

Richtlinien des Landkreises Schwandorf zu den Leistungen für Unterkunft und Heizung im Bereich des Jobcenters im Landkreis Schwandorf (KdU-RI-JC SAD)

Inhaltsverzeichnis:

1.	Allgemeines zu den Bedarfen für Unterkunft und Heizung.....	3
2.	Unterkunftskosten bei Mietwohnungen	4
2.1	Berücksichtigungsfähige Unterkunftskosten bei Mietwohnungen.....	4
2.1.1	Allgemeiner Überblick	4
2.1.2	Betriebskosten	5
2.1.3	Sonstige mietvertraglich geschuldete Leistungen	5
2.2	Angemessenheit der Kosten bei Mietwohnungen	6
2.2.1	Bestimmung der abstrakt angemessenen Unterkunftskosten	6
2.2.1.1	Allgemeines zu den Richtwerten	6
2.2.1.2	Angemessene Wohnfläche	6
2.2.1.3	Angemessene Kosten	6
2.2.1.4	Besondere Fallgestaltungen.....	7
2.2.2	Ermittlung / Aufteilung der tatsächlichen Unterkunftskosten	8
2.2.3	Bestimmung der konkret angemessenen Unterkunftskosten	9
3.	Unterkunftskosten bei Wohneigentum	10
3.1	Berücksichtigungsfähige Kosten bei Wohneigentum	10
3.1.1	Unabweisbare Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur	10
3.1.2	Hausgeld	12
3.1.3	Öffentliche Abgaben wie Erschließungs-, Herstellungs- und Ausbaubeiträge.....	12
3.1.4	Tilgungsraten	13
3.2	Angemessenheit der Kosten bei Wohneigentum	14
3.3	Unterkunftskosten bei Untermietverhältnissen und sonstigen atypischen Unterkunftsverhältnissen.....	15
4.	Kosten für Heizung und Warmwasser	16
4.1	Abschlagszahlungen	16
4.1.1	Allgemeines.....	16
4.1.2	Angemessenheit von Abschlagszahlungen.....	16
4.1.2.1	Nichtprüfungsgrenzen	17
4.1.2.2	Gesamtbetrachtung.....	17
4.1.2.3	Einzelfallprüfung.....	17
4.1.2.4	Sonderfall: Angemessenheit der Wohnung bei zu großer Fläche	18
4.2	Selbstversorger	19
4.3	Heizkosten bei Wohneigentum.....	19
4.4	Anrechnungs-/Aufteilungsregelungen	20
4.4.1	Einheitliche Energiekostenvorauszahlungen.....	20
4.4.2	Einheitliche Vorauszahlungen für Heiz- und sonstige Betriebskosten.....	20
4.4.3	Verwendung verschiedener Brennstoffe	20

4.5	Aufteilung auf Personen	20
5.	Neben- und Heizkostenabrechnungen	21
5.1	Nebenkostennachforderungen	21
5.1.1	Fälligkeit der Abrechnung	21
5.1.2	Mietrechtliche Berechtigung	21
5.1.3	Kein Vorliegen von Schulden	22
5.1.4	Angemessenheit	22
5.1.5	Sonstiges	23
5.2	Heizkostennachforderungen	23
5.3	Guthaben	23
6.	Folgen bei nicht angemessenen Unterkunfts- und Heizkosten	25
6.1	Unangemessene Kosten bei Eintritt der Hilfebedürftigkeit	25
6.1.1	Möglichkeiten zur Kostensenkung	25
6.1.2	Zumutbarkeit der Kostensenkung	26
6.1.3	Unwirtschaftlichkeit des Umzugs	27
6.1.4	Verfahren zur Kostensenkung	27
6.1.5	Frist zur Kostensenkung	28
6.2	Eintritt der Unangemessenheit während des Leistungsbezugs	29
7.	Verfahren bei Wohnungswechsel	29
7.1	Personen ab 25	29
7.1.1	Allgemeines zur Zusicherung nach § 22 Abs. 4 SGB II	29
7.1.2	Anspruch auf Zusicherung	30
7.1.2.1	Erforderlichkeit des Umzugs	30
7.1.2.2	Angemessenheit der neuen Unterkunft	31
7.1.3	Folgen eines Umzugs ohne vorherige Zusicherung	31
7.2	Sonderregelungen für den Personenkreis unter 25 Jahren (§ 22 Abs. 5 SGB II)	32
8.	Übernahme von Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkautionen u. Umzugskosten	34
8.1	Vorherige Zustimmung, Zuständigkeit, Anspruch auf Übernahme	34
8.2	Wohnungsbeschaffungskosten	35
8.3	Mietkautionen	35
8.3.1	Allgemeines zur Mietkaution	35
8.3.2	Anspruch auf Übernahme der Mietkaution	36
8.3.3	Gewährung der Mietkaution als Darlehen	36
8.4	Umzugskosten	36
9.	Übernahme von Schulden	37
10.	Sonderproblem: Renovierungskosten	39
10.1	Einzugsrenovierung	39
10.2	Schönheitsreparaturen	39
10.3	Auszugsrenovierung	41
11.	Inkrafttreten	41

1. Allgemeines zu den Bedarfen für Unterkunft und Heizung

Gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II werden Bedarfe für die Unterkunft und Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit diese angemessen sind.

1

Der **Begriff „Unterkunft“** ist weit zu fassen.

2

Darunter fallen neben Miet- und Eigentumswohnungen sowie Eigenheimen insbesondere auch Not- oder Obdachlosenunterkünfte, Frauenhäuser, Hotel- und Pensionszimmer oder auch Wohnmobile.¹

Entsprechend dem Gesetzeswortlaut können **nur tatsächlich anfallende Kosten** berücksichtigt werden.

3

Solche liegen nicht vor, wenn die Unterkunft unentgeltlich gewährt wird oder gewährt werden muss (z. B. bei Wohnrecht).

Sind die Voraussetzungen des § 9 Abs. 5 SGB II – **Haushaltsgemeinschaft mit Verwandten und Verschwägerten** – erfüllt, wird die Unentgeltlichkeit im Rahmen der Hilfebedürftigkeitsprüfung grundsätzlich vermutet; sie muss durch den Hilfebedürftigen ggf. widerlegt werden.

4

Bei der Prüfung, ob Kosten vorliegen, sind grundsätzlich die tatsächlich abgeschlossenen Verträge (z. B. Mietverträge) entscheidend.

5

Bei **Verträgen zwischen Angehörigen** kommt es nicht auf den Fremdvergleich an.

Das BSG betont, grundsicherungsrechtlich sei es sogar erwünscht, wenn der vereinbarte Mietzins aus Gründen verwandtschaftlicher Verbundenheit niedriger sei, als in einem Mietverhältnis unter Fremden. Zu hohen Kosten könne über die „Angemessenheit“ vorgebeugt werden. Es muss allerdings eine echte Zahlungsverpflichtung vorliegen.²

Ist nicht glaubhaft gemacht bzw. im Zweifelsfall nachgewiesen, dass und in welcher Höhe Aufwendungen anfallen, sind bei der Bedarfsberechnung keine Kosten der Unterkunft zu berücksichtigen. Kritisch zu hinterfragen sind insbesondere Fälle, in denen Zahlungen gestundet sind, bis seitens des Jobcenters über einen Leistungsantrag entschieden ist bzw. in der Höhe davon abhängig gemacht werden, was seitens des Jobcenters anerkannt wird.

