die angemessene und nicht die tatsächlichen Aufwendungen anerkannt wurden.

Die Karenzzeit verlängert sich um Zeiten ohne Leistungsanspruch und beginnt neu, wenn drei Jahre keine Leistungen nach dem Dritten oder Vierten Kapitel SGB XII bzw. SGB II bezogen wurden.

### Beispiel 1: erstmaliger Leistungsbezug

Person A werden erstmals ab dem 01.03.2023 Leistungen nach dem Vierten Kapitel SGB XII bewilligt. Bis zum 31.12.2022 konnte Person A den Lebensunterhalt aus Erwerbseinkommen sicherstellen.

Die Karenzzeit beginnt am 01.03.2023 und dauert 12 Monate.

### Beispiel 2: vorheriger Leistungsbezug nach dem SGB II

Person A werden erstmals ab dem 01.03.2023 Leistungen nach dem Vierten Kapitel SGB XII bewilligt. Bis zum 31.12.2022 konnte Person A den Lebensunterhalt aus Erwerbseinkommen sicherstellen. In der Zeit vom 01.01. bis 28.02.2023 hat Person A Leistungen nach dem SGB II erhalten.

Die bereits im SGB II in Anspruch genommene Karenzzeit von 2 Monaten wird auf die Karenzzeit im SGB XII angerechnet, so dass die Karenzzeit für A nur noch 10 Monate statt 12 Monate beträgt.

### Beispiel 3: Leistungsunterbrechung in der Karenzzeit

Variante 1: Person A werden ab dem 01.01.2023 erstmals Leistungen nach dem Vierten Kapitel SGB XII bewilligt. Bereits im Rahmen der Antragstellung gibt Person A an, dass sie vom 01.-30.04.2023 im Ausland weilen wird.

Im Rahmen des § 41a SGB XII wird der Auslandsaufenthalt bereits im Rahmen des Bewilligungsbescheides berücksichtigt und es werden für April 2023 nur anteilige Leistungen für den Zeitraum 01.-28.04.2023 und nicht für den Restmonat erbracht.

Da der Leistungsbezug von Person A kürzer als ein voller Monat unterbrochen war, verlängert sich die Karenzzeit nicht.

Variante 2: Person A werden ab dem 01.01.2023 erstmals Leistungen nach dem Vierten Kapitel SGB XII bewilligt. Bereits im Rahmen der Antragstellung gibt Person A an, dass sie vom 01.-31.05.2023 im Ausland weilen wird.

Im Rahmen des § 41a SGB XII wird der Auslandsaufenthalt bereits im Rahmen des Bewilligungsbescheides berücksichtigt und es werden für April 2023 nur anteilige Leistungen für den Zeitraum 01.-28.04.2023 und nicht für den Restmonat sowie für den Monat Mai erbracht.

Der Leistungsbezug von Person A ist länger als ein voller Monat unterbrochen. Die Karenzzeit verlängert sich um jeden vollen Monat (hier: 1) ohne Leistungsbezug.

## 7.1 Neuanträge ab dem 01.01.2023

Trotz Einführung einer Karenzzeit haben die Träger der Sozialleistungen bei Neuzugängen die Angemessenheit der Unterkunftskosten zu prüfen.

Dies erfolgt weiterhin in jedem Leistungsfall im Rahmen der Erstbewilligung anhand des Vordrucks 50-01-123.

Wird im Rahmen der Prüfung festgestellt, dass die Bedarfe für Unterkunft die angemessenen Kosten übersteigen, ist hier die Dauer der Karenzzeit zu berechnen und die leistungsberechtigte Person auf das Ergebnis hinzuweisen.

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, 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 SGB XII ggfls. i.V.m § 42a SGB XII).

Der Textbaustein ist in der KDN unter UKS\_Karenz hinterlegt. Das Ablaufdatum der Karenzzeit ist manuell zu ergänzen.

Für die Dauer der Karenzzeit sind die Aufwendungen für Unterkunft in tatsächlicher Höhe als Bedarf anzuerkennen.

Der Ablauf der Karenzzeit ist über die Wiedervorlage nachzuhalten

## 7.2 laufende Leistungsfälle zum Stichtag 31.12.2022

Ein Leistungsbezug nach dem SGB XII und auch SGB II vor dem 01.01.2023 ist nicht auf die Karenzzeit anzurechnen (vgl. § 140 Abs. 1 SGB XII).

Dies gilt nicht, soweit bereits in der Vergangenheit für die bewohnte Wohnung die angemessene und nicht die tatsächlichen Aufwendungen anerkannt wurden (§ 140 Abs. 2 SGB XII).

