



herangezogene Gebietskörperschaften  
gem. E-Mail-Verteiler

## Arbeitshinweis 2/2023

Halle, 05.2023

### **Kosten der Unterkunft und Heizung (Warmmiete) in besonderen Wohnformen - Anwendbarkeit des Wohn- und Betreuungsvertragsgesetzes (W BVG) bei Erhöhung der Wohnkosten**

#### **1. Vorbemerkung**

Mit Inkrafttreten des BTHG zum 01.01.2020 erfolgt eine strikte Trennung zwischen existenzsichernden Leistungen und Fachleistungen der Eingliederungshilfe (EGH).

Rechtsgrundlagen für existenzsichernde Leistungen sind das Dritte und Vierte Kapitel SGB XII und für Leistungen der EGH Teil 2 SGB IX.

Lebt eine leistungsberechtigte Person in einer besonderen Wohnform werden die Aufwendungen für die Warmmiete vom überörtlichen Träger der Sozialhilfe nach dem Dritten bzw. Vierten Kapitel SGB XII bei Vorliegen der sonstigen Voraussetzungen als Bedarf anerkannt, soweit diese angemessen sind (§ 42a Abs. 5 SGB XII) und die leistungsberechtigte Person die Beträge dem Leistungserbringer schuldet. Die leistungsberechtigte Person muss der Kostenlast rechtswirksam ausgesetzt sein.

Welche Kosten die leistungsberechtigte Person dem Leistungserbringer schuldet, regelt sich nach dem WBVG.

Hierbei handelt es sich um ein zivilrechtliches Vertragsverhältnis zwischen der leistungsberechtigten Person (Verbraucher im WBVG-Recht) und dem Leistungserbringer (Unternehmer im WBVG-Recht).

**Sachsen-Anhalt**  
**#moderndenken**

Magdeburger Str. 38  
06112 Halle (Saale)

Telefon (0345) 6815-8000  
Telefax (0345) 6815-8003  
Post@sozag.ms.sachsen-anhalt.de

www.sozialagentur.sachsen-anhalt.de  
www.sachsen-anhalt.de

Landeshauptkasse Sachsen-Anhalt  
Deutsche Bundesbank  
BIC MARKDEF1810  
IBAN DE21 8100 0000 0081 0015 00

Die Höhe der bislang in den Wohn- und Betreuungsverträgen (WBV) zugrunde gelegten Entgelte für die Kosten der Unterkunft einschließlich Heizung entsprachen erfahrungsgemäß den durch das Land festgelegten Angemessenheitswerten für die Warmmiete.

In der Vergangenheit war festzustellen, dass nach Erhöhung der Angemessenheitsgrenze in der Regel eine entsprechende Anpassung in den Wohn- und Betreuungsverträgen seitens der Leistungserbringer/Unternehmer vorgenommen wurde, ohne Berücksichtigung der Regelungen des WBVG.

Das BMAS hat Hinweise zur Anwendung des WBVG gegeben. Der Arbeitshinweis soll der einheitlichen Umsetzung unter Berücksichtigung der bislang aufgetretenen Probleme dienen.

## **2. Hinweise des BMAS**

Das BMAS hat für die Wohnkosten, die als Leistungen nach dem Vierten Kapitel SGB XII zu erbringen sind, Hinweise zur Anwendung des WBVG bei der Erhöhung der Wohnkosten durch den Leistungserbringer in besonderen Wohnformen gegeben. Die folgenden Schreiben des BMAS sind in der Anlage beigefügt und zu beachten:

- Informationsschreiben des BMAS vom 14.10.2021, Az. Vb-50240-4/1 (Anlage 1)
- Schreiben des BMAS vom 24.03.2022, Az. Vb-50240-4/1 (Anlage 2)

Diese Hinweise sind ebenso für die Wohnkosten, die als Leistungen der Hilfe zum Lebensunterhalt nach dem Dritten Kapitel SGB XII zu erbringen sind, zu beachten.

## **3. Voraussetzung für eine Entgelterhöhung nach dem WBVG**

Wird das im WBVG-Vertrag vereinbarte Entgelt erhöht, ist § 9 WBVG zu beachten.