Es muss sich zudem um **Kosten für die private Nutzung** handeln und grundsätzlich auch um Kosten **für die tatsächlich genutzte Unterkunft**. Kurze Unterbrechungen durch Urlaub oder Krankheit sind unschädlich.

6

¹ BSG vom 17.06.2010 – B 14 AS 79/09 R, Rz. 10

² BSG vom 03.03.2009 – B 14 AS 37/08 R, Rz. 27

2. Unterkunftskosten bei Mietwohnungen

2.1 Berücksichtigungsfähige Unterkunftskosten bei Mietwohnungen

2.1.1 Allgemeiner Überblick

Bei Mietwohnungen gehören folgende Aufwendungen zu den **Unterkunftskosten im Sinne von § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II**:

7

- Die vertragliche vereinbarte Nettokaltmiete (Grundmiete),
- die mietvertraglich geschuldeten kalten Betriebskosten, soweit sie zulässigerweise auf den Mieter umgelegt werden dürfen (s. Nr. 2.1.2), und
- sonstige mietvertraglich geschuldete Leistungen (s. Nr. 2.1.3).

Nicht zu den Miet- bzw. Betriebskosten gehören grundsicherungsrechtlich

8

- die Kosten für Heizung und Warmwasser (s. hierzu gesonderte Regelung unter Nr. 4),
- Bedarfe, die bereits von der Regelleistung umfasst sind, z. B. die Haushaltsenergie und die Verköstigung (s. hierzu aber den unten beschriebenen Sonderfall der Inklusivmiete für besondere Wohnverhältnisse),
- Kabel- oder Schlüsselgebühren, wenn der Empfang bereits anders technisch gewährleistet ist und der Empfang zusätzlich und freiwillig vereinbart worden ist³ (anders dagegen, wenn sich der Mieter diesen Kosten nicht entziehen kann),
- Zuschläge für die Überlassung von Möbeln, Kühlschränken und Waschmaschinen, wenn es um den Erwerb dieser Gegenstände geht (handelt es sich dagegen um ein Entgelt für die Gebrauchsüberlassung, stellt die Vergütung/Entschädigung einen Teil des Mietzinses dar, den der Mieter an den Vermieter zahlen muss; das Entgelt gehört dann zum Mietzins),⁴
- Vergütungen für die Überlassung einer Garage, eines Stellplatzes oder eines Hausgartens, es sei denn dass die Wohnung nicht ohne diese angemietet werden kann und sich die Mietkosten unter Einbeziehung dieser Vergütungen im Rahmen der angemessenen Kosten halten⁵ (in einem solchen Fall sollte der Mieter aber soweit als möglich zur Untervermietung angehalten werden, um der Selbsthilfeverpflichtung zur Kostensenkung nachzukommen) und
- Schadensersatzansprüche des Vermieters wegen Beschädigung der Mietsache, da diese nur aus Anlass des Mietverhältnisses aber nicht für die Unterkunft entstehen.

Sonderfall: Inklusivmiete bei besonderen Wohnverhältnissen

9

Wird vom Vermieter oder Betreiber im Falle besonderer Wohnverhältnisse (Untermiete, Pension, Frauenhaus) eine Inklusiv- oder Pauschalmiete erhoben, in der für Bedarfe, die an sich bereits von der Regelleistung umfasst sind, ein unbestimmter Betrag enthalten ist (z. B. für Haushaltsstrom), können die Aufwendungen für die Unterkunft nicht um den Regelsatzanteil gekürzt werden.⁶

³ BSG vom 19.02.2009 – B 4 AS 48/08 R

⁴ BSG vom 07.05.2009 – B 14 AS 14/08 R LSG NRW vom 13.12.2007 – L 7 AS 19/07

⁵ BSG vom 07.11.2006 – B 7b AS 10/06 R

⁶ BSG vom 24.11.2011 – B 14 AS 151/10 R

2.1.2 Betriebskosten

Nach § 556 Abs. 1 Satz 1 BGB können Mieter und Vermieter vertraglich vereinbaren, dass der Mieter die Betriebskosten für die gemietete Wohnung trägt. 10

Nach der Definition des § 556 Abs. 1 Satz 2 BGB bzw. § 1 Abs. 1 Satz 1 der Betriebskostenverordnung (BetrKV) sind Betriebskosten Kosten, die dem Eigentümer durch das Eigentum am Grundstück bzw. der Wohnung oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen und Einrichtungen des Grundstücks laufend entstehen. 11

Mietrechtlich umfasst der Begriff „Betriebskosten“ sowohl die „kalten“ Betriebskosten einer Wohnung als auch die Heiz- und Warmwasserkosten. 12
Grundsicherungsrechtlich sind nur die kalten Betriebskosten den Unterkunftskosten zugeordnet. Für die Heiz- und Warmwasserkosten bestehen Sonderregelungen (s. Nr. 4).

Zu den mietvertraglich geschuldeten (kalten) Betriebskosten können z. B. gehören Grundsteuer, Gebäudebrandversicherung, Wasser- und Kanalgebühren, Müllabfuhr, gemeinschaftliche Treppenbeleuchtung, Hausmeisterkosten, Schornsteinreinigung, nicht dagegen Positionen wie Abschreibungen, Verwaltungskosten oder das Mietausfallwagnis. 13

Ob Betriebskosten im Einzelnen rechtlich zulässig auf den Mieter umgelegt werden können, bestimmt sich nach § 2 der Betriebskostenverordnung (s. **Anlage 1**). 14

Bei den kalten Betriebskosten kann eine Zahlung als Pauschale oder als Vorauszahlung vereinbart werden. 15

In der Regel sind auf die Betriebskosten **Vorauszahlungen** zu leisten, über die jährlich abzurechnen ist (s. hierzu auch Nr. 5). 16

Die Höhe der laufenden Zahlungen ergibt sich aus den Festsetzungen im Mietvertrag bzw. der letzten Nebenkostenabrechnung. Sowohl Vermieter als auch Mieter sind aufgrund der Abrechnung berechtigt, für die Zukunft eine Anpassung an die tatsächlichen Werte vorzunehmen. 17

Zum Nachweis der tatsächlichen Aufwendungen ist bei Erst- und Folgebewilligungen daher ggf. auch die Vorlage der letzten Betriebskostenabrechnung zu fordern (und zu überwachen). 18

Ist im Mietvertrag eine **Pauschale** vereinbart (Jahresbetrag oder monatliche Pauschale), ist der Vermieter nicht berechtigt, darüber hinaus weitere Beträge zu verlangen (§ 556 BGB). 19

2.1.3 Sonstige mietvertraglich geschuldete Leistungen

Dazu können z. B. die Kosten für Schönheitsreparaturen gehören, soweit der Mieter vertraglich wirksam zur Übernahme verpflichtet ist. 20

Zu Schönheitsreparaturen bzw. den Kosten bei Einzugs- oder Auszugsrenovierung finden sich weitere Ausführungen unter Nr. 10.