D.h. in Fällen, in denen vor dem 01.01.2023 Aufwendungen für die Unterkunft oberhalb der entsprechenden Angemessenheitsgrenzen (z.B. aufgrund der bis zum 31.12.2022 gültigen Corona-Sonderregelung des § 141 Abs. 3 SGB XII) als Bedarf anerkannt wurden, gilt diese Entscheidung bis zum Ablauf der Karenzzeit (i.d.R. nach 12 Monaten mit Ablauf des 31.12.2023) weiter.

Die leistungsberechtigte Person ist mit dem nächsten zu erstellenden Bescheid unter Verwendung des unter Pkt. 7.1 beschriebenen Textbausteins über die Karenzzeit zu informieren.

### 7.3 Besonderheiten Viertes Kapitel (§ 42a SGB XII)

Die Regelungen zur Karenzzeit können nur in Fallgestaltungen greifen, in denen die leistungsberechtigte Person tatsächliche Aufwendungen für die Unterkunft zu tragen hat.

Dies ist in den folgenden Fällen nicht gegeben:

- § 42a Abs. 3 SGB XII: Hier wird ein pauschalierter Betrag nach der Differenzmethode als Aufwendungen für die Unterkunft anerkannt wird. So bestimmt § 42 a Abs. 3 Satz 4 SGB XII ausdrücklich, dass es auf die nachweisbare Tragung von tatsächlichen Aufwendungen für die Unterkunft nicht ankommt.
- § 42a Abs. 3 Satz 5 i.V.m. § 42a Abs. 4 Satz 1 SGB XII: In dieser Fallkonstellation hat die leistungsberechtigte Person keine tatsächlichen Aufwendungen für die Unterkunft zu tragen, so dass auch hier eine Karenzzeit nicht gelten kann.
- § 42a Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 + 6 SGB XII: Leistungsberechtigte Personen in besonderen Wohnformen.
- § 42a Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. Abs. 7 SGB XII: Leistungsberechtigte in sonstigen Unterkünften. Hier wird eine besondere Obergrenze ermittelt, die regelmäßig unter den üblichen Angemessenheitsgrenzen liegt.

### 7.4 Ablauf der Karenzzeit

Mit Ablauf der Karenzzeit ist die Angemessenheit der tatsächlichen Aufwendungen für die Unterkunft erneut anhand des Vordrucks 50-01-123 zu prüfen. Im Weiteren ist gemäß Pkt. 8 zu verfahren

## 8. Unangemessen hohe Mieten

§ 35 Abs. 3 SGB XII bestimmt, dass bei unangemessen hoher Miete die überhöhten Kosten der Unterkunft nach Ablauf der Karenzzeit solange anzuerkennen sind, als es den Personen der Bedarfsgemeinschaft nicht möglich oder nicht zumutbar ist, die Aufwendungen zu senken, längstens jedoch 6 Monate. Ebenso ist die Kostensenkung durch einen Wohnungswechsel nur zu fordern, wenn dieser wirtschaftlich ist.

Bei der Prüfung der Zumutbarkeit und vor allem bei der Reduzierung der Unterkunftskosten auf das angemessene Maß kommt es besonders auf die Verhältnisse im Einzelfall an (z.B. vorübergehender Notstand, schwere Erkrankung des Leistungsberechtigten, nachweislich kein/e Untermieter\*in zu finden usw.).

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

Die Forderung nach einem sozialrechtlich erforderlichen Wohnungswechsel ist eine einschneidende Maßnahme. 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.

Hierbei ist zu beachten, dass die betroffenen Personen bei einem „erzwungenen“ Umzug ggf. aus einem funktionierenden sozialen Netzwerk herausgerissen werden und dass es Hilfefälle geben kann (z.B. voraussichtlich kurze Laufzeit des Hilfefalles, Bekannte oder Verwandte in der Nachbarschaft betreuen die Kinder und ermöglichen eine Arbeitsaufnahme/Teilzeitarbeit), in denen eine differenzierte Abwägung zwischen Umzug und Verbleib in der Wohnung erfolgen muss.

Da ein Umzug wiederum weitere Kosten nach sich zieht, ist zu prüfen, ob nicht durch mildere Mittel eine Kostensenkung herbeigeführt werden kann. Dies kann erreicht werden durch

- Untervermietung von Wohnraum, soweit der/die Vermieter\*in einverstanden ist und geeignete Räume vorhanden sind,
- Aushandlung eines geringeren Mietzinses mit dem/der Vermieter\*in
- oder auf andere Weise (Aufnahme von Verwandten und/oder anderen Personen).

### 8.1 Tod eines Mitglieds der Haushaltsgemeinschaft (§ 35 Abs. 3 S. 4 SGB XII)

Sind die Aufwendungen für die Unterkunft und Heizung nur deshalb unangemessen hoch, weil in den letzten zwölf Monaten ein Mitglied der Haushaltsgemeinschaft verstorben und somit die niedrigere, personenbezogene Mietobergrenze anzusetzen ist, ist für die Dauer von mindestens zwölf Monaten nach dem Sterbemonat von Kostensenkungsmaßnahmen abzu-  
sehen.

