

Stadt Leipzig Sozialamt Abteilung Soziale Wohnhilfen Fachaufsicht KdU		
Verwaltungsrichtlinie Kosten der Unterkunft (Kapitel 2) - <b>Wohnungswechsel - (M3)</b>		
<b>SGB II § 22 Abs. 1, 4, 5 und 6</b>	i.d.F. vom 24.03.2011 BGBl. I, 453	<b>DS – 00687/14 v. 18.12.2014</b> Schlüssiges Konzept
<b>SGB XII § 35 Abs. 1, 2 und 4</b>	i.d.F. v. 21.12.2015 BGBl. I, S. 2557	

Inhaltsverzeichnis	Seite
<b>Grundsätze; Kurzübersicht</b>	3
<b>1. Voraussetzungen der Neuanmietung</b>	4
<b>2. Angemessenheitsprüfung des Wohnungsangebotes</b>	5
2.1 Brutto-Kaltniete	5
2.2 Temporärer Wohnraumangel	6
2.3 Heiz- und Warmwasserkosten	6
2.4 Wohnfläche	7
2.5 Warmmiete	7
2.6 Einzelfallentscheidung	7
2.7 Dokumentationspflicht	7
<b>3. Leistungen für den Wohnungswechsel</b>	
<b>Grundsatz</b>	7
3.1 Mietsicherheiten	8
3.2 Genossenschaftsanteile	9
3.3 Umzugskosten	9
3.4 Wohnbeschaffungskosten	10
3.5 Renovierungskosten	11
3.5.1 Einzugsrenovierung	12
3.5.2 Schönheits- und Auszugsrenovierung	12
3.5.3 Ausführung der Renovierungsarbeiten	13
3.5.4 Abweichung von der Pauschale und sonstige Renovierungsarbeiten	13
<b>4. Rechtsfolgen bei fehlender Zusicherung / Zustimmung</b>	
<b>Grundsatz</b>	14
4.1 Laufende Mietzahlung	14

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
4.1.1 Neuanmietung u. Umzug ohne Erforderlichkeit	14
4.1.2 Neuanmietung u. Umzug mit anerkannter Erforderlichkeit	15
4.2 Transaktionskosten	15
<b>5. Sonderregelung U - 25; SGB II</b>	<b>15</b>
<b>6. Umzug in Alten- oder Pflegeheim; SGB XII</b>	<b>16</b>
<b>7. Hilfe und Unterstützung durch das Sozialamt</b>	<b>17</b>
<b>Anlage 1</b> Gesetzestext SGB II	<b>18</b>
<b>Anlage 2</b> Gesetzestext SGB XII	<b>20</b>
Abschlussverfügung; Inkrafttreten	21

### **Hinweis**

**Alle Ausführungen in dieser Richtlinie gelten grundsätzlich sowohl für das SGB II als auch das SGB XII. Soweit abweichende Regelungen gesetzlich oder klarstellend erforderlich sind, wird darauf im Text gesondert hingewiesen.**

**Grundsätze; Kurzübersicht**

Vor Abschluss eines Mietvertrages über eine neue Wohnung soll der Leistungsberechtigte die Zusicherung (SGB II) bzw. Zustimmung (SGB XII) des Kostenträgers zur Anmietung der Wohnung einholen. Der Umzug in eine neue Unterkunft muss erforderlich und deren Kosten angemessen sein; vgl. Rz 10

Erfolgt der Wohnungswechsel ohne vorherige Zusicherung/Zustimmung zum Abschluss des neuen Mietvertrags, können nur Kosten der neuen Unterkunft bis zur Angemessenheitsgrenze übernommen werden; im SGB II ggf. auch nur die seitherigen angemessenen Kosten; vgl. Rz 24/2

Bei der Beurteilung der Angemessenheit der Aufwendungen für eine Unterkunft ist auf diejenigen Wohnungen abzustellen, die nach den örtlichen Gegebenheiten den Lebensgewohnheiten unterer Einkommensgruppen entsprechen (*BSG, B 7b AS 18/06 R, Rz 20*). Angemessen sind danach Aufwendungen für eine Wohnung nur dann, wenn diese nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügt und keinen gehobenen Wohnstandard aufweist, es sich um eine "Wohnung mit bescheidenem Zuschnitt" handelt (*BSG B 4 AS 30/08 R, Rz 14*).

Für die Beurteilung der Kostenangemessenheit ist auf die Brutto-Kaltniete und deren Plausibilität sowie die Angemessenheit der Heizkosten abzustellen. Es gelten die jeweils aktuellen Angemessenheitsgrenzen aus RL (M1). Auch eine gesamtwirtschaftliche Betrachtung unter Einbeziehung der Heizkosten (Brutto-Warmmiete) ist in geeigneten Fällen möglich, wenn die nachgewiesenen tatsächlichen Heizkosten besonders wirtschaftlich sind; vgl. Rz 14 ff

Wurde die Notwendigkeit für einen Umzug anerkannt und die Zusicherung/Zustimmung zur Wohnungsanmietung erteilt, können die damit verbundenen Kosten gemäß § 22 Abs. 6 SGB II bzw. § 35 Abs. 2 SGB XII im erforderlichen Umfang übernommen werden. Der Leistungsberechtigte ist im Rahmen seiner Obliegenheit, die Hilfebedürftigkeit zu verringern, regelmäßig gehalten, einen Umzug selbst zu organisieren und durchzuführen; vgl. Rz 20/1

Mietkautionen oder ggf. Genossenschaftsanteile werden als Darlehen erbracht; die Tilgung erfolgt in den Rechtskreisen SGB II/XII nach unterschiedlichen Verfahren; vgl. Rz 20/2 ff

Leistungsberechtigte, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, zählen zur Bedarfsgemeinschaft ihrer Eltern und benötigen zum vorzeitigen Auszug eine besondere Zusicherung; vgl. Rz 25/3

Bei Hilfebedürftigkeit können die erforderlichen Kosten für die Auflösung der Wohnung und den Umzug in ein Alten- oder Pflegeheim in angemessener Höhe übernommen werden; vgl. Rz 28/2

**Stichwort**

**Voraussetzung  
Wohnungswechsel  
Rz 1**

**Rechtsfolge  
fehlender Zusage  
Rz 2**

**Wohnstandard  
Rz 3**

**Angemessene  
Miethöhe  
Rz 4**

**Rz 5  
(entfallen)**

**Kostenübernahme  
Transaktionskosten  
Rz 6**

**Mietsicherheit  
Rz 7**

**U-25  
SGB II  
Rz 8**

**Heimaufnahme  
SGB XII  
Rz 9**

Einordnung unter § 22 SGB II bzw. § 35 SGB XII

## 1. Voraussetzungen der Neuanmietung

Voraussetzung für die leistungsrechtliche Zustimmung zur Neuanmietung einer Wohnung ist

- die Notwendigkeit des Wohnungswechsels und
- die Kostenangemessenheit der neuen Wohnung.

**Notwendigkeit  
privat / öffentlich  
Rz 10**

Die Notwendigkeit zur Neuanmietung einer Wohnung kann nur unter zwei Konstellationen auftreten:

- a) Die Neuanmietung einer anderen Wohnung resultiert aus leistungsrechtlich anererkennungsfähigen persönlichen Gründen des Berechtigten.
- b) Der Wohnungswechsel ist zur Absenkung der unangemessenen KdU und Heizung erforderlich oder es liegen andere Gründe aus öffentlichem Interesse vor.