2.2 Angemessenheit der Kosten bei Mietwohnungen

Die hierfür erforderliche Prüfung ist in mehreren Schritten vorzunehmen. 21

2.2.1 Bestimmung der abstrakt angemessenen Unterkunftskosten

Als Erstes ist der für den Einzelfall maßgebende Richtwert für die abstrakt angemessenen Unterkunftskosten zu bestimmen. 22

2.2.1.1 Allgemeines zu den Richtwerten

Für Mietwohnungen gelten die in der **Anlage 2** für die einzelnen Gemeinden bzw. Teilwohnungsmärkte ausgewiesenen Richtwerte. 23

Die **Richtwerte** sind das Produkt aus der abstrakt angemessenen Wohnfläche (Quadratmeterzahl) und dem abstrakt angemessenen Quadratmeterpreis (sog. Produkttheorie).⁷ 24

Die Richtwerte bilden grundsätzlich nur die **Höchstgrenzen** für angemessenen Wohnraum. Es besteht kein Anspruch darauf, diese Grenzen auch in vollem Umfang auszuschöpfen. 25

Eine Wohnung ist außerdem auch dann noch angemessen, wenn zwar der Richtwert für die Wohnfläche überschritten wird, nicht aber der Richtwert für die Kosten. 26

Der Leistungsberechtigte kann nach der **Produkttheorie** zu Gunsten oder zu Lasten eines Kriteriums (z. B. Wohnungsgröße) abweichen, wenn er dies beim anderen Kriterium (z. B. Mietpreis) ausgleicht. Entscheidend ist im Ergebnis allein die Kostenbelastung, die sich für den Grundsicherungsträger ergibt.

2.2.1.2 Angemessene Wohnfläche

Die **angemessene Wohnfläche** (Größe der Unterkunft) richtet sich nach den landesrechtlichen Vorschriften zu § 10 des Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung.⁸ Für die Beurteilung der angemessenen Wohnungsgröße ist dabei grundsätzlich nur die Quadratmeterzahl erheblich, nicht jedoch die Anzahl der Zimmer. 27

Maßgebend ist in der Regel die Zahl der dauerhaft in der Unterkunft wohnenden Personen. 28

2.2.1.3 Angemessene Kosten

Bei den **Richtwerten für die Kosten** ist auf die Grundmiete zuzüglich der kalten Betriebskosten (sog. Bruttokaltmiete) abgestellt. 29

Die Richtwerte basieren auf einer grundsicherungsrelevanten Mietübersicht, die auf das untere Segment des Wohnungsmarktes abstellt, weil die über das SGB II zu finanzierenden Wohnungen hinsichtlich Ausstattung, Lage und Bausubstanz (nur) einfachen Standard erfüllen müssen.⁹ 30

⁷ BSG vom z. B. 27.02.2008 – B 14/7b AS 70/06

⁸ Art. 12 BayWoFG und Wohnraumförderungsbestimmungen 2008 (IMBek vom 04.12.2007, Az IIC1-4700-006/07)

⁹ BSG vom 07.11.2006 – B7b AS 18/06 R

2.2.1.4 Besondere Fallgestaltungen

- Zukünftiger Bedarf: 31
Ist mit hinreichender Sicherheit eine Erhöhung der Personenzahl zu erwarten (z. B. infolge bestehender Schwangerschaft), ist bereits von der höheren Kopfzahl auszugehen.
- Zusammenwohnen mehrerer Personen **ohne** Vorliegen einer Bedarfsgemeinschaft: 32
Leben mehrere Personen zusammen, ohne dass für alle Personen miteinander eine Bedarfsgemeinschaft nach dem SGB II oder eine gemischte Bedarfs-/ Einsatzgemeinschaft nach dem SGB II und SGB XII vorliegt, ist hinsichtlich der abstrakten Angemessenheit der Unterkunftskosten jede Person bzw. Bedarfsgemeinschaft für sich betrachtet zu beurteilen.¹⁰

Dies gilt für reine Wohngemeinschaften zwischen „Fremden“, aber auch für Haushaltsgemeinschaften zwischen Verwandten und Verschwägerten.

Bsp. 1:

3 Personen bilden eine reine Wohngemeinschaft. Davon sind zwei Personen nicht bedürftig; die dritte Person hat Leistungen nach dem SGB II beantragt.

Lösung: Für die dritte Person ist bei der Prüfung, ob die geltend gemachten Unterkunftskosten angemessen sind, auf den Richtwert für einen 1-Personen-Haushalt abzustellen.

Bsp. 2:

Eltern leben mit ihrem über 25 Jahre altem Kind in einer Wohnung. Es sind für alle drei Personen Leistungen beantragt.

Lösung: Bei den Eltern ist hinsichtlich der Unterkunftskosten auf einen 2-Personen-Haushalt und beim Kind – nachdem dieses mit den Eltern keine gemeinsame Bedarfsgemeinschaft bildet – auf den Richtwert für einen 1-Personen-Haushalt abzustellen.

Bsp. 3:

Eltern leben mit ihrem über 25 Jahre altem Kind in einer Wohnung. Nur das Kind möchte Leistungen haben.

Lösung: Sofern das Kind für die Unterkunft einer tatsächlichen Zahlungsverpflichtung ausgesetzt ist und die Unterhaltsvermutung nach § 9 Abs. 5 SGB II nicht greift, ist hinsichtlich der abstrakten Angemessenheit der Unterkunftskosten beim Kind auf einen 1-Personen-Haushalt abzustellen.

- Temporäre Bedarfsgemeinschaften: 33
Ein größerer Wohnflächenbedarf ist in den Fällen zu berücksichtigen, in denen eine größere Wohnung aufgrund der Ausübung des Umgangsrechts mit leiblichen minderjährigen Kindern anzuerkennen ist. Dabei muss die Be-

¹⁰ BSG vom 18.02.2010 – B 14 AS 73/08 R

suchsregelung über gelegentliche Wochenendbesuche hinausgehen.
Im Einzelfall ist außerdem abzustellen auf die tatsächlichen Wohngegebenheiten des besuchten Elternteils sowie die Anzahl und das Alter der Kinder mit Einbeziehung deren Wohnbedarfs, z. B. durch Bett und ggf. Schreibtisch bei Schulbesuch, Trennung Schlafbereich vom Elternschlafbereich.

Beachte:

34

Die Frage, auf welchen Richtwert hinsichtlich der Personenzahl abzustellen ist, ist strikt zu unterscheiden von der Frage, wie die tatsächlich anfallenden Kosten ggf. auf Personen bzw. Bedarfsgemeinschaften aufzuteilen sind (s. nachfolgend Nr. 2.2.2)!