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

### 8.2 Verfahren zur Senkung der Unterkunftskosten

In jedem Hilfefall sind anhand des Vordrucks 50-01-123 sowohl die Angemessenheit der Unterkunftskosten als auch das Vorliegen sozialer und wirtschaftlicher Aspekte, die ein Absehen von der Forderung eines Wohnungswechsels rechtfertigen, zu prüfen und das Ergebnis dieser Einzelfallprüfung in der Akte zu dokumentieren (ebenso bei Mieterhöhungen von bislang angemessenen Mieten, die nunmehr die Angemessenheitsgrenze überschreiten). Bei der Prüfung ist immer der Besonderheit des Einzelfalls Rechnung zu tragen (§ 35 Abs. 3 Satz 1).

Hierbei ergeben sich 2 Möglichkeiten:

1. Der Mietrichtwert wird zwar grundsätzlich überschritten, auf einen Wohnungswechsel wird jedoch aus sozialen und / oder wirtschaftlichen Aspekten verzichtet.

Die Entscheidung ist von der Gruppenleitung gegenzuzeichnen.

Soziale Gründe für eine erhöhte anerkannte Miete können sein (vgl. Ziffer 5 des Vor-  
drucks):

- Gesundheitliche Beeinträchtigungen
- Pflegebedürftigkeit
- Behinderungen, insbesondere Gehbehinderungen
- 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
- Familie mit Kindern, denen ein mit einem Umzug verbundener Schulwechsel nicht zumutbar ist.

Bei den hier aufgeführten Gründen handelt es sich um Beispiele, keinesfalls um eine abschließende Liste. In allen diesen Hilfefällen ist eine Abwägung zwischen den sozialen Aspekten und der weiterhin zu zahlenden, überhöhten Miete zu treffen.

Ebenso ist zu prüfen, ob der im Einzelfall zu veranlassende Wohnungswechsel wirtschaftlich ist, d.h. es ist zu prüfen, ob die durch den Wohnungswechsel verursachten und vom Sozialleistungsträger zu tragenden Aufwendungen (für Umzug und ggffls. neue Einrichtungsgegenstände, Kautionen von 507/14, Kündigungsfristen der Altwohnung, Renovierungskosten etc.) in einem wirtschaftlichen Verhältnis zur zu erreichenden Mietsenkung stehen (wird unter Ziffer 6 des VD 50-01-123 abgefragt).

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

2. Der Mietrichtwert wird überschritten; soziale oder wirtschaftliche Aspekte sind nicht zu erkennen.

Das Verfahren zur Senkung der Unterkunftskosten befindet sich derzeit in Überprüfung und wird rechtzeitig vor Ablauf der fast vollumfänglich bis zum 31.12.2023 geltenden Karenzzeiten bekanntgegeben.

## 9. Zusammenarbeit mit dem Mieterverein

Eine Überprüfung mietrechtlicher 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 Personen nach dem SGB XII im Bedarfsfall eine Mitgliedschaft im Mieterverein Köln e.V. für die Dauer eines Jahres.

Bearbeitungshinweise hierzu finden sich in der Richtlinie 50 01 035b.

## 10. Sonstige Bedarfe der Unterkunft

### 10.1 Im Mietvertrag verankerte „sonstige Nebenkosten“

Neben den unter Ziffer 2.1 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 (Spielemittag, 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 SGB XII 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 SGB XII 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 ggffls. 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) leistungsrechtlich „angemessen“ ist, vgl. Ziffer 4.1.

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

Durch die Berücksichtigung der vg. 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 ggffls. 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 2.1 aufgeführten Mietnebenkosten wie gewohnt unter Verwendung des UKS 10 zu signieren.

## 10.2 Bedarfe für Unterkunft und Heizung im Rahmen des Service-Wohnens

Gleiches gilt für das sogenannte „Service-Wohnen“.

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 gem. Ziffer 4.1.

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 vg. zusätzlichen Kosten im Rahmen der KdU 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 in der AKDN 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.

## 11. Berücksichtigung der Bedarfe für Unterkunft und Heizung bei der Bedarfsprüfung

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 01 005 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.

## 12. Mietrückstände

Die Übernahme von Mietrückständen nach dem SGB XII ist mit der RL 50 01 036a geregelt.

## 13. Überweisung an Vermieter\*innen oder andere Empfangsberechtigte

Die Bedarfe für Unterkunft und Heizung sind grundsätzlich mit den übrigen Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhaltes an die leistungsberechtigte Person auszuführen.

Gemäß § 35a Abs. 3 Satz 1 SGB XII **sind** Bedarfe für die Unterkunft **auf Antrag** der leistungsberechtigten Person durch Direktzahlung an den/die Vermieter\*in oder andere Empfangsberechtigte (z.B. Energieversorgungsunternehmen) zu decken.