### Zu a) persönliche Gründe

Entscheidend ist, ob der persönliche Grund eine erhebliche Tatsache darstellt, die auch ansonsten einen Umzug in eine neu angemietete Wohnung rechtfertigen würde. Das bloße Bedürfnis nach einer neuen Wohnung rechtfertigt eine Hilfeleistung nicht. Zu den besonderen Bedingungen (SGB II) für Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, siehe Abschn. 5.

**Fallkonstellationen  
persönlich  
Rz 11**

Berechtigte persönliche Gründe können insbesondere sein:

- die Vergrößerung oder Verkleinerung der Bedarfsgemeinschaft des Leistungsberechtigten und daraus resultierend die Notwendigkeit die Wohnungsgröße verändern zu müssen (Trennung, Scheidung, Heirat, Kinder, oder Haushaltserweiterung durch Aufnahme von Verwandten etc.),
- gesundheitliche Gründe, die kausal mit der Wohnung in Beziehung stehen und nur durch einen Wohnungswechsel positiv verändert werden können (Behinderung, schwerwiegende allergische oder psychische Erkrankungen, Pflegebedürftigkeit etc.),
- Qualitätsmängel der Wohnung, soweit hierdurch der Wohnzweck in unzumutbarer Weise eingeschränkt ist und dies auch ansonsten eine sofortige Kündigung (§ 569 Abs.1 BGB) rechtfertigen würde (defekte Heizungs- oder Wasserversorgung, Schimmelpilzbefall etc.),
- Ortsveränderungen, wenn hierdurch eine größere Nähe zu Verwandten erreicht wird, weil dies der wechselseitigen Hilfe und Unterstützung nachweislich dient (Versorgung von Kindern, Pflege von Angehörigen etc.),
- der Umzug in ein Alten- oder Pflegeheim; vgl. Rz 22/1

Geminderte Ausstattungsqualitäten, auch wenn diese mietrechtlich eine Mietminderung rechtfertigen, machen einen Wohnungswechsel nicht notwendig, soweit der leistungsrechtliche Wohnstandard (vgl. Rz 3) gedeckt ist.

Auch die Vergrößerung der Bedarfsgemeinschaft durch Geburt eines weiteren Kindes impliziert nicht automatisch den Anspruch auf ein zusätzliches Zimmer. Vielmehr ist immer auf die konkreten Umstände des jeweiligen Einzelfalls abzustellen (*LSG Sachsen L 7 AS 753/10 B ER vom 04.03.2011*). Entscheidend ist al-

lein die Höhe der abstrakt angemessenen Brutto-Kaltniete, unabhängig von der Anzahl der Räume und eventuellen Maßstäben des Sozialen Wohnungsbaus über den konkreten Zuschnitt der Wohnung (*BSG B 14 AS 13/12 R, Rz 18*).

### Zu b) öffentliche Gründe

Entscheidend ist ein allgemeines oder übergeordnetes öffentliches Interesse an der Wohnungsanmietung.

Relevante Gründe im öffentlichen Interesse sind insbesondere

- die Absenkung der Unterkunftskosten durch Wohnungswechsel innerhalb des Vergleichsraums (Stadt Leipzig), wenn die Unangemessenheit zuvor in einem Kostensenkungsverfahren mitgeteilt wurde (vgl. RL (M1) - Wohnung zu groß, zu teuer oder zu unwirtschaftlich),
- die dringliche Versorgung mit Wohnraum, wenn der Aus- bzw. Umzug durch fristlose Kündigung des Vermieters (§ 543 BGB) oder ein Räumungsurteil notwendig wird oder bereits eingetretene Wohnungslosigkeit beseitigt werden muss,
- der Wohnungswechsel in eine andere Stadt, wenn hierdurch die Aussichten auf einen Arbeitsplatz verbessert werden oder ein konkretes Arbeitsangebot vorliegt (der zukünftig zuständige kommunale Träger ist zu beteiligen; § 22 Abs. 4 S. 2, 2. HS SGB II),
- der Wohnungswechsel in eine andere Stadt im Rahmen der Sozialhilfe SGB XII, wenn dies zur Durchführung der Hilfe sinnvoll ist; der zukünftig zuständige Sozialhilfeträger sollte die Angemessenheit der neuen Unterkunft anerkannt haben,
- der Auszug eines Minderjährigen aus dem Haushalt seiner Sorgeberechtigten, nur wenn dies zur Abwendung einer Kindeswohlgefährdung erforderlich ist oder durch Beschluss des Familiengerichtes entsprechendes bestimmt wurde (an der Entscheidung ist der ASD zu beteiligen).

Fallkonstellationen

öffentlich

Rz 12

## 2. Angemessenheitsprüfung des Wohnungsangebotes

Vor Abschluss des Mietvertrages soll der Leistungsberechtigte die Zusicherung (§ 22 Abs. 4 S. 2) bzw. Zustimmung (§ 35 Abs. 2 S. 6 SGB XII) des Kostenträgers zur Anmietung der Wohnung einholen. Das Wohnungsangebot ist sodann inkl. eventueller Möblierungszuschläge auf Angemessenheit zu prüfen; vgl. RL (M1) Rz 22.

Grundsatz I

SGB II, XII

Rz 13/1

Soll der Wohnungswechsel innerhalb der Zuständigkeit des bisherigen Kostenträgers erfolgen, ist die Zusicherung zusätzlich zur Angemessenheit an die Erforderlichkeit des Wohnungswechsels gebunden (§ 22 Abs. 1 S. 2 SGB II).

Grundsatz II

SGB II

Rz 13/2

### 2.1 Brutto-Kaltniete

Für die Prüfung der Angemessenheit des Wohnungsangebotes gelten die Angemessenheitskriterien der RL (M1) entsprechend. Das Wohnungsangebot soll die Richtwerte der aktuellen Angemessenheitsgrenze bzw. einen ggf. abweichend festgestellten Bedarf einhalten und hinsichtlich der Höhe der Betriebskostenvorauszahlung plausibel sein. Maßgeblich sind die tatsächlich erwartbaren Kosten,

Angebotsprüfung

Rz 14

Einordnung unter § 22 SGB II bzw. § 35 SGB XII

nicht die nominalen im Angebot deklarierten Beträge (*LSG BE-BB L 34 AS 336/09 B ER, Rz 6*).

Verlängerte  
Übergangsfrist  
Rz 15

## 2.2 Temporärer Wohnraummangel

Ist dem Leistungsberechtigten eine Neuanmietung zu den Richtwerten der Brutto-Kaltmiete während eines Kostensenkungsverfahrens innerhalb der Regelübergangsfrist nachweislich nicht möglich, weil temporär keine kostenangemessenen Wohnungsangebote verfügbar sind, ist die tatsächliche Miete weiterzuzahlen und der Zeitraum der Wohnungssuche angemessen zu verlängern. Die Kostensenkungsobliegenheit auf die festgestellte Angemessenheitsgrenze bleibt unverändert bestehen.

## 2.3 Heiz- und Warmwasserkosten

Angebotsprüfung  
Rz 16

Für die Prüfung der Angemessenheit der Heiz- und Warmwasserkosten ist zunächst auf die jeweiligen Nichtprüfungsgrenzen der RL (M1) analog abzustellen. In Zweifelsfällen ist die Plausibilität der Vorauszahlungshöhe zu prüfen. Übersteigt die Vorauszahlungshöhe im Einzelfall die jeweilige Nichtprüfungsgrenze, ist in einen weiteren Schritt die Angemessenheit der Heizkosten anhand der Grenzwerte des *Kommunalen Heizspiegels* oder im Ausnahmefall des *Bundesweiten Heizspiegels* zu prüfen (*BSG B 14 AS 6/14 R, Rz 28; B 4 AS 50/09 R, Rz 28*).