2.2.2 Ermittlung / Aufteilung der tatsächlichen Unterkunftskosten

Im nächsten Schritt sind die tatsächlich anfallenden Unterkunftskosten zu ermitteln. 35

Wird die **Unterkunft von mehreren Personen** bewohnt, ist zu klären, wie die Unterkunftskosten auf diese Personen zu verteilen sind. 36

Dabei gelten folgende Grundsätze:

Innerhalb der Bedarfsgemeinschaft erfolgt die **Aufteilung** von Kosten der Unterkunft **nach Kopfteilen**, und zwar unabhängig davon, wer die Miete schuldet und wer welchen Teil der Wohnung nutzt. 37

Soweit Hilfebedürftige eine Unterkunft gemeinsam mit anderen Personen nutzen, die nicht zur Bedarfsgemeinschaft gehören, sind die Kosten hierfür im Regelfall ebenfalls unabhängig von Alter und Nutzungsintensität anteilig nach Köpfen aufzuteilen.¹¹ 38

Leben Hilfebedürftige mit Nichthilfebedürftigen zusammen, ohne dass sie mit diesen eine Bedarfsgemeinschaft oder eine gemischte Bedarfs-/ Einsatzgemeinschaft nach dem SGB II und SGB XII bilden, gilt dies allerdings nur, wenn die Hilfebedürftigen eine echte, eigene Zahlungsverpflichtung trifft.¹² 39

Ausnahmen von der kopfteiligen Aufteilung sind z. B. für behinderte oder pflegebedürftige Personen denkbar, wenn für diese ein größerer Unterkunftsbedarf besteht. 40

Für das Zusammenleben mit Pflegekindern, die Leistungen nach § 39 SGB VIII erhalten und Kinder, welche die erheblich niedrigeren BAföG-Leistungen erhalten und nach § 7 Abs. 5 SGB II vom Leistungsbezug nach dem SGB II ausgeschlossen sind, hat das BSG eine Abweichung vom Kopfteilprinzip verneint.¹³

Bestehen (wirksame) Untermietverhältnisse und sonst rechtlich verbindliche Regelungen, sind diese maßgeblich. 41

¹¹ ständige Rspr. des BSG, z. B. BSG vom 23.11.2006 – B 11b AS 1/06 R

¹² BSG vom 14.04.2011 – B 8 SO 18/09 R, Rz. 15, BSG vom 25.08.2011 – B 8 SO 29/10 R, Rz. 12

¹³ BSG vom 27.01.2009 – B 14/7b AS 8/07 R (für Pflegekinder) bzw. vom 27.02.2008 – B 14/11b AS 55/06 R für BAföG

2.2.3 Bestimmung der konkret angemessenen Unterkunftskosten

In einem weiteren Schritt ist die konkrete Angemessenheit im Einzelfall zu prüfen. 42

Dazu ist der für den konkreten Einzelfall ermittelte Richtwert für die abstrakte Angemessenheit der Unterkunftskosten mit den tatsächlichen Unterkunftskosten zu vergleichen.

Liegen die tatsächlichen **Kosten im Rahmen des Richtwerts**, können diese bei der Errechnung des Leistungsanspruchs voll berücksichtigt werden. 43

Liegen die tatsächlichen **Kosten über dem Richtwert**, ist zu klären, ob nach den Besonderheiten des Einzelfalles¹⁴ ausnahmsweise eine Abweichung nach oben geboten ist. In diesem Fall stellen die höheren Kosten die angemessenen Kosten dar, wobei diese gleichwohl immer noch unter den tatsächlichen Kosten liegen können. 44

Es muss sich um **objektive Gründe** handeln (z. B. Krankheit, Behinderung). Diese müssen zudem ursächlich für einen erhöhten Unterkunftsbedarf sein, wie dies etwa bei einem Rollstuhlfahrer der Fall sein kann. Rollstuhlgerechte Wohnungen sind in der Regel größer bzw. seltener verfügbar, so dass die Kosten hierfür die Richtwerte für die abstrakt angemessenen Unterkunftskosten meistens übersteigen.

Keinen erhöhten Wohnbedarf bedingt dagegen eine Behinderung, die nicht zu einer besonderen Ausstattung der Wohnung führt.

Ein objektiver Grund für die Angemessenheit höherer Kosten kann im Einzelfall auch dann vorliegen, wenn die neue Wohnung in **Notfällen** zur Beseitigung von Obdachlosigkeit (z. B. nach Unbewohnbarkeit der alten Wohnung wegen eines Brand- oder Wasserschadens) oder zur Vermeidung von Obdachlosigkeit (z. B. bei Zwangsräumung) kurzfristig bezogen werden muss und eine günstigere Alternative kurzfristig nicht zur Verfügung steht.

Etwaige Möglichkeiten der Gemeinde zur Unterbringung im Rahmen ihrer Zuständigkeit als Obdachlosenbehörde sind zu berücksichtigen. Bei Zwangsräumungen sind außerdem die bisherigen Bemühungen des Leistungsberechtigten bei der Suche nach einer neuen Unterkunft zu würdigen.

Werden wegen der Besonderheiten des Einzelfalles höhere als die nach dem Richtwert angemessenen Kosten anerkannt, sind die Gründe hierfür zu dokumentieren. Die Entscheidung soll in Abstimmung mit dem Sachbearbeiter erfolgen. Wird der Richtwert um mehr als 10 % überschritten, ist die Entscheidung in Abstimmung mit dem Teamleiter Leistung zu treffen.

Liegen **keine Gründe für ein Abweichen vom Richtwert** vor und ist eine Kostensenkung möglich und zumutbar, ist ein Kostensenkungsverfahren einzuleiten (s. dazu Nr. 6). 45

¹⁴ BSG vom 27.02.2008 – B 14/7b AS 70/06 R

3. Unterkunftskosten bei Wohneigentum

Bei **selbst genutztem Wohneigentum (Eigenheim oder Eigentumswohnung)** können Leistungen nach § 22 SGB II nur erbracht werden, wenn es sich um geschütztes Vermögen im Sinne von § 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 SGB II handelt. 46

Zweck von Leistungen nach § 22 SGB II ist dabei nicht der Erhalt der Immobilie als Vermögensgegenstand, sondern allein der Schutz der Unterkunft im Sinne der Erfüllung des Grundbedürfnisses „Wohnen“. ¹⁵

3.1 Berücksichtigungsfähige Kosten bei Wohneigentum

Beim Wohneigentum ergeben sich die Kosten der Unterkunft aus den mit dem Wohneigentum unmittelbar verbundenen Belastungen. Es muss sich um Kosten handeln, die tatsächlich und untrennbar mit der Nutzung verbunden sind. ¹⁶ 47

Berücksichtigungsfähig sind 48

- Schuldzinsen, soweit sie mit dem Eigenheim oder der Eigentumswohnung in unmittelbarem Zusammenhang stehen,
- übliche (kalte) Betriebskosten (entsprechend den Betriebskosten einer Mietwohnung),
- unabweisbare Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur (s. Nr. 3.1.1),
- im Falle von Eigentumswohnungen auch das monatliche Hausgeld inklusive einer beschlossenen Instandhaltungsrücklage (s. Nr. 3.1.2),
- öffentliche Abgaben wie Erschließungs-, Herstellungs- und Ausbaubeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (s. Nr. 3.1.3) und
- unter eng begrenzten Voraussetzungen ausnahmsweise Tilgungsleistungen (s. Nr. 3.1.4).