Direktzahlungen **sollen** ebenfalls an Vermieter\*innen oder andere Empfangsberechtigte erfolgen, wenn die zweckentsprechende Verwendung durch die leistungsberechtigte Person nicht sichergestellt ist (§ 35a Abs. 3 Satz 2).

Satz 3 konkretisiert, wann anlassbezogen im Einzelfall eine zweckentsprechende Verwendung nicht mehr sichergestellt ist.

Dies ist insbesondere der Fall, wenn

1. Mietrückstände bestehen, die zu einer außerordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses berechtigen,
2. Energiekostenrückstände (= unterkunftsbezogene Energiekosten wie Heizkosten, Warmwasserkosten und Kaltwasser, nicht jedoch „reiner“ Haushaltsstrom, der mit den Regelsätzen abgegolten ist) bestehen, die zu einer Unterbrechung der Energieversorgung berechtigen,
3. konkrete Anhaltspunkte für ein krankheits- oder suchtbedingtes Unvermögen der oder des Hilfebedürftigen bestehen, die Mittel zweckentsprechend zu verwenden (vom Vorliegen konkreter Anhaltspunkte kann erst dann ausgegangen werden, wenn in der Vergangenheit Leistungen für Unterkunft und Heizung nicht zweckentsprechend verwendet wurden)  
oder
4. konkrete Anhaltspunkte dafür bestehen, dass die im Schuldnerverzeichnis eingetragene leistungsberechtigte Person die Mittel nicht zweckentsprechend verwendet (Voraussetzung der Nr. 4 liegt vor, wenn die leistungsberechtigte Person im Schuldnerverzeichnis eingetragen ist **und** in der Vergangenheit Leistungen für Unterkunft und Heizung nicht zweckentsprechend verwendet hat).

Die Eintragung ins Schuldnerverzeichnis setzt voraus, dass wegen einer festgestellten Verbindlichkeit die eidesstattliche Versicherung über das Vermögen abgegeben wurde oder dass zur Erzwingung der Abgabe der eidesstattlichen Versicherung Haft angeordnet wurde oder vollstreckt worden ist.

Die Eintragung in das Schuldnerverzeichnis i.V.m. einer in der Vergangenheit wiederholt zweckwidrigen Verwendung begründen die konkrete Gefahr einer künftig missbräuchlichen Verwendung).

Die vg. 4 Regelbeispiele rechtfertigen eine Direktzahlung an Vermieter\*innen oder andere Empfangsberechtigte, wenn die konkrete Gefahr besteht, dass die Leistungen für die Unterkunft nicht zweckentsprechend verwendet werden und daraus resultierend Wohnungslosigkeit droht. Dies bedeutet aber auch, dass im Gespräch mit den leistungsberechtigten Personen sowie aufgrund der vorgelegten oder entsprechend anzufordernden Unterlagen (z.B. Mietbescheinigung, Kontoauszüge) oder durch sonstige Hinweise (z.B. Schuldnerberatung) im Einzelfall sorgfältig abzuklären ist, ob die Voraussetzungen zur Direktüberweisung gem. § 35a Abs. 3 SGB XII vorliegen.

Der Träger der Sozialhilfe hat die leistungsberechtigte Person über eine Direktzahlung der Bedarfe für Unterkunft und Heizung an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte

schriftlich zu unterrichten (vgl. § 43 Abs. 3 SB XII), was in der Regel anhand des Bewilligungsbescheides erfolgt.

Die Entscheidung ist für die leistungsberechtigte Person wegen des Eingriffs in ihr Verfügungsrecht ein belastender VA, vor dessen Erlass sie anzuhören ist (§ 24 SGB X); eine Einwilligung ist jedoch nicht erforderlich.

### **13.1 Besonderheiten bei der Direktüberweisung aus dem Leistungsanspruch an die RheinEnergie AG**

Sofern im Einzelfall ein Versorgungsvertrag für **Heizung und Warmwasser** mit der RheinEnergie AG besteht und die mtl. festgesetzten Abschlagsbeträge aus dem Leistungsanspruch direkt an die RheinEnergie abgetreten werden, ist folgendes zu beachten:

Aufgrund des automatisierten Buchungsverfahrens bei der RheinEnergie müssen die mtl. Abschlagszahlungen centgenau mit den Forderungen übereinstimmen, um als Abschlagszahlung erkannt zu werden.

Bei Abweichungen wird die Zahlung automatisch auf einen evtl. bestehenden Rückstand gebucht und nicht als Abschlagszahlung erkannt.

Sofern kein Rückstand besteht und der Überweisungsbetrag höher ist als der geforderte Abschlag, wird der Differenzbetrag **an die Kunden** = Leistungsberechtigten durch die RheinEnergie erstattet.

Das gilt auch für Jahresabrechnungen der RheinEnergie, die mit einem Guthaben abschließen.