Hierzu hat der Leistungsberechtigte zum Wohnungsangebot die Angaben über

- den Energieträger (Brennstoffart) der Heizungsanlage,
- die Heizfläche des Gebäudes,
- die Brutto-Heizkosten des Wohngebäudes (**B**) sowie
- dessen Energiebedarf für Heizung und Wassererwärmung (**C**)

durch die letzte Heizkostenabrechnung vorzulegen.

Hiernach erfolgt die Berechnung analog (M1) Rz 35/6

### **Alternativ mittels Energieausweis und Heizspiegel:**

Zur Vorlage des Energieausweises ist der Wohnungsanbieter verpflichtet (§ 16a Abs. 2 EnEV). Benötigt wird der Kennwert (kWh/m<sup>2</sup>), die Gebäudenutzfläche (m<sup>2</sup>) und die Brennstoffart aus dem Energieausweis.

$\text{Kennwert} \times 1,2 = \text{kWh/m}^2/\text{Heizfläche}$  (§ 19 Abs. 2 S 4 EnEV)

Der errechnete Wert kann nunmehr in den Heizspiegel eingeordnet und daraus anhand der abstrakt angemessenen Wohnfläche der Grenzwert noch angemessener Heizkosten errechnet werden.

Kombiniert sich die („angemessene“) Überschreitung der Nichtprüfungsgrenze zugleich mit einer Überschreitung der angemessenen Wohnflächengrenze, ist das Angebot nicht wirtschaftlich und würde potentiell zu einer erneuten Unangemessenheit führen (Rechtsgedanke § 22 Abs. 1 S. 1 SGB II bzw. § 35 Abs. 2 S. 2 i.V.m. Absatz 4 S. 1 SGB XII). Es muss dann eine summarische Prüfung über die gesamte Wirtschaftlichkeit des Wohnungsangebotes -auch im Verhältnis zur (un-

angemessenen) Herkunftswohnung- erfolgen, bevor eine Zusicherung/Zustimmung zur Anmietung ausgesprochen werden kann.

## 2.4 Wohnfläche

Die Wohnfläche sollte sich an der abstrakt angemessene Wohnfläche orientieren, da nur angemessene Heizkosten anerkannt werden; vgl. RL (M1) Rz 35/4. Auch die Umlage von kalten Betriebskosten stellt auf den Flächenschlüssel ab. Eine geringfügige Flächenüberschreitung ist anerkennungsfähig, wenn bei wirtschaftlicher Gesamtbetrachtung des Angebots eine vorhersehbare Unangemessenheit ausgeschlossen ist. Das gesetzliche Zusicherungsverfahren zur Anmietung einer neuen Wohnung, beinhaltet eine gesamtwirtschaftliche Betrachtung (vgl. Rz 16).

Flächen -  
Überschreitung  
Rz 17

## 2.5 Warmmiete

Bestehen hinsichtlich der Positionen Brutto-Kaltmiete und Heiz- und Warmwasserkosten keine Zweifel über deren zutreffende Kalkulation, dann kann für die abschließende Entscheidung in geeigneten Fällen auch auf die angemessene Brutto-Warmmiete abgestellt werden (§ 22b Abs. 1 S. 3 SGB II bzw. § 35a Abs. 1 S. 1 SGB XII).

Großer  
Deckungsring  
Rz 18

## 2.6 Einzelfallentscheidung

Abweichende Entscheidungen, soweit Einzelfallgesichtspunkte einen höheren Bedarf rechtfertigen, sind möglich. Die Gesichtspunkte zu abweichenden Bedarfen aus RL (M1) sind analog anzuwenden.

Abweichender  
Bedarf  
Rz 19/1

## 2.7 Dokumentationspflicht

Wird die Zusicherung bzw. Zustimmung zur Anmietung einer Wohnung wegen Unangemessenheit versagt, so ist die Anzahl der tatsächlich verfügbaren Wohnungsangebote im Stadtgebiet Leipzig, die für die konkrete Bedarfsgemeinschaft zum Tag der Ablehnung angemessen sind, zur Akte zu nehmen. Hierfür ist die vom kommunalen Träger bereit gestellte Anwendung zur Immobiliensuche zu verwenden.

„Software“  
Immobilienuche  
Rz 19/2

## 3. Leistungen für den Wohnungswechsel (Transaktionskosten)

### Grundsatz

Ist der Wohnungswechsel aus anzuerkennenden persönlichem oder öffentlichem Interesse notwendig, dann können die Kosten des Umzugs und andere Transaktionskosten als einmaliger KdU-Bedarf (§ 22 Abs. 6 SGB II bzw. § 35 Abs. 2 S. 5 SGB XII) übernommen werden, insoweit zuvor eine Kostenübernahme hinsichtlich Umfang und angemessener Höhe durch Verwaltungsakt zugesichert wurde.

Notwendig können nur die Kosten sein, die nach Abzug der durch Selbsthilfe (§ 2 Abs. 1 S. 1 SGB II bzw. §§ 1, 2 SGB XII) erreichten Kostenreduktion verbleiben. Der Leistungsberechtigte ist grundsätzlich gehalten, die Kosten eines Umzugs im Wege der Selbsthilfe zu minimieren (*BSG B 14 AS 7/09 R*).

Selbsthilfeprinzip  
SGB II / XII  
Rz 20/1

Einordnung unter § 22 SGB II bzw. § 35 SGB XII

### 3.1 Mietsicherheiten

Kautionszahlungen werden im Regelfall in Höhe von zwei netto Kaltmieten geleistet. Bis zu drei netto Kaltmieten Kautions sind statthaft. Die Mietkaution soll darlehensweise bewilligt werden ( § 22/6 S. 3 SGB II bzw. § 35/2 S. 5 2.HS SGB XII).

Die Rückzahlung des Darlehens (Tilgung) erfolgt

**Darlehensstilgung**  
**SGB II / XII**  
**Rz 20/2**

- im SGB II durch sofortige Aufrechnung ab dem Folgemonat der Auszahlung in Höhe von 10% des maßgebenden Regelbedarfs (§ 42a Abs. 2) nur gegen den Darlehensnehmer und nach Beendigung des Leistungsbezugs durch sofortige Fälligestellung des noch nicht getilgten Darlehensbetrags (§ 42a Abs. 4)
- im SGB XII durch Festsetzungsbescheid nach Beendigung der laufenden Leistungsgewährung nur an den/die Darlehensnehmer; während des lfd. Leistungsbezugs wird die Tilgung gestundet

Über die Rückzahlung des noch nicht getilgten Darlehensbetrages ist eine Vereinbarung unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Verhältnisse des Darlehensnehmer abzuschließen.

Hinweis zu SGB II: Sonderregelung:

**Vermögenseinsatz**  
**SGB II**  
**Rz 20/3**

Kautionsdarlehen werden nur erbracht, wenn der Bedarf weder durch Vermögen (§ 12 Abs. 2 S. 1 Nr. 1, 1a und 4) noch auf andere Weise gedeckt werden kann (vgl. § 42a Abs. 1).

Darlehensnehmer sind nur die volljährigen Personen welche den Mietvertrag abgeschlossen haben (*BSG B 4 AS 3/14 R, Rz 27ff*) und die insoweit gesamtschuldnerisch haften; ein Darlehen an minderjährige Kinder oder unter 25-jährige Mitglieder der BG unterbleibt (vgl. a. § 42a Abs. 1 S. 2).