Nicht zu den Unterkunftskosten gehören folgende Aufwendungen: 49

- Leibrentenleistungen für den Erhalt der Unterkunft, ¹⁷
- Mietkaufraten ¹⁸,
- Beiträge zu Lebensversicherungen für die Finanzierung eines Immobilien-erwerbs ¹⁹ und
- anteilige Aufwendungen für Wohnraum, der ausschließlich gewerblich oder beruflich genutzt wird.

3.1.1 Unabweisbare Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur

Aufwendungen für die Instandhaltung und Reparatur sind gemäß § 22 Abs. 2 SGB II unter folgenden Voraussetzungen als Bedarf für die Unterkunft anzuerkennen: 50

¹⁵ BSG vom 02.07.2009 – B 14 AS 33/08 R

¹⁶ BSG vom 24.02.2011 – B 14 AS 61/10 R

¹⁷ LSG NRW vom 20.02.2008 – L 12 AS 20/07

¹⁸ BSG vom 16.02.2012, B 4 AS 14/11 R

¹⁹ BSG vom 07.11.2006 – B 7b AS 8/06 R

- a) Es muss sich um Aufwendungen für selbst bewohntes Wohneigentum im Sinne des § 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 SGB II handeln (geschütztes Wohneigentum). 51
- b) Es muss sich um unabweisbare Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur handeln. Darunter fallen nur zeitlich besonders dringliche Maßnahmen, die absolut unerlässlich sind, damit die Unterkunft weiterhin bewohnt werden kann (z. B. undichtes Dach, defekte Heizung) Maßnahmen, die eine wertsteigernde Modernisierung darstellen, können nicht berücksichtigt werden. 52
- c) Die Aufwendungen müssen angemessen im Sinne des § 22 Abs. 2 Satz 1 SGB II sein. Soweit die Aufwendungen unabweisbar, aber nicht angemessen sind, kommt nur eine Darlehensübernahme nach § 22 Abs. 2 Satz 2 SGB II in Betracht (s. nachstehende Beispiele). 53

Bsp.:

Ein Ehepaar bewohnt ein nach § 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 SGB II geschütztes Haus in Schwandorf.

Als angemessene Kosten der Unterkunft können im Monat maximal Aufwendungen von 360 € anerkannt werden.

Für Schuldzinsen und laufende Nebenkosten werden aktuell bereits 240 € pro Monat berücksichtigt.

Für die Reparatur des defekten Heizkessels fallen lt. Kostenvoranschlag Ausgaben von 1.200 € an.

Lösung: Nach der Regelung in § 22 Abs. 2 Satz 1 SGB II sind die Kosten für die Reparatur in voller Höhe als Zuschuss zu übernehmen.

Für den Monat der Antragstellung und die 11 Folgemonate ist die Angemessenheitsgrenze nämlich im Umfang von 1.440 € nicht ausgeschöpft (s. nachstehende Berechnung):

<i>Obergrenze für angemessene KdU</i>	<i>360 €</i>
<i>bisher anerkannte KdU</i>	<i>240 €</i>
<i>verfügbare Differenz</i>	<i>120 €</i>

Deckelungsbetrag 12 Mo. a 120 € = 1.440 €

Lägen die Kosten für die Reparatur bei 2.000 €, könnten (nur) 1.440 € als Zuschuss gewährt werden.

Für den Restbetrag von 560 € wäre allenfalls ein Darlehen nach § 22 Abs. 2 Satz 2 SGB II möglich.

Wäre die Obergrenze für angemessene Unterkunftskosten bereits ausgeschöpft, weil schon für Zinsen und Nebenkosten monatlich 360 € berücksichtigt werden, dann könnte für die Reparatur überhaupt kein Zuschuss bewilligt werden und es käme für den gesamten Betrag allenfalls ein Darlehen in Betracht.

Die Modalitäten für die **Erbringung eines Darlehens**, die Aufrechnung und die 54

(restliche) Rückzahlung des Darlehens ergeben sich aus § 42a SGB II.

Vor einer Darlehensgewährung ist danach insbesondere noch zu prüfen, ob vorrangig einzusetzendes Vermögen nach § 12 Abs. 2 Satz 1 Nrn. 1, 1a und 4 SGB II vorhanden ist (§ 42a Abs. 1 Satz 1 SGB II).

Die fachlichen Hinweise der BA zu § 42a SGB II sind zu beachten.

Bei darlehensweiser Übernahme von Leistungen nach § 22 Abs. 2 Satz 2 SGB II soll außerdem eine **dingliche Sicherung** erfolgen.

Als Wertgrenze hierfür wird ein Betrag von 5.000 € festgesetzt.

Für die Reparaturen sind von der leistungsberechtigten Person je nach Kostenaufwand ein bzw. mehrere **Angebote** vorzulegen, die genaue Angaben über Art, Umfang und Kosten der Maßnahme beinhalten müssen.

Entscheidungen, 57

- bei denen fraglich ist, ob es sich um unabweisbare Aufwendungen für Instandhaltung und Reparaturen handelt,
 - über die darlehensweise Gewährung von Leistungen nach § 22 Abs. 2 Satz 2 SGB II und
 - die dingliche Sicherung
- sind in Absprache mit dem Teamleiter Leistung zu treffen.

3.1.2 Hausgeld

Eigentümer von Eigentumswohnungen zahlen die Betriebskosten in der Regel als allgemeine Umlagen, sog. **Hausgeld oder Hausumlage**. Enthält diese Umlage auch Heizkosten und/oder Kosten für Warmwasser, sind diese in Abzug zu bringen.

Soweit mit dem Hausgeld oder daneben durch Beschluss der Eigentümergemeinschaft eine monatliche **Instandhaltungsrücklage** zu zahlen ist, sind diese Zahlungen dem Grunde nach als Kosten der Unterkunft anzuerkennen.

Es handelt sich dabei um eine Ausnahme von dem Grundsatz, dass beim Erhaltungsaufwand nur nachgewiesene Aufwendungen zu den Kosten der Unterkunft gehören, weil insoweit der Wohnungseigentümer durch den bindenden Beschluss der Eigentümergemeinschaft verpflichtet ist.²⁰

Wurde durch die Eigentümerversammlung eine konkrete Maßnahme zum Erhalt der Immobilie beschlossen und sind deshalb einmalige Zahlungen zusätzlich zu leisten, sind auch diese grundsätzlich als Kosten der Unterkunft zu berücksichtigen. Die Ausführungen zur Angemessenheit unter Nr. 3.1.1 gelten sinngemäß.