Dem kann nur mit einem sogenannten Auszahlungsverbot entgegengewirkt werden:

Um zu vermeiden, dass in Fällen, in denen aus an die RheinEnergie gezahlten Transferleistungsmitteln Guthaben entstehen, die dann an den Kunden / die Kundin ausgezahlt werden, ist ein Auszahlungsverbot gegenüber der RheinEnergie auszusprechen.

Dieses Auszahlungsverbot ist der RheinEnergie in Schriftform / per E-Mail (sa-kundenservice@rheinenergie.com) mitzuteilen, wobei folgender Wortlaut zu verwenden/empfehlen ist:

**Bitte beachten:** Eine Auszahlung etwaiger Guthaben ist nicht an den Kunden / die Kundin bzw. erst nach Rücksprache und Abstimmung mit dem Sozialleistungsträger vorzunehmen.

Soweit andere Energieversorger analog verfahren, gilt diese Regelung für diese Energieversorger entsprechend.

## **14. Kosten der Unterkunft bei Hilfen in besonderen Lebenslagen nach dem SGB XII**

Für die Berechnung der Einkommensgrenze für die Leistungen nach dem Fünften bis Neunten Kapitel des SGB XII sind die angemessenen Kosten der Unterkunft gem. § 85 Abs. 1 Ziffer 2 zu berücksichtigen.

## 15. Abweichende Regelungen nach § 42a für das 4. Kapitel

### § 42a Bedarfe für Unterkunft und Heizung

(1) Für Leistungsberechtigte sind angemessene Bedarfe für Unterkunft und Heizung nach dem Vierten Abschnitt des Dritten Kapitels sowie nach § 42 Nr. 4 Buchstabe b anzuerkennen, soweit in den folgenden Absätzen nichts Abweichendes geregelt ist. § 35 Abs. 1 S. 2 bis 6 gilt nicht in den Fällen der Abs. 3 und 5 bis 7.

(2) Für die Anerkennung von Bedarfen für Unterkunft und Heizung bei

1. Leistungsberechtigten, die in einer Wohnung nach S. 2 leben, gelten die Abs. 3 und 4,
2. Leistungsberechtigten, die nicht in einer Wohnung nach Nr. 1 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 nach S. 3 zu Wohnzwecken überlassen werden (BTHG-Fälle), gelten die Absätze 5 und 6,
3. Leistungsberechtigten, die weder in einer Wohnung nach Nr. 1 noch in einem persönlichen Wohnraum und zusätzlichen Räumlichkeiten nach Nr. 2 untergebracht sind und für die § 42 Nr. 4 Buchstabe b nicht anzuwenden ist, gilt Abs. 7.

Wohnung ist die Zusammenfassung mehrerer Räume, die von anderen Wohnungen oder Wohnräumen baulich getrennt sind und die in ihrer Gesamtheit alle für die Führung eines Haushalts notwendigen Einrichtungen, Ausstattungen und Räumlichkeiten umfassen. Persönlicher Wohnraum ist ein Wohnraum, der Leistungsberechtigten allein oder zu zweit zur alleinigen Nutzung überlassen wird, und zusätzliche Räumlichkeiten sind Räume, die Leistungsberechtigten zusammen mit weiteren Personen zur gemeinschaftlichen Nutzung überlassen werden.

(3) Lebt eine leistungsberechtigte Person

1. zusammen mit mindestens einem Elternteil, mit mindestens einem volljährigen Geschwisterkind oder einem volljährigen Kind in einer Wohnung im Sinne von Abs. 2 S. 2 und sind diese Mieter oder Eigentümer der gesamten Wohnung (Mehrpersonenhaushalt) und
  2. ist sie nicht vertraglich zur Tragung von Unterkunftskosten verpflichtet,
- sind ihr Bedarfe für Unterkunft und Heizung nach den Sätzen 2 bis 5 anzuerkennen. Als Bedarf sind leistungsberechtigten Personen nach S. 1 diejenigen Aufwendungen für Unterkunft als Bedarf anzuerkennen, die sich aus der Differenz der angemessenen Aufwendungen für den Mehrpersonenhaushalt entsprechend der Anzahl der dort wohnenden Personen ergeben und für einen Haushalt mit einer um eins verringerten Personenzahl. Für die als Bedarf zu berücksichtigenden angemessenen Aufwendungen für Heizung ist der Anteil an den tatsächlichen Gesamtaufwendungen für die Heizung der Wohnung zu berücksichtigen, der sich für die Aufwendungen für die Unterkunft nach S. 2 ergibt. Abweichend von § 35 kommt es auf die nachweisbare Tragung von tatsächlichen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nicht an. Die Sätze 2 und 3 gelten nicht, wenn die mit der leistungsberechtigten Person zusammenlebenden Personen darlegen, dass sie ihren Lebensunterhalt einschließlich der ungedeckten angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung aus eigenen Mitteln nicht decken können; in diesen Fällen findet Abs. 4 S. 1 Anwendung.

