



Empfehlungen des Deutschen Vereins zu den angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nach §§ 22 ff. SGB II und §§ 35 ff. SGB XII¹

Inhaltsverzeichnis

A.	Zielsetzung der Empfehlungen des Deutschen Vereins	4
B.	Bestimmung der angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nach § 22 Abs. 1 SGB II und § 35 Abs. 1 und 4 SGB XII	7
I.	Angemessenheit der Unterkunftskosten	8
1.	Bedarfe für Unterkunft	8
2.	Mehrstufiges Verfahren zur Bestimmung angemessener Mietaufwendungen	13
a)	Abstrakte Angemessenheit	14
aa)	Abstrakte Wohnungsgröße und abstrakt angemessener Wohnungsstandard	14
bb)	Räumlicher Vergleichsmaßstab	17
cc)	Hypothetische Referenzmiete	19
dd)	Angemessenheit der kalten Betriebskosten	28
ee)	Anwendung der Produkttheorie	29
ff)	„Richtwert“ statt „Mietobergrenze“	30
b)	Konkrete Angemessenheit	31
aa)	Vergleich Richtwert und tatsächliche Unterkunftskosten	31
bb)	Besonderheiten des Einzelfalles	32
cc)	Verfügbarkeit von Wohnungen zum Angemessenheitswert	35
3.	Konsequenz bei Fehlen eines „schlüssigen Konzepts“	37
4.	Möglichkeit der Pauschalierung von Unterkunftskosten im SGB XII	39
II.	Angemessenheit der Heizkosten	39
1.	Bedarfe für Heizung	40
2.	Mehrstufiges Verfahren zur Bestimmung angemessener Heizkosten	44
a)	Bestimmung einer abstrakten Nichtprüfungsgrenze (= Grenzwert)	44
b)	Ermittlung der tatsächlichen Aufwendungen	45
c)	Konkrete Angemessenheitsprüfung bei Überschreiten der Nichtprüfungsgrenze	46

¹ Verantwortliche Referentin im Deutschen Verein: Bojana Marković. – Die Empfehlungen wurden von der Arbeitsgruppe „Leistungen für Unterkunft und Heizung“ erarbeitet, im Arbeitskreis „Grundsicherung und Sozialhilfe“ sowie im Fachausschuss „Sozialpolitik, soziale Sicherung, Sozialhilfe“ beraten und am 12. März 2014 vom Präsidium des Deutschen Vereins verabschiedet.

3.	Folgen unangemessen hoher Heizkosten	48	
4.	Möglichkeit der Pauschalierung von Heizkosten im SGB XII	49	
C.	Satzungsermächtigung	50	
I.	Regelungsziel der Satzungsermächtigung	51	
II.	Kommunale Gestaltungsmöglichkeiten	53	
1.	Gestaltungsmöglichkeiten bei der Angemessenheitssatzung	54	
a)	Wohnflächenbestimmung nach der Struktur des örtlichen Wohnungsmarktes		55
b)	Bildung mehrerer Vergleichsräume	56	
c)	Bestimmung angemessener Heizkosten	57	
d)	Bildung einer Quadratmeterhöchstmiete	57	
e)	Bildung einer Gesamtangemessenheitsgrenze (= Bruttowarmmiete)		58
2.	Gestaltungsmöglichkeiten bei der Pauschalierungssatzung	60	
3.	Verpflichtende Satzungsinhalte	61	
a)	Sonderregelung für Personen mit besonderen Bedarfen		61
b)	Bestimmungsgrundsätze für Angemessenheit	61	
III.	Neue Maßstäbe für ein schlüssiges Konzept?	62	
IV.	Gerichtliche Überprüfung	64	
1.	Normenkontrollverfahren gemäß § 55a SGG	64	
2.	Inzidentkontrolle im Rahmen der Individualrechtsbehelfe		65
D.	Einzelfragen	66	
I.	Aufwendungen für Renovierungsarbeiten und Schönheitsreparaturen		66
1.	Einzugsrenovierung	66	
2.	Schönheitsreparaturen während der Mietzeit	67	
3.	Schönheitsreparaturen bei Auszug	68	
4.	Schäden durch unsachgemäßen Gebrauch der Mietsache	68	
II.	Guthaben und Nachzahlungen aus Betriebs- und Heizkostenabrechnungen		69
1.	Anrechnung von Rückzahlungen und Guthaben	69	
a)	Regelung im Rechtskreis SGB II	69	
b)	Regelung im Rechtskreis SGB XII	71	
2.	Nebenkostennachzahlungen	71	
E.	Leistungen für Unterkunft und Heizung bei selbst genutztem Wohneigentum		74
I.	Wohneigentum im SGB II und SGB XII	74	
II.	Angemessene Kosten der Unterkunft bei Wohneigentum	75	
1.	Bedarfe für Unterkunft	75	
a)	Finanzierungskosten	76	
b)	Bewirtschaftungskosten	78	
c)	Erhaltungsaufwendungen	79	
2.	Eigentumsspezifische Kriterien bei der Angemessenheitsbeurteilung		80
III.	Angemessene Heizkosten bei Wohneigentum	82	
F.	Kostensenkungsobliegenheit bei unangemessen teurem Wohnen	83	
I.	Besonderheiten des Einzelfalles	83	
II.	Kostensenkungsaufforderung	84	
III.	Befristete Übernahme unangemessener Unterkunftskosten	85	
1.	Unmöglichkeit der Kostensenkung	85	
2.	Unzumutbarkeit der Kostensenkung	86	
IV.	Wirtschaftlichkeit eines Wohnungswechsels	87	
G.	Wohnungswechsel/Umzug während des Leistungsbezuges	88	
I.	Zusicherung	88	
1.	Gesetzliche Grundlagen	88	
2.	Gegenstand der Zusicherung	89	

3.	Zusicherung bei trägerübergreifendem Umzug	90
II.	Erforderlichkeit eines Umzugs	91
III.	Mietkostenübernahme nach Umzug	93
1.	Umzüge mit vorheriger Zusicherung	93
2.	Umzüge ohne vorherige Zusicherung	93
a)	Umzug erforderlich	94
b)	Umzug nicht erforderlich	94
IV.	Transaktionskosten im Zusammenhang mit einem Wohnraumwechsel	94
1.	Wohnungsbeschaffungskosten	95
2.	Mietkaution	96
3.	Umzugskosten	97