3.1.3 Öffentliche Abgaben wie Erschließungs-, Herstellungs- und Ausbaubeiträge

Bei solchen Kosten handelt es sich um einmalige Lasten, die tatsächlich und untrennbar mit der Nutzung eines Hausgrundstücks verbunden sind.

Nach der Rechtsprechung des BSG sind sie im Rahmen des § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II damit dem Grunde nach berücksichtigungsfähig.

²⁰ LSG BW vom 26.01.2007 – L 12 AS 3932/06

Auf die Ausgestaltung als Gebühr oder öffentlich-rechtliche Entgeltleistung besonderer Art kommt es nicht an.

Inwieweit eine Berücksichtigung solcher Lasten tatsächlich erfolgen kann, ist im Rahmen der Angemessenheit zu prüfen. 62

Aufwendungen für öffentliche Abgaben können danach nur berücksichtigt werden, soweit der Richtwert für die abstrakt angemessenen Unterkunftskosten – bezogen auf einen Jahreszeitraum – noch nicht ausgeschöpft ist.

Außerdem ist ggf. eine Aufteilung der Kosten vorzunehmen (s. Nr. 2.2.2), und zwar selbst dann, wenn der Heranziehungsbescheid der Gemeinde nur an einen erwerbsfähigen Leistungsberechtigten innerhalb der Bedarfsgemeinschaft gerichtet ist. 63

Soweit nach diesen Grundsätzen Aufwendungen als Bedarf angesetzt werden können, sind diese als tatsächlicher aktueller Bedarf im Zeitpunkt ihrer Fälligkeit zu berücksichtigen. Eine Verteilung auf längere Zeiträume erfolgt nicht.²¹ 64

Vorrangig ist außerdem die Möglichkeit einer **Stundung** zu prüfen. 65
Ggf. sind dann im Rahmen der Angemessenheit die Stundungszinsen als Kosten der Unterkunft zu berücksichtigen.

3.1.4 Tilgungsraten

Tilgungsraten für Darlehen, die zum Bau oder Erwerb eines Eigenheims oder einer Eigentumswohnung aufgenommen worden sind, können grundsätzlich nicht berücksichtigt werden. Sie dienen der Vermögensbildung. 66

Nur in besonderen Ausnahmefällen²² kann eine Berücksichtigung von Tilgungsleistungen als Kosten der Unterkunft erfolgen. 67

Folgende Voraussetzungen müssen hierfür erfüllt sein:

- a) Es muss sich um angemessenes Wohneigentum im Sinne des § 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 SGB II handeln (Tilgungsleistungen für nicht geschützte Immobilien können also in keinem Fall berücksichtigt werden).
- b) Es müssen alle Möglichkeiten zur Aussetzung oder Verminderung der Tilgungsleistungen (Tilgungsaussetzung, –herabsetzung oder –streckung) ausgeschöpft sein, d. h. die Tilgungsleistungen müssen zur Erhaltung des Wohneigentums unvermeidbar sein. Entsprechende Negativerklärungen der Darlehensgeber müssen vorliegen.
- c) Das Wohneigentum muss bereits weitestgehend finanziert sein (so dass die Übernahme von Tilgungsraten nicht mehr dem Aufbau, sondern dem Erhalt bereits bestehender Vermögenswerte dient).²³
- d) Tilgungsleistungen können maximal in Höhe der Differenz zwischen den

²¹ BSG vom 24.02.2011 – B 14 AS 61/10 R (Entscheidung zu Kanal-Hausanschluss)

²² BSG vom 18.06.2008 – B 14/11b AS 67/06 R, BSG vom 07.07.2011 – B 14 AS 79/10 R

²³ Bay. LSG vom 10.10.2008 – L 16 B 449/08 AS ER

Kosten einer abstrakt angemessenen Mietwohnung und der Summe der sonstigen Kosten des Wohneigentums übernommen werden (s. dazu auch Nr. 3.2).

Wenn in diesen Fällen trotz zuschussweiser bewilligter Tilgungsleistungen noch ein ungedeckter Tilgungsbetrag verbleibt, kann dieser ggf. als Darlehen nach § 22 Abs. 8 SGB II übernommen werden. 68

Voraussetzung für eine solche Schuldenübernahme ist jedoch, dass der Leistungsempfänger nach einer Überbrückungszeit zur weiteren Rückzahlung des Darlehens in der Lage ist.²⁴

Entscheidungen über die Berücksichtigung von Tilgungsleistungen sind in Abstimmung mit dem Sachbearbeiter zu treffen. 69

3.2 Angemessenheit der Kosten bei Wohneigentum

Bei der Angemessenheitsprüfung im Rahmen des § 22 Abs. 1 SGB II dürfen Eigentümer gegenüber Mietern nicht privilegiert werden dürfen, d. h. die Prüfung der Angemessenheit unterliegt grundsätzlich den gleichen Kriterien wie bei Mietern.²⁵ 70

Für die nachfragende Person/Bedarfsgemeinschaft sind also zunächst – entsprechend den Grundsätzen bei Mietwohnungen (s. Nr. 2.2.1) – die abstrakt angemessenen Unterkunftskosten zu bestimmen.

Dann sind unter Berücksichtigung der Besonderheiten bei Wohneigentum (s. Nr. 3.1) die tatsächlichen Kosten zu ermitteln und diese ggf. entsprechend Nr. 2.2.2 aufzuteilen.

Liegen die sich hiernach ergebenden **Kosten über dem Richtwert** für eine vergleichbare Mietwohnung und ist nach den Besonderheiten des Einzelfalles kein Abweichen nach oben geboten, ist – wenn eine Kostensenkung möglich und zumutbar ist – ein Kostensenkungsverfahren einzuleiten (s. Nr. 6). 71

Dabei sind bei Wohneigentum **bereits für den Zeitraum des Kostensenkungsverfahrens** die in den vorstehenden Abschnitten genannten Beschränkungen zu beachten. 72

Soweit also nach Nrn. 3.1.1 bis 3.1.4

- unabweisbare Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur,
- einmalige Zahlungen für eine Instandhaltungsrücklage,
- Aufwendungen für öffentliche Abgaben oder
- ausnahmsweise Tilgungsraten

dem Grunde nach anzuerkennen sind, können auch für die „Schonfrist“ nach § 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II höchstens angemessene Aufwendungen berücksichtigt werden.

Bsp.:

Durch Schuldzinsen und die kalten Betriebskosten ist der Richtwert für eine abstrakt angemessene Mietwohnung schon ausgeschöpft.

²⁴ OVG Bremen vom 20.05.2008 – OVG S 2 B 203/08

²⁵ BSG vom 07.11.2006 – B 7b AS 2/05

Lösung: Für die genannten Zwecke können auch während der „Schonfrist“ keine zusätzlichen Aufwendungen berücksichtigt werden.

Für **Schuldzinsen** gilt:

73

Ergibt sich wegen auffallend ungünstiger Finanzierung einer Immobilie ein besonders hoher Zins, so kann dieser auch nicht für die Dauer von sechs Monaten übernommen werden. Die anzusetzenden Zinsen sind in einem solchen Fall entsprechend zu kürzen bzw. ist hier nur eine sehr kurze Schonfrist zuzugestehen.