(4) Lebt eine leistungsberechtigte Person zusammen mit anderen Personen in einer Wohnung im Sinne von Abs. 2 S. 2 (Wohngemeinschaft) oder lebt die leistungsberechtigte Person zusammen mit in Abs. 3 S. 1 Nr. 1 genannten Personen und ist sie vertraglich zur Tragung von Unterkunftskosten verpflichtet, sind die von ihr zu tragenden Aufwendungen für Unterkunft und Heizung bis zu dem Betrag als Bedarf anzuerkennen, der ihrem nach der Zahl der Bewohner zu bemessenden Anteil an den Aufwendungen für Unterkunft und Heizung entspricht, die für einen entsprechenden Mehrpersonenhaushalt als angemessen gelten. S. 1 gilt nicht, wenn die leistungsberechtigte Person auf Grund einer mietvertraglichen Vereinbarung nur für konkret bestimmte Anteile des Mietzinses zur Zahlung verpflichtet ist; in diesem Fall sind die tatsächlichen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung bis zu dem Betrag als Bedarf anzuerkennen, der für einen Einpersonenhaushalt angemessen ist, soweit der von der leistungsberechtigten Person zu zahlende Mietzins zur gesamten Wohnungsmiete in einem angemessenen Verhältnis steht. Übersteigen die tatsächlichen Aufwendungen der leistungsberechtigten Person die nach den Sätzen 1 und 2 angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung, gilt § 35 Abs. 2 entsprechend.

(5) Für leistungsberechtigte Personen, die in Räumlichkeiten nach Abs. 2 S. 1 Nr. 2 leben, werden die tatsächlichen Aufwendungen für die Unterkunft, soweit sie angemessen sind, als Bedarf

berücksichtigt für

1. den persönlichen Wohnraum in voller Höhe, wenn er allein bewohnt wird, und jeweils hälftig, wenn er von zwei Personen bewohnt wird,
2. einen Zuschlag für den persönlichen Wohnraum, der vollständig oder teilweise möbliert zur Nutzung überlassen wird, in der sich daraus ergebenden Höhe,
3. die Räumlichkeiten, die vorrangig zur gemeinschaftlichen Nutzung der leistungsberechtigten Person und anderer Bewohner bestimmt sind (Gemeinschaftsräume), mit einem Anteil, der sich aus der Anzahl der vorgesehenen Nutzer bei gleicher Aufteilung ergibt.

Für die tatsächlichen Aufwendungen für die Heizung werden die auf den persönlichen Wohnraum und die auf die Gemeinschaftsräume entfallenden Anteile als Bedarf anerkannt, soweit sie angemessen sind. Tatsächliche Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nach den Sätzen 1 und 2 gelten als angemessen, wenn sie die Höhe der durchschnittlichen angemessenen tatsächlichen Aufwendungen für die Warmmiete von Einpersonenhaushalten nach § 45a nicht überschreiten. Überschreiten die tatsächlichen Aufwendungen die Angemessenheitsgrenze nach S. 3, sind um bis zu 25 Prozent höhere als die angemessenen Aufwendungen anzuerkennen, wenn die leistungsberechtigte Person die höheren Aufwendungen durch einen Vertrag mit gesondert ausgewiesenen zusätzlichen Kosten nachweist für

1. Zuschläge nach S. 1 Nr. 2,
2. Wohn- und Wohnnebenkosten, sofern diese Kosten im Verhältnis zu vergleichbaren Wohnformen angemessen sind,
3. Haushaltsstrom, Instandhaltung des persönlichen Wohnraums und der Räumlichkeiten zur gemeinschaftlichen Nutzung sowie die Ausstattung mit Haushaltsgroßgeräten oder
4. Gebühren für Telekommunikation sowie Gebühren für den Zugang zu Rundfunk, Fernsehen und Internet.

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

(6) Übersteigen die Aufwendungen für die Unterkunft nach Abs. 4 den der Besonderheit des Einzelfalles angemessenen Umfang und hat der für die Ausführung des Gesetzes nach diesem Kapitel zuständige Träger Anhaltspunkte dafür, dass ein anderer Leistungsträger diese Aufwendungen ganz oder teilweise zu übernehmen verpflichtet ist, wirkt er auf eine sachdienliche Antragstellung bei diesem Leistungsträger hin. Übersteigen die tatsächlichen Aufwendungen die Angemessenheitsgrenze nach Abs. 5 S. 3 um mehr als 25 Prozent, umfassen die Leistungen nach Teil 2 des Neunten Buches auch diese Aufwendungen.