Hinweis zu SGB XII:

**SGB XII**  
**Rz 20/4**

Darlehensnehmer sind nur die volljährigen Personen der BG, die jeweils nur für ihren Anteil haften; es gibt keine gesamtschuldnerische Haftung. Ein Darlehen an minderjährige Kinder der BG unterbleibt.

Das Kautionsdarlehen wird zinsfrei erbracht (SGB II/XII).

**Örtliche**  
**Zuständigkeit**  
**Rz 20/5**

Bei Anmietung einer neuen Wohnung in einer anderen Stadt hat die Zusicherung und Leistungsgewährung durch den am Ort der neuen Unterkunft zuständigen Leistungsträger zu erfolgen (§ 22 Abs. 6 S. 1 SGB II).

Abweichend SGB XII:

Die Zustimmung zum Umzug und die Übernahme von Mietkautionen erfolgt durch den örtlich zuständigen Träger. Örtlich zuständig ist der Träger in dessen Bereich der konkrete Bedarf entsteht; im Regelfall der Sozialhilfeträger am Ort der neuen Unterkunft.



### 3.2 Genossenschaftsanteile

Alternativ zur Mietsicherheit kann auch die Mitgliedschaft in einer Genossenschaft ermöglicht werden.

Für die Anmietung einer Genossenschaftswohnung können Genossenschaftsanteile in Höhe der jeweils satzungsgemäß festgelegten Anteile (inkl. Eintrittsgeld) übernommen werden.

Genossenschaftsanteile sind direkt an die Genossenschaft zu überweisen.

Die Genossenschaftsanteile sind gegenüber dem Leistungsberechtigten als Darlehen zu erbringen; es gelten die obigen Ausführungen zum Darlehen analog.

**Umfang  
Genossenschafts-  
anteile  
Rz 21**

### 3.3 Umzugskosten

Gemäß § 22 Abs. 6 SGB II sowie § 35 Abs. 2 SGB XII können die Kosten für einen leistungsrechtlich erforderlichen Umzug bei vorheriger Zustimmung übernommen werden. Umzugskosten sind alle notwendigen Kosten, die in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Wechsel der Unterkunft stehen.

**Leistungsgrund-  
satz  
Rz 22/1**

#### Klarstellend:

Die Zusicherung zur Anmietung einer neuen Wohnung im Zuständigkeitsbereich eines anderen Trägers ist nur an die Angemessenheit der dortigen Unterkunftskosten gebunden. Hinsichtlich der Umzugs- und Wohnbeschaffungskosten ist deren Kostenübernahme neben der grundsätzlichen Angemessenheit unverändert an die Erforderlichkeit des Wohnungswechsels gebunden.

Hinsichtlich Leistungsumfang und Notwendigkeit bei einem Umzug in ein Alten- und Pflegeheim beachte Abschn. 6, Rz 28/1ff.

Ist der Umzug aufgrund der Aufnahme einer sozialversicherungspflichtigen Ausbildung / Arbeitsaufnahme notwendig, ist zunächst die Förderung der entstehenden Kosten aus den Leistungen des Vermittlungsbudgets (§§ 16 SGB II i.V.m. 44 und 45 SGB III) zu prüfen. Bei Vorliegen der Voraussetzungen sind diese Leistungen vorrangig zu gewähren. Eine Mietkaution kann nicht aus dem Vermittlungsbudget übernommen werden. Eine Übernahme der Mietkaution ist in diesen Fällen ggf. darlehensweise nach § 22 Abs. 6 SGB II möglich.

**Vorrangige  
Leistung SGB III  
Rz 22/2**

#### Umzug in Selbsthilfe

Grundsätzlich soll der Umzug mit Nachbarschafts-, Bekannten- bzw. Verwandtenhilfe selbst organisiert und durchgeführt werden. Zur Verringerung der Hilfebedürftigkeit ist daher auf die vorrangige Selbsthilfemöglichkeit sowie auf die Inanspruchnahme von privaten Hilfeleistungen hinzuweisen. Die dafür notwendigen Kosten werden in Form einer Pauschale gewährt. Durch die Gewährung von pauschalen Umzugskosten wird die Selbstverantwortung der Leistungsberechtigten gestärkt.

**Selbsthilfe  
Rz 22/3**

Die Höhe der Pauschale bemisst sich nach der Haushaltsgröße und beträgt für Haushalte mit:

Einordnung unter § 22 SGB II bzw. § 35 SGB XII

- 1 Person 200,00 EUR
- 2 Personen 250,00 EUR
- 3 Personen 300,00 EUR
- 4 Personen 350,00 EUR
- 5 Personen 400,00 EUR
- für jede weitere Person 20,00 EUR

In der Pauschale sind die Aufwendungen für die Anmietung eines Transportfahrzeugs, den Kraftstoff, notwendige Umzugskartons, Verpflegung der Helfer und sonstige Ausgaben enthalten. Sollte der Leistungsberechtigte keinen Führerschein besitzen und auch nicht über einen eigenen Fahrer verfügen, besteht bei einigen Autovermietungen die Möglichkeit diese Leistung in Anspruch zu nehmen. Diese Kosten sind in der Pauschale berücksichtigt.

#### Umzug mit Fremdhilfe

**Gewerblicher  
Umzug  
Rz 22/4**

Ist dem Leistungsberechtigten ein Umzug in Selbsthilfe nicht zumutbar, sind die unabdingbar notwendigen Aufwendungen für ein Umzugsunternehmen als Bedarf anzuerkennen. Unzumutbar ist eine Selbsthilfe insbesondere dann, wenn

- der Leistungsberechtigte nachweisen kann, dass er selbst nicht in der Lage ist, einen solchen Umzug durchzuführen
- es dem Leistungsberechtigten offensichtlich nicht zuzumuten ist, einen solchen Umzug selbst durchzuführen (z.B. wegen seines Alters, einer Behinderung oder Erkrankung)

Lohnkosten für das Ein- und Auspacken des Hausrats sind in der Regel nicht zu übernehmen. Ausnahme davon kann z.B. bei bestehender Pflegebedürftigkeit vorliegen.

In den o.a. Ausnahmefällen ist auf der Grundlage von drei Kostenvoranschlägen die Leistung zu prüfen und zu gewähren. Die Entscheidung hierüber ist zu begründen und in der Akte zu dokumentieren. Für die Übernahme der Kosten erhält der Leistungsberechtigte eine schriftliche Zusicherung (SGB II) bzw. Zustimmung (SGB XII). Die Kosten sind nach Eingang der Rechnung direkt an das mit dem Umzug beauftragte Unternehmen zu überweisen.

### **3.4 Wohnbeschaffungskosten**

Falls im Einzelfall erforderlich, können auch weitere Kosten für die Wohnraumbeschaffung nach vorheriger Zusicherung erbracht werden.

Kosten dieser Art sind insbesondere:

**Renovierung  
Rz 23/1  
  
Abstandszahlung  
Rz 23/2**

- Abgangsrenovierungen, Zugangsrenovierung; in wirtschaftlich angemessener Höhe der Selbsthilfe (im begründeten Einzelfall ggf. durch Fremdleistungen); s. hierzu ausführlich Abschn. 3.5
- Abstandszahlungen für übernommene Einrichtungsgegenstände; sie können nur übernommen werden, wenn sie zur Ausstattung im Rahmen einer

Erstausstattung bewilligungsfähig wären und im Kostenrahmen für Mobilarbeitshilfen (§ 24 SGB II, § 31 SGB XII) liegen.