Danach kann der Unternehmer das Entgelt nur wirksam erhöhen, wenn sich die bisherige Berechnungsgrundlage verändert hat (§ 9 Abs. 1 S. 1 WBVG) und

- a. das neue Entgelt und die Erhöhung selbst angemessen sind (§ 9 Abs. 1 S. 2 WBVG)
- b. der Unternehmer dem Verbraucher mitgeteilt hat, dass er beabsichtigt das Entgelt (KdU) zu erhöhen und zu welchem Zeitpunkt das höhere Entgelt verlangt wird (§ 9 Abs. 2 S. 1 WBVG)
- c. der Unternehmer die Erhöhung schlüssig begründet hat (§ 9 Abs. 2 S. 1, 3 WBVG)
- d. der Verbraucher der Erhöhung zugestimmt hat.

### Berechnungsgrundlage:

Unter Berechnungsgrundlage versteht man die kaufmännisch ermittelten Kosten einer Einrichtung, die für die Preisbildung des Unternehmers (Einrichtungsträger) ausschlaggebend gewesen waren, d.h. die Kosten, die im Zusammenhang mit dem Betrieb der Einrichtung entstehen. Betriebskosten sind im Wesentlichen:

- Personalkosten
- Sachkosten, Wareneinkauf
- Energiekosten
- Kapitalkosten
- Steuern und Abgaben
- Versicherungskosten
- Rücklagen, Abschreibungen

Kostenänderungen müssen bei den **bisherigen Kostenstellen** eingetreten sein, um von einer Veränderung der Berechnungsgrundlage ausgehen zu können. **Neue Kostenfaktoren** gelten nicht als Veränderung der Berechnungsgrundlage und dürfen grundsätzlich **nicht** zur Begründung von Entgelterhöhungen herangezogen werden.

Der Verbraucher schuldet frühestens vier Wochen nach Zugang des hinreichend begründeten Erhöhungsverlangens das erhöhte Entgelt (§ 9 Abs. 2 S. 4 WBVG).

Soweit sich aus den vorliegenden Unterlagen keine Anhaltspunkte zum Zugang des Erhöhungsverlangens ergeben, soll der Zugang durch Nachfrage beim Leistungsberechtigten (Mieter) ermittelt werden. Hat der Leistungsberechtigte den tatsächlichen Zugang des Erhöhungsverlangens nicht vermerkt und kann das Zugangsdatum daher nicht ermittelt werden, kann zur Verwaltungsvereinfachung hilfweise in Anlehnung an § 37 SGB X von einer 3-Tages-Fiktion des Zuganges ausgegangen werden. Ist der Zugang des Erhöhungsverlangens ermittelt, ist die 4-Wochenfrist unter Beachtung der §§ 187, 188 BGB zu berechnen.

Der Zugang des Erhöhungsverlangens beim Leistungsberechtigten (Mieter) und dessen Zustimmung sind **in der Akte zu dokumentieren**.

In der Praxis werden die Kosten für das Wohnen im WBV pro Kalendermonat erhoben. Soweit sich aus dem WBV nichts anderes ergibt, ist das Entgelt für das Wohnen in den Fällen, in denen die 4-Wochenfrist im laufenden Monat endet, nicht vom überörtlichen Sozialhilfeträger zu quoteln, sondern, bei Vorliegen der sonstigen Voraussetzungen, ab dem folgenden vollen Monat als Bedarf anzuerkennen.

Beispiel: Das Erhöhungsverlangen ist dem Verbraucher (Mieter) am Donnerstag, den 15.12.2022 zugegangen. Die Frist beginnt am Freitag, den 16.12.2022 und endet am

Donnerstag, den 12.01.2023 (§ 187 Abs. 1, § 188 Abs. 2 BGB). Das im WBV als Monatsbetrag ausgewiesene Entgelt für Wohnen ist ab 01.02.2023 als Bedarf anzuerkennen.

zu a.

Die Entgelterhöhung unterliegt der doppelten Angemessenheitsprüfung (die Erhöhung selbst und das gesamte Entgelt).

zu c.

Die Begründung muss drei Elemente enthalten:

- Dies sind erstens **die Kostensteigerungen** zu den **betroffenen Positionen**, die sich aufgrund der veränderten Berechnungsgrundlage ergeben haben.
- Daneben ist zweitens zugleich der **Umlagemaßstab** anzugeben.
- Schließlich sind drittens den **bisherigen Entgeltbestandteilen die neuen gegenüberzustellen**.

(Bregger in: Herberger/Martinek/Rüßmann/Weth/Würdinger, jurisPK-BGB, 9. Aufl., § 9 WBVG (Stand: 01.02.2020, Rn. 18, BMAS-Info-Schreiben Ziff. 2.1)

zu d.