(7) Lebt eine leistungsberechtigte Person in einer sonstigen Unterkunft nach Abs. 2 S. 1 Nr. 3 allein, so sind höchstens die durchschnittlichen angemessenen tatsächlichen Aufwendungen für die Warmmiete eines Einpersonenhaushaltes im örtlichen Zuständigkeitsbereich des für die Ausführung des Gesetzes nach diesem Kapitel zuständigen Trägers als Bedarf anzuerkennen. Lebt die leistungsberechtigte Person zusammen mit anderen Bewohnern in einer sonstigen Unterkunft, so sind höchstens die angemessenen tatsächlichen Aufwendungen als Bedarf anzuerkennen, die die leistungsberechtigte Person nach der Zahl der Bewohner anteilig an einem entsprechenden Mehrpersonenhaushalt zu tragen hätte. Höhere als die sich nach S. 1 oder 2 ergebenden Aufwendungen können im Einzelfall als Bedarf anerkannt werden, wenn

1. eine leistungsberechtigte Person voraussichtlich innerhalb von sechs Monaten ab der erstmaligen Anerkennung von Bedarfen nach S. 1 oder S. 2 in einer angemessenen Wohnung untergebracht werden kann oder, sofern dies als nicht möglich erscheint, voraussichtlich auch keine hinsichtlich Ausstattung und Größe sowie Höhe der Aufwendungen angemessene Unterbringung in einer sonstigen Unterkunft verfügbar ist oder
2. die Aufwendungen zusätzliche haushaltsbezogene Aufwendungen beinhalten, die ansonsten über die Regelbedarfe abzudecken wären.

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 (ggffs. 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 hervor geht
- bei einer Untervermietung bedarf es der zusätzlichen Genehmigung des/der Vermieters\*in.

Mit dem zum 01.07.2017 in des SGB XII neu eingefügten und zum 01.01.2020 geänderten § 42a SGB XII 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.

### 15.1 § 42a Abs. 3 SGB XII

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, also wenn z.B. ein Person mit ausreichendem Einkommen in die Wohnung ihres nicht transferleistungsbeziehenden 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 Mehrpersonenhaushalt 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.

<b>Beispiel:</b> Leistungsberechtigte Person lebt zusammen mit ihren Eltern (3 Personen:	
Angemessene Miete 3 Personen (Mietrichtwert)	= 939,00 €
um eine Person verringert (2-Pers.-HH)	= 788,00 €
anzuerkennende Differenz/ Miete	= 151,00 €.

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 Unterkunftskosten (im obigen Beispiel die 151,00 €) der leistungsberechtigten Person an der

insgesamt angemessenen Miete (939,00 €) prozentual als Bedarf auf die tatsächlichen Heizkosten zu übertragen ist.

Beträgt die anzuerkennende (Differenz-)Miete wie im vorgenannten Beispiel 16,08 % der für die Wohnung tatsächlich zu zahlenden Miete, dann sind auch 16,08 % der tatsächlichen Heizkosten als Bedarf für Heizung anzuerkennen.

Erfolgt die Warmwasseraufbereitung dezentral, werden darüber hinaus die Kosten durch die Gewährung eines Mehrbedarfs nach § 30 SGB XII 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 15.2.

Für die Verschlüsselung der pauschalierten Unterkunftskosten steht ein Unterkunftskosten-schlüssel (UKS 01 Merkmal 5 = Unterkunftskostenpauschale) in AKDN zur Verfügung, womit die vollständige Gewährung des errechneten, pauschalen Unterkunftskostenbedarfs und die entsprechende Darstellung als Unterkunftskostenpauschale 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.

## 15.2 § 42a Abs. 4

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 lb. 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.

### 14.3 § 42a Absätze 5 und 6 (Besondere Wohnformen)

Zum 01.01.2020 erfolgte durch das Bundesteilhabegesetz (BTHG) eine erneute Änderung des § 42a SGB XII, 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 BfU) für diesen Personenkreis ist ausschließlich 502/82.

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

#### 15.3.1 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 (WVBG) 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 Auswertung im Bereich der Stadt Köln ergibt folgende Werte:

2021	2022				
489,07 €	500,75 €				

#### 15.3.2 Obere Angemessenheitsgrenze

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

2021	2022				
611,34 €	625,94 €				

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 SGB XII 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 SGB XII ist zudem die gleichmäßige Aufteilung (Gesamtkosten und Aufteilung pro Person) im Überlassungsvertrag überprüfbar darzulegen.

Dabei ist Folgendes zu beachten:

1. 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.

2. Wohn- und Wohnnebenkosten, wenn diese im Verhältnis zu vergleichbaren Wohnformen angemessen sind

Im Gegensatz zu den übrigen Nr.n 1, 3 und 4 des § 42a Abs. 5 Satz 4 SGB XII 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 Nr.n 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 würden. 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 SGB XII 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.