- Doppelte Mietaufwendungen; diese sind im Regelfall vermeidbar, wenn die Kündigung der alten Wohnung vorausschauend geplant wird. Die ordentliche Kündigung (§ 573c BGB) ist spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monats zulässig, sie beträgt somit drei Monate. Es ist im Regelfall wirtschaftlicher, die unangemessene Miete einen Monat länger zu finanzieren, als doppelte Mietaufwendungen zu zahlen.
- Für Kleinaufwendungen wird eine Kostenpauschale von 50 € für den Umzug erbracht (z.B. polizeiliche Ummeldung, Fahrtkosten, Telefonkosten etc.)
- Ggf. andere Kosten, soweit sie unabweisbar notwendig und wirtschaftlich sind und nicht ohnehin aus der Regelleistung zu tragen sind.

**Kündigung  
Mietvertrag  
Rz 23/3**

**Kostenpauschale  
Rz 23/4**

**Sonstiges  
Rz 23/5**

#### Private Haftpflichtversicherung:

Zur Anmietung einer Wohnung kann es in Ausnahmefällen notwendig sein, eine private Haftpflichtversicherung abzuschließen, wenn diese Absicherung als Vorbedingung zum Abschluss eines Mietvertrags erforderlich ist. Sollte die Anmietung einer Wohnung zur Verhinderung von Wohnungslosigkeit nur unter diesen Bedingungen erreichbar sein, dann können die Kosten nach pflichtgemäßem Ermessen übernommen werden. Es ist allerdings zweifelsfrei zu belegen, dass die Versicherung Kosten einer Beschädigung im selbst bewohnten angemieteten Wohnraum trägt.

**Haftpflicht  
Rz 23/6**

#### Wohnungssuche:

Der Leistungsberechtigte kann die Unterstützung des Sozialamtes, Sachgebiet 50.52 – Wohnberechtigung - in Anspruch nehmen. Durch diese Stelle kann Unterstützung bei der Suche nach geeigneten, mietspreisgünstigen Wohnungen gewährt werden. Durch die Einschaltung des Sachgebietes Wohnraumversorgung kann auch eine Nachweisführung über die Bemühungen der Wohnungssuche erfolgen.

**Hilfe bei der  
Wohnungssuche  
Rz 23/7**

### **3.5 Renovierungskosten**

Renovierungskosten sind Aufwendungen für Einzugs-, Schönheits- und Auszugsrenovierung. Sie erhöhen den laufenden Bedarf für Unterkunft nach § 22 Abs. 1 S. 1 SGB II bzw. § 35 Abs. 1 S. 1 SGB XII. Der notwendige Umfang der Renovierungsarbeiten erstreckt sich in der Regel nur auf das Tapezieren und Streichen der Wände und Decken (siehe ausführlich Pkt. 3.5.1).

Die Anmietung von Wohnraum erfolgt im Allgemeinen inklusive bereits verlegter Bodenbeläge. Die normale, vertragsgemäße Abnutzung des Belags ist durch die Zahlung der Miete abgegolten. Ist der Bodenbelag verschlissen, muss dessen Erneuerung auf Kosten des Vermieters durchgeführt werden. Der Ersatz von verschlissenen Bodenbelägen gehört nicht zu den Schönheitsreparaturen.

Kleinere Reparaturen oder Instandhaltungen, die z.B. durch unsachgemäßen Gebrauch entstanden sind, sind bereits durch die Regelleistung abgegolten und im Rahmen des § 22 SGB II nicht zu übernehmen. Kann der Leistungsberechtigte diese Aufwendungen zum Zeitpunkt der Antragstellung nicht selbst bestreiten und

Einordnung unter § 22 SGB II bzw. § 35 SGB XII

Ist der Bedarf unabweisbar, kommt ggf. eine Darlehensgewährung nach § 24 Abs. 1 SGB II in Betracht.

Der notwendige Umfang der Renovierung ist bei Zweifeln an den Angaben des Leistungsberechtigten vor Ausführung der Arbeiten durch einen Hausbesuch festzustellen.

### 3.5.1 Einzugsrenovierung

Im Hinblick auf die Rechtsprechung des BSG im Urteil vom 18.12.2008 (Az. B 4 AS 49/07 R) sind die Kosten der Einzugsrenovierung bei einem vom Sozialleistungsträger veranlassten bzw. genehmigten Umzug den Unterkunftskosten (§ 22 Abs. 1 SGB II bzw. § 35 Abs. 1 S. 1 SGB XII) zuzurechnen. Dem Antrag kann nur entsprochen werden, wenn der Zustand der Wohnung eine sofortige Renovierung erforderlich macht und die Kosten angemessen sind.

Vor der Leistungsgewährung ist zu prüfen, ob im Mietvertrag oder dem Übergabeprotokoll eine Regelung über die Zahlung eines Ausgleichsbetrages durch den Vermieter getroffen wurde. Dies ist häufig der Fall, wenn der Vermieter seiner Renovierungsverpflichtung nicht nachgekommen ist. Der Ausgleichsbetrag ist als ausreichend zur Deckung des notwendigen Bedarfes anzusehen. Übersteigt ein pauschal gezahlter Ausgleichsbetrag jedoch die tatsächlich notwendigen Kosten, ist der übersteigende Anteil bedarfsmindernd auf die Unterkunftskosten des Leistungsberechtigten anzurechnen.

Soweit mit dem Vermieter im Gegenzug für zu erbringende Renovierungsarbeiten Mietsfreiheit vereinbart wurde, sind den Leistungsberechtigten die Unterkunft- und Heizkosten für den entsprechenden Zeitraum in angemessener Höhe weiter zu gewähren.

### 3.5.2 Schönheits- und Auszugsrenovierung

Eine Schönheitsrenovierung ist eine Maßnahme, die darauf abzielt, die Wertigkeit einer Unterkunft zu erhalten. Eine Auszugsrenovierung soll die Wertigkeit einer Unterkunft so (wieder-)herstellen, wie sie zum Zeitpunkt des Einzugs bestanden hat.

Die Kosten einer Schönheits- bzw. Auszugsrenovierung zählen nur dann zum Bedarf der Unterkunft, wenn der Leistungsberechtigte hierzu mietvertraglich (wirksam) verpflichtet ist und

- die Renovierungskosten im Zusammenhang mit einem notwendigen Umzug anfallen **oder**
- die Wohnung nach Wohndauer und Zeitpunkt der letzten Renovierung auch tatsächlich einer aktuellen Renovierung bedarf (ggf. Prüfung durch einen Hausbesuch).

Nach der ständigen Rechtsprechung des BGH (u.a. Urteil vom 05.04.2006, Az. VIII ZR/05) sind starre Fristenpläne in Bezug auf die Regelmäßigkeit von Schönheitsrenovierungen oder die vom Abnutzungsgrad unabhängig vereinbarte Auszugsrenovierung unwirksam. Der Leistungsberechtigte ist dann ggf. nicht zur Vornahme der Reparaturen verpflichtet, sodass auch der Sozialleistungsträger

keine Zahlungen hierfür erbringen muss. Die Zurückweisung unrechtmäßiger Forderungen des Vermieters obliegt dem Leistungsberechtigten im Rahmen seiner Selbsthilfeverpflichtung.