In § 9 WBVG wird nicht ausdrücklich erwähnt, dass das Erhöhungsverlangen der Zustimmung des Verbrauchers bedarf. Trotzdem ist die Zustimmung des Verbrauchers nach wie vor eine Voraussetzung für die Wirksamkeit der Entgelterhöhung.

(Bregger in: Herberger/Martinek/Rüßmann/Weth/Würdinger, jurisPK-BGB, 9. Aufl., § 9 WBVG (Stand: 01.02.2020), Rn. 24)

Eine Frist für die Abgabe der Zustimmungserklärung bestimmt § 9 WBVG nicht. Die Rechtzeitigkeit der Zustimmungserklärung ist daher anhand der §§ 147 ff. BGB zu beurteilen. Auch eine konkludente Zustimmung durch Zahlung des erhöhten Entgeltes ist möglich, nicht jedoch eine teilweise Zustimmung.

Eine konkludente Zustimmung liegt nach der gängigen Rechtsprechung vor, wenn mindestens 3 Monatsmieten gezahlt wurden. Dies ist in der Praxis bei Leistungsberechtigten nach dem SGB XII nicht zu erwarten, da diese auf Leistungen der Sozialhilfe angewiesen sind.

Eine konkludente Zustimmung liegt auch dann nicht vor, wenn der Unternehmer aufgrund einer Einzugsermächtigung das neue erhöhte Entgelt abbucht. (siehe BMAS – Anlage 1, Seite 4, letzter Absatz)

Zur Rechtssicherheit der vertraglichen Änderung muss das Einverständnis des Verbrauchers (Mieters) in diesen Fällen entsprechend § 6 Abs. 1 WBVG schriftlich erklärt werden.

(so auch Bregger in: Herberger/Martinek/Rüßmann/Weth/Würdinger, jurisPK-BGB, 9. Aufl., § 9 WBVG (Stand: 01.02.2020), Rn. 29)

#### **4. Anpassung der Gesamtkosten – steigende Angemessenheitsgrenze als Änderung der Bemessungsgrundlage (BMAS vom 14.10.2021, Ziff. 3.2 – Anlage 1)**

Die Angemessenheitsgrenze gem. § 42a Abs. 5 SGB XII stellt keine Vergleichsmiete dar. Hier fehlt es bereits an der Vergleichbarkeit der besonderen Wohnform mit einem Ein-Personen-Haushalt. Selbst wenn eine Vergleichsmiete herangezogen werden könnte, muss die Erhöhung gem. § 9 Abs. 2 WBVG begründet werden.

#### **5. Verfahren bei Nichtvorliegen der Voraussetzungen nach WBVG**

Liegen die Voraussetzungen nach § 9 WBVG nicht vor, schuldet der Verbraucher/die leistungsberechtigte Person dem Unternehmer/Leistungserbringer die erhöhten Kosten **nicht**. Der Vertrag ist hinsichtlich der Erhöhung unwirksam (§ 16 WBVG).

**Zivilrechtlich unwirksame Entgelterhöhungen können nicht als Unterkunftsbedarf nach dem SGB XII anerkannt werden.** Die Nichtanerkennung bezieht sich nur auf die Erhöhung selbst.

#### **6. Fallbeispiele**

*Die Beispiele beziehen sich auf die Übergangszeit nach § 4 Landesrahmenvertrag nach § 131 SGB IX. Nach Beendigung der Übergangszeit ist Folgendes zu beachten:*

*Übersteigen die Kosten der Unterkunft und Heizung die Angemessenheitsgrenze von 125 % (§ 42a Abs. 5 SGB XII), so können diese Kosten von den Leistungen der Eingliederungshilfe nach dem SGB IX umfasst sein (§ 42a Abs. 6 SGB XII). In diesem Fall findet das Vertragsrecht nach Kapitel 8 Teil 2 SGB IX Anwendung (§ 113 Abs. 5 SGB IX).*

#### **6.1 WBV mit ausgewiesenen gleichbleibenden, über der Angemessenheitsgrenze nach § 45a SGB XII liegenden Gesamtkosten seit 01.01.2020**

Es erfolgt seit Inkrafttreten des BTHG (01.01.2020) eine Übernahme von Teilen der KdU/Warmmiete nach SGB XII und nach dem SGB IX gem. Übergangsvereinbarung nach LRV gem. § 131 SGB IX

*(Hinweis: Beträge sind fiktiv; KdU=Warmmiete)*

- KdU lt. WVB (tatsächlicher Betrag) 500,00 €

In Rechnung gestellte KdU 300,00 €  
(Deckelung 125% Warmmiete, Erhöhung 25%  
ist im Vertrag ausgewiesen)