3. Haushaltsstrom, Instandhaltungskosten, Ausstattung mit Haushaltsgroßgeräten
  - Kosten aus Lieferverträgen zur Versorgung mit Haushaltsstrom,
  - Ausstattung der Gemeinschaftsräume mit Haushaltsgroßgeräten wie Kühlschränken, Herd, Spülmaschinen oder Waschmaschinen,
  - Instandhaltungskosten; dies sind diejenigen Kosten, die dafür entstehen, die Räume in dem Zustand zu erhalten, der sich sonst aufgrund von Alterung und Abnutzung verschlechtern würde; in Wohnungen würden diese typischerweise vom Mieter / von der Mieterin selbst übernommen, was aufgrund der einheitlichen Ausstattung und der Vorschriften in besonderen Wohnformen aber häufig nicht möglich ist. Neben den Materialkosten fallen hierunter auch Dienstleistungskosten für z.B. Wartung oder Hausmeisterdienste.
  
4. 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 Nr.n 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 Nr.n 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 Nr.n 1-4 (zum Beispiel Haushaltstrom) wirksam vereinbart wurde.

### **15.3.3 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.

Gepprüft 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.

### 15.3.4 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 SGB XII 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 SGB XII von hier aus dem Leistungsfall der Stadt Köln anerkannt werden können.

### 15.4 § 42a Abs. 7 (Sonstige Unterkünfte)

Der bisherige Abs. 5 wurde nach Einfügung der neuen Absätze 5 und 6 SGB XII 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 AKDN ausgelesenen Werte für den stationären Bereich herangezogen werden.

	Durchschnittliche Kaltmiete	Durchschnittliche Heizkosten	Durchschnittliche Warmmiete
2021	444,64 €	44,43 €	489,07 €
2022	456,35 €	44,40 €	500,78 €
2023	479,00 €	45,01 €	524,01 €

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 vg. Konstellationen) können gemäß § 42 Abs. 7 Satz 3 im Einzelfall anerkannt werden, wenn

1. 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
2. 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 Regelsatzfestsetzung nach § 27 Abs. 4 SGB XII 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 SGB XII 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 Unterkunftskosten zu informieren.

<b>Übersicht MRW unter Berücksichtigung WohnraumNutzungsBestimmungen</b>							
<b>Angemessenheit der Unterkunftskosten § 35 SGB XII</b>							
	<b>1 Person</b>	<b>2 Personen</b>	<b>3 Personen</b>	<b>4 Personen</b>	<b>5 Personen</b>	<b>6 Personen</b>	<b>Jede weitere Person</b>
<b>bis 12/09</b>	<b>45 qm</b> 311 €	<b>60 qm</b> 414 €	<b>75 qm</b> 518 €	<b>90 qm</b> 621 €	<b>105 qm</b> 725 €	<b>120 qm</b> 828 €	<b>je 15 qm</b> 104 €
<b>ab 01/10</b>	<b>50 qm</b> 345 €	<b>65 qm</b> 449 €	<b>80 qm</b> 552 €	<b>95 qm</b> 656 €	<b>110 qm</b> 759 €	<b>125 qm</b> 863 €	<b>je 15 qm</b> 104 €
<b>ab 03/12</b>	363 €	471 €	580 €	689 €	798 €	906 €	109 €
<b>ab 06/13</b>	413 €	536 €	660 €	784 €	908 €	1.031 €	124 €
<b>ab 11/16</b>	522 €	633 €	753 €	879 €	1.004 €	1.130 €	126 €
<b>ab 12/17</b>	574 €	696 €	828 €	967 €	1.104 €	1.243 €	139 €
<b>ab 01/20</b>	633 €	767 €	913 €	1.065 €	1.217 €	1.370 €	153 €
<b>ab 01/22</b>	651 €	788 €	939 €	1.095 €	1.251 €	1.409 €	158 €

## Grenzwerte für angemessenes Heizverhalten (Nichtprüfungsgrenze)

Die Gebäudefläche bezieht sich auf die Gesamtfläche des Hauses

### Heizöl:

Gesamte Gebäudefläche in qm	Verbrauch in kWh je qm/Jahr
100 – 250	unter 257
251 – 500	unter 254
501 - 1000	unter 251
über 1000	unter 248

### Erdgas:

Gesamte Gebäudefläche in qm	Verbrauch in kWh je qm/Jahr
100 – 250	unter 263
251 – 500	unter 251
501 - 1000	unter 238
über 1000	unter 230

### Fernwärme:

Gesamte Gebäudefläche in qm	Verbrauch in kWh je qm/Jahr
100 – 250	unter 249
251 – 500	unter 235
501 - 1000	unter 223
über 1000	unter 215

### Wärmepumpe:

Gesamte Gebäudefläche in qm	Verbrauch in kWh je qm/Jahr
100 – 250	unter 97
251 – 500	unter 95
501 - 1000	unter 94
über 1000	unter 93

### Holzpellets:

Gesamte Gebäudefläche in qm	Verbrauch in kWh je qm/Jahr
100 – 250	unter 239
251 – 500	unter 224