### 3.5.3 Ausführung der Renovierungsarbeiten

Renovierungsarbeiten müssen fachgerecht in mittlerer Art und Güte ausgeführt werden. Die notwendigen Arbeiten sollen vorrangig durch den Leistungsberechtigten in Eigenleistung oder durch Organisation von Selbsthilfe (auch Hilfe von Verwandten, Bekannten oder Freunden) erfolgen, da dafür kein besonderes handwerkliches Geschick erforderlich ist. Unwirksam sind Klauseln im Mietvertrag, nach denen der Mieter Renovierungen durch eine Handwerksfirma ausführen lassen muss.

Die notwendigen Kosten werden in Form einer Pauschale gewährt. In dieser Pauschale sind sämtliche Materialaufwendungen (Tapete, Kleister, Farbe, Pinsel etc.) enthalten.

Grundsätzlich ist nach Antragseingang zu prüfen, ob die Decken und Wände der Wohnung lediglich gestrichen oder auch neu tapeziert werden müssen. Da Raufasertapete mehrfach überstrichen werden kann, ist die Notwendigkeit des Tapezierens aller Räume der Ausnahmefall.

Die Renovierungskosten werden pauschaliert wie folgt übernommen:

Maßnahme (inkl. Arbeitsmittel)	je m <sup>2</sup> zu renovierende Wohnfläche
Streichen	2,00 €
Tapezieren und Streichen	4,00 €

Maßgebend ist hierbei grundsätzlich die im Mietvertrag angegebene Wohnfläche. Im Einzelfall ist zu beachten, dass bei der Bedarfsermittlung eventuell nicht zu renovierende Räume, von der Gesamtwohnfläche abgesetzt werden.

Übersteigen im Einzelfall die tatsächlich notwendigen Kosten für die Renovierung die o. a. Pauschalen können diese höheren Kosten übernommen werden. Durch den Leistungsberechtigten ist ein entsprechender Nachweis zu erbringen.

### 3.5.4 Abweichung von der Pauschale u. sonstigen Renovierungsarbeiten

Ist dem Leistungsberechtigten eine notwendige Renovierung in Eigenleistung oder Selbsthilfe nicht zumutbar, sind die unabdingbar notwendigen Aufwendungen für eine Malerfirma als Bedarf anzuerkennen. Der Antragsteller hat dem Sozialleistungsträger in diesem Fall mindestens 3 Kostenvoranschläge zur Prüfung vorzulegen.

Unzumutbar kann eine Eigenleistung/Selbsthilfe insbesondere dann sein, wenn

Einordnung unter § 22 SGB II bzw. § 35 SGB XII

- der Leistungsberechtigte körperlich, geistig oder aus besonderen familiären Gründen nicht in der Lage ist, die im Zusammenhang mit der Renovierung stehenden Tätigkeiten zu verrichten **und**
- er nicht auf andere Selbsthilfemöglichkeiten wie die Unterstützung durch Verwandte, Bekannte oder Freunde verwiesen werden kann.

Im Ausnahmefall können für den Anstrich von Türen, Fenstern (innen), Fußleisten und Heizkörpern zusätzliche Kosten (i.d.R. Materialkosten) anerkannt werden. Voraussetzung für eine Kostenübernahme ist die vorherige Vorlage eines Angebots.

#### 4. Rechtsfolgen bei fehlender Zusicherung / Zustimmung SGB II/XII

##### Grundsatz

Zusicherungsverfahren  
Rz 24/1

Das Zusicherungs- bzw. Zustimmungsverfahren hat allein Aufklärungs- und Warnfunktion. Es zielt darauf, vor dem Vertragsabschluss und einem Umzug dem Leistungsberechtigten Klarheit über die Angemessenheit der Kosten für die neue Wohnung zu verschaffen, ihn so vor einem unbedachten, verschuldungsträchtigen Wohnungswechsel zu warnen und so Streitigkeiten über die Angemessenheit vorzubeugen (*BSG B 4 AS 10/10 R*).

##### 4.1 Laufende Mietzahlung

###### 4.1.1 Neuanmietung u. Umzug ohne Erforderlichkeit

Erfolgt eine Neuanmietung ohne vorherige Zusicherung/Zustimmung (§ 22 Abs. 4 i.V.m. Abs. 1 S. 2 SGB II, § 35 Abs. 2 S. 6 SGB XII) und erhöhen sich nach einem nicht erforderlichen Umzug die bisherigen KdU und Heizung, werden mit dem Einzug in die neue Wohnung

Leistungsbegrenzung I  
Rz 24/2

- im SGB II nur Aufwendungen in Höhe der bisherigen Unterkunftsaufwendungen anerkannt (§ 22 Abs. 1 S. 2); vgl. a. *BSG B 14 AS 6/14 R*
- im SGB XII nur Aufwendungen bis zur Höhe des angemessenen Bedarfs anerkannt.

Die über die Angemessenheitsgrenze hinausgehenden Kosten verbleiben beim Leistungsberechtigten.

##### SGB II

Leistungsbegrenzung II  
„Dynamisierung“  
Rz 24/3

Wurde die Leistung auf die bisherigen Aufwendungen der KdU und Heizung gedeckelt (nur SGB II), ist mit einer eventuellen Anhebung der Angemessenheitsgrenze durch ein aktualisiertes schlüssiges Konzept (Referenzwerte), die seither anerkannte Höhe der Aufwendungen prozentual auf den neuen Angemessenheitswert zu dynamisieren (*BSG B 14 AS 6/14 R, Rz 29*).

$$\% \text{ Wert} = \text{Bruttokaltmiete neu} \times 100 / \text{Bruttokaltmiete alt}$$

Leistungsbegrenzung III  
„Befristung“  
Rz 24/4

Wird die Hilfebedürftigkeit durch bedarfsdeckendes Einkommen zu einem späteren Zeitpunkt für mindestens einen Monat vollständig überwunden, entfällt mit erneuter Hilfebedürftigkeit die Restriktion der Deckelung auf die seitherigen Aufwendungen für die KdU und Heizung. Die Aufwendungen werden nunmehr bis zur angemessenen Höhe anerkannt (*BSG B 14 AS 23/13 R*).

## **SGB II, XII**

Die Heizkosten der neuen Wohnung sind zunächst anhand der jeweils gültigen Nichtprüfungsgrenze zu bemessen und bei Überschreitung des Referenzwertes auf den Grenzwert des *Kommunalen Heizspiegels* oder ausnahmsweise des *Bundesweiten Heizspiegels* zu beschränken (*BSG B 14 AS 6/14 R*). Die Festlegungen zu angemessenen Heizkosten aus RL (M1) Abschn. 2.1 und 2.2 gelten analog.

**Leistungsbegrenzung IV  
„Heizkosten“  
Rz 24/5**

### **4.1.2 Neuanmietung u. Umzug mit anerkannter Erforderlichkeit**

War der Wohnungswechsel zwar erforderlich, wurde eine Zusicherung/Zustimmung zur Anmietung der neuen Wohnung jedoch nicht erteilt und ist die neue Unterkunft kostenunangemessen, werden mit dem Einzug in die neue Wohnung nur Aufwendungen in angemessener Höhe anerkannt.

Die über die Angemessenheitsgrenze hinausgehenden Kosten verbleiben auch hier beim Leistungsberechtigten.

Konnte das Wohnungsangebot vom Leistungsträger nicht qualifiziert geprüft werden, weil eine Neuanmietung ohne vorherige Zusicherung/Zustimmung erfolgte und offenbart sich erst später eine Unangemessenheit, entfällt der 6-monatige Bestandsschutz zur Kostensenkung. Die weiteren Leistungen bleiben auf das angemessene Maß beschränkt (*LSG SH L 11 B 479/06 AS PKH*).