3.3 Unterkunftskosten bei Untermietverhältnissen und sonstigen atypischen Unterkunftsverhältnissen

Bei den atypischen Unterkunftsverhältnissen umfassen die tatsächlichen Aufwendungen die (privaten oder öffentlich-rechtlichen) Dritten geschuldeten Aufwendungen für die Deckung des Unterkunftsbedarfs, z. B. das Nutzungsentgelt nach beendetem Mietverhältnis, Nutzungsentschädigungen für eine Obdachlosenunterkunft, die Miete für Hotel- und Pensionszimmer usw.

74

Hinsichtlich der abstrakten angemessenen Unterkunftskosten ist grundsätzlich auf die Richtwerte für Mietwohnungen abzustellen.

75

Führt dies beim Vergleich mit den tatsächlichen Kosten zu einem unbilligen Ergebnis, ist dies im Rahmen der individuellen Prüfung zu würdigen.

Bsp.:

Für ein Untermietverhältnis werden bezogen auf die untervermietete Fläche – auch unter Berücksichtigung der gemeinsam genutzten Räume (Bad, Küche etc.) – im Vergleich zu den Gesamtkosten der Wohnung unverhältnismäßig hohe Kosten geltend gemacht.

Lösung: Im Rahmen der individuellen Prüfung werden nur vertretbare Kosten anerkannt.

4. Kosten für Heizung und Warmwasser

Nach § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II werden Bedarfe für Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit diese angemessen sind. 76

Heizkosten sind dabei sowohl die regelmäßigen Vorauszahlungen an den Vermieter oder das Energieversorgungsunternehmen incl. der sich aus Abrechnungen ggf. ergebenden Nachzahlungsbeträge, als auch die Kosten für die periodische Beschaffung von selbst beschafften Brennstoffen. 77

Zu den Heizkosten gehören neben den Brennstoffkosten ggf. auch Grund- und Zählergebühren, der Heizbetriebsstrom und mietvertraglich geschuldete Kosten für Wartung und Instandhaltung.

Die **Kosten für die Warmwasserbereitung** gehören seit dem 01.01.2011 ebenfalls zum Bedarf für die Heizung, wenn die Erwärmung zentral mit der Heizanlage erfolgt. 78

Soweit nachfolgend von Verbrauch oder Kosten die Rede ist, umfasst dies bei der „zentralen Variante“ in der Regel daher auch die Warmwasserbereitung.

Bei **dezentraler Warmwasserbereitung** erfolgt die Bedarfsdeckung dagegen über Mehrbedarfszuschläge nach § 21 Abs. 7 SGB II. Die fachlichen Hinweise zu dieser Vorschrift sind zu beachten. 79

4.1 Abschlagszahlungen

4.1.1 Allgemeines

Sind gegenüber dem Vermieter oder Energieversorgungsunternehmen **Abschläge** zu erbringen, ergibt sich die Höhe des Bedarfs aus dem Mietvertrag bzw. der Anpassung bei der letzten Heizkostenabrechnung oder der Vorauszahlungsfestsetzung des Versorgungsunternehmens. 80

Eine Vereinbarung, wonach Vermieter für Heizung und Warmwasser lediglich eine pauschale Zahlung (ohne Abrechnung) geltend machen, ist nach § 2 der Heizkostenverordnung grundsätzlich ausgeschlossen. Nur bei Gebäuden mit zwei Wohnungen, von denen eine der Vermieter selbst bewohnt, und ggf. für Untermietverhältnisse in der gleichen Wohnung können statt Vorauszahlungen mit Abrechnung auch pauschale Abgeltungen vereinbart werden. 81

Zum Nachweis der tatsächlichen Aufwendungen ist bei Erst- und Weiterbewilligungen die Vorlage der Heizkostenabrechnung bzw. die Abrechnung des Versorgungsunternehmens zu fordern, um Angaben über die Höhe des Energieverbrauchs und der damit einhergehenden Angemessenheit der Abschlagszahlungen zu bekommen. 82

4.1.2 Angemessenheit von Abschlagszahlungen

Soweit nicht konkrete Anhaltspunkte für ein unwirtschaftliches und damit unangemessenes Heizverhalten oder für die Unrichtigkeit der Veranschlagungen vorliegen, ist von der Angemessenheit dieser Festsetzungen auszugehen. 83

4.1.2.1 Nichtprüfungsgrenzen

Dies gilt insbesondere, soweit der Verbrauch bzw. die Kosten die festgesetzten Nichtprüfungsgrenzen nicht überschreiten. Diese ergeben sich aus der 84

- Anlage 3a (= Richtwerte für die Angemessenheit des Brennstoffverbrauchs für Heizungen ohne zentrale Warmwasserversorgung)
- Anlage 3b (= Richtwerte für die Angemessenheit des Brennstoffverbrauchs für Heizungen mit zentraler Warmwasserversorgung)
- Anlage 4a (Richtwerte für die Angemessenheit der Heizkosten für Heizungen ohne zentrale Warmwasserversorgung)
- Anlage 4b (Richtwerte für die Angemessenheit der Heizkosten für Heizungen mit zentraler Warmwasserversorgung)

Wenn möglich, ist vorrangig auf die Verbrauchswerte abzustellen.

4.1.2.2 Gesamtbetrachtung

Liegen die monatlichen Kosten der Unterkunft wegen des Alters eines Hauses etc. deutlich unter dem nach Nr. 2.2.1 maßgebenden Richtwert können die Kosten für Heizung und Warmwasser im Einzelfall ohne nähere Prüfung auch dann anerkannt werden, wenn die Summe der Kosten nicht höher ist als die Summe aus dem nach Nr. 2.2.1 maßgebenden Richtwert und der zutreffenden Nichtprüfungsgrenze nach Nr. 4.1.2.1, außer es ist ersichtlich, dass der Verbrauch bzw. die Kosten für Heizung und Warmwasser völlig unwirtschaftlich sind (s. dazu Bsp. 1 in der Anlage 4 a, Abschn. D). 85

4.1.2.3 Einzelfallprüfung

Ansonsten gilt: Liegen Verbrauch bzw. Kosten über der Nichtprüfungsgrenze ist im Einzelfall zu prüfen, ob noch von einer Angemessenheit des Verbrauchs bzw. der Aufwendungen ausgegangen werden kann. 86

Dabei ist die tatsächliche Wohnungsgröße zugrunde zu legen. 87

Bei der Einzelfallprüfung sind insbesondere folgende, den Heizbedarf beeinflussende Faktoren zu berücksichtigen: 88

- Bauliche Gegebenheiten wie Bauzustand des Hauses, Lage der Wohnung im Gebäude (z. B. Erdgeschoss-, Eck- oder Dachwohnung), Geschosshöhe, Wärmeisolierung des Gebäudes und der Fenster, Zustand und Alter der Heizung,
- persönliche Bedürfnisse (Behinderung, Alter, Krankheit) und
- meteorologische Daten.