Differenz = Leistungen der EGH 200,00 €  
(lt. Anl. Nr. 15 LRV nach § 131 SGB IX)

- Neue Angemessenheitsgrenze ab 01.01. eines Jahres: 350,00 €

KdU lt. WBV (tatsächlicher Betrag) 500,00 €  
In Rechnung gestellte KdU 350,00 €  
(Deckelung 125% Warmmiete, Erhöhung 25%  
Ist im Vertrag ausgewiesen)

Differenz = Leistungen der EGH 150,00 €  
(lt. Anl. Nr. 15 LRV nach § 131 SGB IX)

Die Mitteilung des Unternehmers über Erhöhung zum 01.01. des kommenden Jahres ist dem Verbraucher/der leistungsberechtigten Person am 15.11. des laufenden Jahres zugegangen. Begründung: Verschiebung der Kostenanteile (SGB XII/SGB IX) auf Grund der Anhebung der Angemessenheitsgrenze. An der Gesamtkalkulation ändert sich nichts.

Prüfung der Voraussetzungen:

Zu 3a.

Die vom Unternehmer kalkulierte tatsächliche Warmmiete für einen Verbraucher beträgt unverändert 500,00 €.

Das neue vom Verbraucher geforderte Entgelt von 350,00 € entspricht der Ermittlung nach § 45a SGB XII und ist angemessen nach § 42a Abs. 5 SGB XII. Insoweit sind bei lediglich Verschiebung der Kostenanteile die Erhöhung selbst (50,00 €) und das erhöhte Gesamtentgelt (350,00 €) angemessen.

Zu 3b.

Die Mitteilung des Unternehmers liegt seit 15.11. eines Jahres mit Erhöhungszeitpunkt 01.01. des Folgejahres vor.

Zu 3c.

Die Begründung der Erhöhung (Verschiebung der Kostenanteile) kann in diesem Fall (während der Übergangszeit) anerkannt werden.

Zu 3d.

Der Verbraucher hat der Erhöhung zugestimmt.

Fazit: Der Verbraucher schuldet die erhöhten Kosten auf Grund des zivilrechtlichen Vertrages (WBV) und der Änderung rechtswirksam ab 01.01. des Folgejahres. Der Vertrag ist rechtmäßig und die Kosten daher i. H. v. monatlich 350,00 € bei Vorliegen der sonstigen Voraussetzungen als Bedarf nach dem SGB XII anzuerkennen.

## **6.2 WBV mit ausgewiesenen unter der bzw. bis zur Angemessenheitsgrenze nach § 45a SGB XII liegenden Gesamtkosten**

Es erfolgt seit Inkrafttreten des BTHG (01.01.2020) eine Übernahme der KdU/Warmmiete nach SGB XII. Für die Fachleistung nach dem SGB IX gilt die Übergangsvereinbarung nach LRV gem. § 131 SGB IX.

*(Hinweis: Beträge sind fiktiv; KdU=Warmmiete)*

- KdU lt. WBVG-Vertrag (tatsächlicher Betrag) 300,00 €  
und in Rechnung gestellt  
(Deckelung 125% Warmmiete, Erhöhung 25%  
ist im Vertrag ausgewiesen)

Differenz - Leistungen der EGH 0,00 €  
(lt. Anl. Nr. 15 LRV nach § 131 SGB IX)  
→ Im WBVG-Vertrag nicht ausgewiesen

- Neue Angemessenheitsgrenze ab 01.01. eines Jahres: 350,00 €

KdU lt. WBVG-Vertrag (tatsächlicher Betrag) 350,00 €  
und neu in Rechnung gestellt  
(Deckelung 125% Warmmiete, Erhöhung 25%  
Ist im Vertrag ausgewiesen)

Differenz = Leistungen der EGH 00,00 €  
(lt. Anl. Nr. 15 LRV nach § 131 SGB IX)  
→ Im WBVG-Vertrag nicht ausgewiesen.

Prüfung der Voraussetzungen:

Zur Prüfung des Bestehens einer Wirksamen Zahlungsverpflichtung der leistungsberechtigten Person kann der Sozialhilfeträger das Entgelterhöhungsverlangen (siehe 2.) von der leistungsberechtigten Person abfordern (siehe Anlage 2, Seite 2).

Zu 3a.

Die vom Unternehmer kalkulierte tatsächliche Warmmiete für einen Verbraucher beträgt neu 350,00 €. Der Betrag entspricht der ermittelten Warmmiete nach § 45a SGB XII.