**„versteckte“  
Mehrkosten  
Rz 25/1**

#### Klarstellend:

Dies gilt nicht, wenn die entstandenen Mehrkosten aus unwirtschaftlichem Verbrauchsverhalten des Leistungsberechtigten bei den Heizkosten resultieren; hierzu RL (M2) Abschn. 2.

**unwirtschaftliche  
Heizkosten  
Rz 25/2**

## **4.2 Transaktionskosten**

Angefallene Transaktionskosten bei einem Wohnungswechsel ohne vorherige Zusicherung / Zustimmung können nicht übernommen werden; die Zusicherung / Zustimmung ist Anspruchsvoraussetzung.

Abweichend: War eine Zusicherung/Zustimmung zur Anmietung der neuen Wohnung bereits erteilt und der Wohnungswechsel insoweit erforderlich, können die Leistungen für Transaktionskosten nach pflichtgemäßen Ermessen in Höhe der nachträglich unabweisbar notwendigen Aufwendungen als einmaliger KdU-Bedarf erbracht werden, soweit sie im Nachhinein noch nachprüfbar sind.

**Einzelfallentsch.  
Rz 26**

## **5. Sonderregelung U-25 SGB II**

Unverheiratete Leistungsberechtigte die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben (U-25), zählen leistungsrechtlich (§ 7 Abs. 3 S. 1 Nr. 2 SGB II) zum Haushalt ihrer Eltern oder des Elternteils und bilden gemeinsam mit ihnen eine Bedarfsgemeinschaft.

**Grundsatz  
Rz 27/1**

Lebt der leistungsberechtigte unter 25-jährige bereits in eigenem Wohnraum und sind die Bedingungen des § 22 Abs. 5 S. 4 nicht erfüllt (herbeigeführte Hilfebe-

Einordnung unter § 22 SGB II bzw. § 35 SGB XII

keine  
„Rückkehrpflicht“  
Rz 27/2

dürftigkeit), bestehen im Falle von Hilfebedürftigkeit auch keine Obliegenheiten zum „Wiedereinzug“ in den elterlichen Haushalt. Die Sonderregelung U-25 (gesetzlicher Zustimmungsvorbehalt) betrifft die Fallgestaltung eines erstmaligen oder ggf. erneuten Auszugs aus dem Haushalt der Eltern in eigenen Wohnraum.

Zustimmung  
Auszug  
Rz 27/3

Sofern Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, umziehen, werden Bedarfe für Unterkunft und Heizung für die Zeit nach einem Umzug bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres nur anerkannt, wenn der kommunale Träger dies vor Abschluss des Vertrages über die Unterkunft zugesichert hat.

Eine Zusicherung ist zu erteilen,

- wenn schwerwiegende soziale Gründe dem weiteren Verbleib im Haushalt der Eltern entgegenstehen,
- der Umzug zur Eingliederung in Arbeit notwendig ist oder
- ein sonstiger, ähnlich schwerwiegender Grund vorliegt.

Zusicherungsver-  
fahren  
Rz 27/4

Soweit die Tragfähigkeit der sozialen Gründe durch das Jobcenter nicht abschließend gewichtet werden kann, ist der örtlich zuständige ASD zur Abgabe einer gutachterlichen Stellungnahme aufzufordern; hiernach entscheidet das Jobcenter abschließend über Erteilung oder Versagung der Zusicherung.

Wegfall der  
Sonderregelung  
Rz 27/5

Beendigung Sonderregelung U-25:

Mit Vollendung des 25. Lebensjahres enden die Restriktionen der Sonderregelung. Bei fortbestehender Hilfebedürftigkeit ist der Antrag auf Anmietung einer kostenangemessenen Wohnung als berechtigter persönlicher Grund anzuerkennen. Es ist eine Zusicherung nach § 22 Abs. 4 zu erteilen, wenn die auch ansonsten üblichen Bedingungen einer Zusicherung erfüllt sind.; § 22 Abs. 1 S. 2 findet keine Anwendung.

SGB XII  
Rz 27/6

Klarstellend SGB XII:

Die Einbindung eines jungen Volljährigen, der noch im Haushalt seiner Eltern lebt und mit diesen aus einer Haushaltsgemeinschaft heraus auch eine gemeinsame Bedarfsgemeinschaft begründen soll, findet im SGB XII keine Anwendung.

## 6. Umzug in ein Alten- oder Pflegeheim; SGB XII

Grundsatz  
Rz 28/1

In Fällen lfd., erstmaliger und einmaliger Hilfebedürftigkeit, können erforderliche Leistungen für die Auflösung der alten Wohnung und die notwendigen Umzugskosten in die Einrichtung erbracht werden (*BSG B 8 SO 25/11 R*), insoweit zuvor einer Kostenübernahme hinsichtlich Umfang und angemessener Höhe durch Verwaltungsakt zugestimmt wurde.

Hierzu zählen vornehmlich die Kosten für:

Leistungsumfang  
Rz 28/2

- die mietvertraglich geschuldete Beräumung der Wohnung und ggf. Abgangsrenovierung,
- der Transport von Möbeln und anderen persönlichen Gegenständen in die Einrichtung,
- die notwendigen Aufwendungen für den fristgerecht gekündigten Mietvertrag (vgl. Rz 23/3), soweit nicht bilateral verkürzte Vereinbarungen zwi-



Einordnung unter § 22 SGB II bzw. § 35 SGB XII

schen Mieter und Vermieter greifen konnten (z.B. Gestellung Nachmieter, Vergleich),

- sonstige Kosten nach pflichtgemäßen Ermessen, soweit sie unabweisbar und wirtschaftlich sind.

Der Leistungsberechtigte hat im Rahmen der Kostenminderungspflicht seine Selbsthilfeobliegenheit (§ 2 SGB XII) einzusetzen, soweit ihm dies nach der Besonderheit der Lebenssituation objektiv möglich und zumutbar ist.

**Kostenminderungs-  
pflicht  
Rz 28/3**

In Fällen einer gesetzlichen Betreuung, soweit diese den Aufgabenkreis der Wohnungsauflösung beinhaltet, entscheidet der Betreuer in eigener Zuständigkeit über die Kündigung der alten Wohnung und die Abwicklung der mietvertraglichen Obliegenheiten. Soweit ihm zugleich die Vertretung in behördlichen Angelegenheiten übertragen wurde (Regelfall), nimmt er die rechtlichen Mitwirkungspflichten des Leistungsberechtigten wahr, stellt entsprechende Anträge und organisiert erforderliche Drittleistungen nach Maßgabe des bewilligten Leistungsumfangs.

**rechtliche  
Betreuung  
Rz 28/4**

## **7. Hilfe und Unterstützung durch das Sozialamt**

Die Abteilung Soziale Wohnhilfen (50.5) unterstützt bei

- der Suche und Vermittlung von kostenangemessenem Wohnraum sowie bei der Nachweisführung zu Abschn. 2.2 durch das Sachgebiet 50.52 - Wohnraumversorgung -
- allen Grundsatzfragen auf Anfrage des Jobcenters / WiSo über den dafür vorgesehenen Geschäftsgang, durch 50.53 FA KdU.

**Hilfe bei der  
Wohnungssuche  
Grundsatzfragen  
Rz 29**

**Gesetzestext SGB II (Auszug)**

**§ 22 SGB II Bedarf für Unterkunft und Heizung**

Geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Ermittlung von Regelbedarfen und zur Änderung des Zweiten und Zwölften Buches Sozialgesetzbuch vom 24.03.2011 (BGBl. I S. 453);  
Inkrafttreten 01. April 2011

**Abs. 1, Satz 1 und 2**

<sup>1</sup> Bedarfe für Unterkunft und Heizung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit diese angemessen sind.