Zu 3b.

Die Mitteilung des Unternehmers liegt seit 15.12. eines Jahres mit Erhöhungszeitpunkt 01.01. des Folgejahres vor.

Der Verbraucher schuldet dem Unternehmer jedoch die erhöhten Kosten auf Grund des zivilrechtlichen Vertrages (WBVG) und der Änderung rechtswirksam frühestens ab 13.01. des Folgejahres. Die Kosten sind daher bei Vorliegen der sonstigen Voraussetzungen ab 01.02. (siehe Punkt 3, letzter Absatz) als Bedarf nach dem SGB XII anzuerkennen.

Zu 3c.

Zur Begründung der Erhöhung hat der Vermieter die betroffenen Positionen unter Angabe des Umlagemaßstabes nachvollziehbar gegenübergestellt.

Zu 3d.

Der Verbraucher hat der Erhöhung zugestimmt.

Fazit: Der Unternehmer hat die Erhöhung nachvollziehbar begründet. Die höheren KdU überschreiten nicht die Angemessenheitsgrenze nach § 42a Abs. 5 SGB XII. Insoweit ist die Erhöhung selbst (50,00 €) und das erhöhte Gesamtentgelt (350,00 €) angemessen.

### **6.3 Fallbeispiele aus der Praxis (WBV – Teilentgelt für Überlassung von Wohnraum)**

- a) Entgelt für Wohnraum i. H. v. z. B. 475,33 € zzgl. 50,00 € „Zusatzbeitrag Heizkostenanteil in Anlehnung an den Heizkostenzuschuss des Bundes“  
⇒ Der Zusatzbeitrag ist kein Bestandteil der Kalkulation. Daher liegt auch keine Änderung der Berechnungsgrundlage § 9 WBVG vor. Der Zusatzbeitrag entspricht nicht dem WBVG und ist nicht als Bedarf nach dem SGB XII anzuerkennen.
- b) Entgelt für Wohnraum unverändert i. H. v. z. B. 475,33 € zzgl. 50,00 € „Sondervorauszahlung für Energiekosten“



- ⇒ Eine Vorauszahlung zieht eine Abrechnung nach sich. Eine Abrechnung der Kosten für Heizung und Warmwasser ist in besonderen Wohnformen weder rechtlich vorgeschrieben, noch wird dies vertraglich vereinbart. Es liegt keine Änderung der Berechnungsgrundlage § 9 WBVG vor, die Vorauszahlung entspricht nicht dem WBVG und ist nicht als Bedarf nach dem SGB XII anzuerkennen
- c) Die Anpassung der KdU-Werte an die ermittelten Angemessenheitsgrenze wird mit einem Beschluss der Gemeinsamen Kommission nach § 131 SGB IX (GK 131) begründet.
- ⇒ Die GK 131 ist zuständig für alle ausgestaltenden Entscheidungen des Rahmenvertrages des Landes Sachsen-Anhalt zur Erbringung der Leistungen der Eingliederungshilfe für Menschen mit Behinderungen nach § 131 SGB IX. Entscheidungen nach dem Dritten und Vierten Kapitel SGB XII fallen nicht hierunter. Die Voraussetzung für die Erhöhung des Entgeltes nach WBVG liegen nicht vor, die Mehrkosten sind nicht als Bedarf nach dem Dritten und Vierten Kapitel SGB XII anzuerkennen.
- d) Als Kalkulationsgrundlage für die KdU wird auf die Anlage 15.2 zum Rahmenvertrag Sachsen-Anhalt nach § 131 SGB IX (Übergangsvereinbarung) verwiesen.
- ⇒ Die Anlage 15.2 ist Grundlage für die Ermittlung der Fachleistung in der Eingliederungshilfe nach dem SGB IX. Entscheidungen nach dem Dritten und Vierten Kapitel SGB XII fallen nicht hierunter. Die Voraussetzung für die Erhöhung des Entgeltes nach WBVG liegen nicht vor, die Mehrkosten sind nicht als Bedarf nach dem Dritten und Vierten SGB XII anzuerkennen.

## 7. Inkrafttreten

Der Arbeitshinweis tritt mit Bekanntgabe in Kraft.

Hiervon abweichend ist der Arbeitshinweis in den Fällen zu beachten, die noch nicht bestandskräftig entschieden wurden.

### Anlagen:

- 1 Informationsschreiben des BMAS vom 14.10.2021
- 2 Schreiben des BMAS vom 24.03.2022