<sup>2</sup> Erhöhen sich nach einem nicht erforderlichen Umzug die angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung, wird nur der bisherige Bedarf anerkannt.

**Abs. 4, Satz 1 und 2**

<sup>1</sup> Vor Abschluss eines Vertrages über eine neue Unterkunft soll die erwerbsfähige leistungsberechtigte Person die Zusicherung des für die Leistungserbringung bisher örtlich zuständigen kommunalen Trägers zur Berücksichtigung der Aufwendungen für die neue Unterkunft einholen.

<sup>2</sup> Der kommunale Träger ist zur Zusicherung verpflichtet, wenn der Umzug erforderlich ist und die Aufwendungen für die neue Unterkunft angemessen sind; der für den Ort der neuen Unterkunft örtlich zuständige kommunale Träger ist zu beteiligen.

**Abs. 5, Satz 1 bis 4**

<sup>1</sup> Sofern Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, umziehen, werden Bedarfe für Unterkunft und Heizung für die Zeit nach einem Umzug bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres nur anerkannt, wenn der kommunale Träger dies vor Abschluss des Vertrages über die Unterkunft zugesichert hat.

<sup>2</sup> Der kommunale Träger ist zur Zusicherung verpflichtet, wenn

1. die oder der Betroffene aus schwerwiegenden sozialen Gründen nicht auf die Wohnung der Eltern oder eines Elternteils verwiesen werden kann,
2. der Bezug der Unterkunft zur Eingliederung in den Arbeitsmarkt erforderlich ist oder
3. ein sonstiger, ähnlich schwerwiegender Grund vorliegt.

<sup>3</sup> Unter den Voraussetzungen des Satzes 2 kann vom Erfordernis der Zusicherung abgesehen werden, wenn es der oder dem Betroffenen aus wichtigem Grund nicht zumutbar war, die Zusicherung einzuholen.

<sup>4</sup> Bedarfe für Unterkunft und Heizung werden bei Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, nicht anerkannt, wenn diese vor der Beantragung von Leistungen in eine Unterkunft in der Absicht umziehen, die Voraussetzungen für die Gewährung der Leistungen herbeizuführen.

**Abs. 6, Satz 1 bis 3**

<sup>1</sup> Wohnungsbeschaffungskosten und Umzugskosten können bei vorheriger Zusicherung durch den bis zum Umzug örtlich zuständigen kommunalen Träger als Bedarf anerkannt werden; eine Mietkaution kann bei vorheriger Zusicherung durch den am Ort der neuen Unterkunft zuständigen kommunalen Träger als Bedarf anerkannt werden.

<sup>2</sup> Die Zusicherung soll erteilt werden, wenn der Umzug durch den kommunalen Träger veranlasst oder aus anderen Gründen notwendig ist und wenn ohne die Zusicherung eine Unterkunft in einem angemessenen Zeitraum nicht gefunden werden kann.

<sup>3</sup> Eine Mietkaution soll als Darlehen erbracht werden.

**§ 42a SGB II *Darlehen***

**Abs. 1, Satz 1 bis 3**

<sup>1</sup> Darlehen werden nur erbracht, wenn ein Bedarf weder durch Vermögen nach § 12 Abs. 2 S. 1 Nr. 1, 1a und 4 noch auf andere Weise gedeckt werden kann.

<sup>2</sup> Darlehen können an einzelne Mitglieder von Bedarfsgemeinschaften oder an mehrere gemeinsam vergeben werden.

<sup>3</sup> Die Rückzahlungsverpflichtung trifft die Darlehensnehmer.

**Abs. 2, Satz 1**

<sup>1</sup> Solange Darlehensnehmer Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts beziehen, werden Rückzahlungsansprüche aus Darlehen ab dem Monat, der auf die Auszahlung folgt, durch monatliche Aufrechnung in Höhe von 10 Prozent des maßgebenden Regelbedarfs getilgt.

**Abs. 4, Satz 1 und 2**

<sup>1</sup> Nach Beendigung des Leistungsbezuges ist der noch nicht getilgte Darlehensbetrag sofort fällig.

<sup>2</sup> Über die Rückzahlung des ausstehenden Betrags soll eine Vereinbarung unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Verhältnisse der Darlehensnehmer getroffen werden.

**Gesetzestext SGB XII (Auszug)**

**§ 35 SGB XII Bedarfe für Unterkunft und Heizung**

*Geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Änderung des Zwölften Buches Sozialgesetzbuch und weiterer Vorschriften vom 21.12.2015 (BGBl. I S. 2557); Inkrafttreten 01. Januar 2016*

**Abs. 1, Satz 1**

<sup>1</sup> Bedarfe für die Unterkunft werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt.

**Abs. 2, Satz 1 bis 6**

<sup>1</sup> Übersteigen die Aufwendungen für die Unterkunft den der Besonderheit des Einzelfalles angemessenen Umfang, sind sie insoweit als Bedarf der Personen, deren Einkommen und Vermögen nach § 27 Abs. 2 zu berücksichtigen sind, anzuerkennen.

<sup>2</sup> Satz 1 gilt so lange, als es diesen Personen nicht möglich oder nicht zuzumuten ist, durch einen Wohnungswechsel, durch Vermieten oder auf andere Weise die Aufwendungen zu senken, in der Regel jedoch längstens für sechs Monate.

<sup>3</sup> Vor Abschluss eines Vertrages über eine neue Unterkunft haben Leistungsberechtigte den dort zuständigen Träger der Sozialhilfe über die nach den Sätzen 1 und 2 maßgeblichen Umstände in Kenntnis zu setzen.

<sup>4</sup> Sind die Aufwendungen für die neue Unterkunft unangemessen hoch, ist der Träger der Sozialhilfe nur zur Übernahme angemessener Aufwendungen verpflichtet, es sei denn, er hat den darüber hinausgehenden Aufwendungen vorher zugestimmt.

<sup>5</sup> Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkautionen und Umzugskosten können bei vorheriger Zustimmung übernommen werden; Mietkautionen sollen als Darlehen erbracht werden.

<sup>6</sup> 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.

**Abs. 4, Satz 1**

<sup>1</sup> Bedarfe für Heizung und zentrale Warmwasserversorgung werden in tatsächlicher Höhe anerkannt, soweit sie angemessen sind.

<b>Abschlussverfügung</b>	
<b>Titel</b>	<b>Inkrafttreten</b>
<b>- Wohnungswechsel - (M3)</b> in der Fassung vom 07.04.2016	<b>01.05.2016</b>
<b>Aufhebung:</b> Richtlinie KdU (Langfassung) vom 23.01.2006 Richtlinie KdU (Kurzfassung) vom 26.03.2007 in ihren entsprechenden Abschnitten <b>durch</b> Verwaltungsrichtlinie (M3) i.d.F. vom 13.02.2014	01.03.2014
<b>1. Änderung durch</b> Verwaltungsrichtlinie (M3) i.d.F. vom 18.05.2015 Abschn. 2 und 3 divers. redaktionelle Änderungen Anlage 3 entfallen	15.06.2015
<b>2. Änderung durch</b> Verwaltungsrichtlinie (M3) i.d.F. vom 07.04.2016 Grundsätze, Abschn. 2, 3, 4 und Anlage 2	01.05.2016