Für die Einzelfallprüfung kommen insbesondere folgende **Hilfsmittel** in Betracht: 89

- Vergleich mit den Daten anderer Nutzer 90
Wohnt die betreffende Person oder Bedarfsgemeinschaft in einem Mehrfamilienhaus oder in einer größeren Wohnanlage, können die individuellen Daten ggf. mit den Werten anderer Nutzer verglichen werden.

Je mehr genutzte Wohnungen sich in dem Gebäude befinden, umso repräsentativer ist der ermittelte Durchschnittswert.

Teilt man den nach der letzten Jahresabrechnung für das gesamte Gebäude angefallenen Verbrauch bzw. die Gesamtkosten durch die gesamte Wohnfläche, erhält man die Durchschnittswerte für das Gebäude pro qm und Jahr.

Diese können mit den individuellen Daten verglichen werden.

Zu berücksichtigen ist zusätzlich ggf. noch die Lage der Wohnung.

Erdgeschosswohnungen (über schlecht isolierten Kellern), Eckwohnungen (mit vielen Außenwänden) oder Dachgeschosswohnungen können je nach Lage und Dämmungszustand des Gebäudes Verbrauchs- und Kostenunterschiede in der Größenordnung von 15 bis 25 % im Vergleich zum Durchschnittswert bewirken.

- Werte aus einem verbrauchs- oder bedarfsorientiertem Energieausweis 91
Der **verbrauchsorientierte Energieausweis** wird auf der Grundlage des Energieverbrauchs des gesamten Gebäudes der letzten 3 Jahre erstellt. Er gibt den tatsächlichen, durchschnittlichen Energieverbrauch aller Wohnungen im Gebäude in der Kenngröße kWh pro qm und Jahr an. Dieser Energieverbrauchskennwert ist auf der Seite 3 des Ausweises zu finden.

Einschränkend ist anzumerken, dass beim verbrauchsorientierten Energieausweis der Energieverbrauchskennwert durch unangemessenes Heizverhalten in den Jahren, die seiner Berechnung zugrunde liegen, negativ beeinflusst worden sein kann.

Beim **bedarfsorientierten Energieausweis** wird dagegen ausschließlich auf den theoretischen, durchschnittlichen Energieverbrauch aller Wohnungen im Gebäude abgestellt. Der insoweit maßgebende Endenergiebedarfskennwert findet sich auf der Seite 2 des Ausweises.

Wie beim Vergleich mit den Daten anderer Nutzer muss auch beim Energieausweis die Lage der jeweiligen Wohnung ggf. gesondert beachtet werden.

Werden aufgrund der Einzelfallprüfung über der Nichtprüfungsgrenze liegende Werte anerkannt, sind die Gründe hierfür in der Leistungsakte zu dokumentieren. 92

Können der tatsächliche Verbrauch bzw. die tatsächlich anfallenden Kosten nicht anerkannt werden, ist ein Kostensenkungsverfahren einzuleiten (s. Nr. 6). 93

4.1.2.4 Sonderfall: Angemessenheit der Wohnung bei zu großer Fläche

Für den Fall, dass eine Wohnung nach der Produkttheorie insgesamt (noch) angemessen ist, obwohl die Fläche zu groß ist, ist es nicht zulässig, die Heizkosten anteilig im Verhältnis der abstrakt angemessenen zu der tatsächlichen Wohnfläche zu kürzen (keine Kürzung entsprechend dem sog. „Flächenüber- 94

hangprinzip“).²⁶

Es ist vielmehr zu prüfen, ob die geltend gemachten Heizkosten für eine Wohnung dieser Größe noch angemessen sind.

Dies bedeutet aber andererseits nicht, dass ungeachtet des „Flächenüberhangs“ immer von der tatsächlichen Fläche auszugehen ist.

Bsp.:

Bewohnt eine Einzelperson eine Wohnung, die 90 qm groß und von der Miete her angemessen ist, muss für die Angemessenheit der Heizkosten nicht zwangsläufig auf 90 qm abgestellt werden. Für solche Fälle kann es – je nach Lage des Einzelfalles – zumutbar sein, einen Teil der Wohnung nur in reduziertem Umfang zu beheizen.

4.2 Selbstversorger

Müssen sich die Leistungsberechtigten das Heizmaterial selbst beschaffen, erhalten sie keine monatliche Abschlagszahlung, sondern das Jobcenter spart Mittel in angemessener Höhe an, mit denen bei Bedarf das Brennmaterial angeschafft werden kann. Die Leistungsberechtigten werden in geeigneter Form auf diese Verfahrensweise hingewiesen. 95

Die Kosten für das Heizmaterial werden grundsätzlich nur im Monat der Beschaffung als Bedarf berücksichtigt.²⁷ 96

Zu beachten ist dabei, dass aktuell ein notwendiger Bedarf bestehen muss. Ein Anspruch entsteht grundsätzlich erst, wenn das vorhandene Heizmaterial verbraucht ist.

Die Beschaffung des Heizmaterials soll den künftigen Heizbedarf decken. Eine mehrmonatige Bevorratung ist möglich und aus wirtschaftlichen Gründen sinnvoll.

Bei der Bemessung der monatlichen Zahlungen/der Einmalleistung ist von der tatsächlichen Wohnfläche, höchstens aber von den Richtwerten für die Wohnfläche nach Nr. 2.2.1 und den quadratmeterbezogenen Richtwerten auszugehen (s. dazu Bsp. 3 in der Anlage 4 a, Abschn. D). 97

Dem Sonderfall nach Nr. 4.1.2.4 ist ggf. auch bei Selbstversorgern Rechnung zu tragen.

Zusätzliche Brennstoffbeihilfen können im Ausnahmefall bei nachgewiesener zweckentsprechender Verwendung der bereits gezahlten Leistungen gewährt werden, wenn die Besonderheit des Einzelfalles dies erfordert (s. Nr. 4.1.2.2 bzw. 4.1.2.3). 98

4.3 Heizkosten bei Wohneigentum

Für die Heizkosten bei Wohneigentümern von geschütztem Wohneigentum gelten die vorstehenden Ausführungen grundsätzlich entsprechend. 99

Im Hinblick auf das Privilegierungsverbot (s. Nr. 3.2) werden Heizkosten nur bis

²⁶ BSG vom 02.07.2009 – B 14 AS 36/08 R, Rz. 20

²⁷ BSG vom 16.05.2007 – B 7b AS 40/06 R

zu der Höhe übernommen, wie sie bei der Beheizung einer der Wohnfläche nach angemessenen Mietwohnung anfallen würden.

Da die Quadratmeterzahl zwischen dem nach § 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 SGB II vermögensrechtlich geschützten Wohneigentum und einer nach § 22 Abs. 1 SGB II angemessenen Unterkunft auseinander fallen kann, können im Einzelfall Finanzierungslücken entstehen.

Diese Fehlbeträge sind aber nicht generell durch eine Aufstockung der Leistungen für die Heizung auszugleichen. Denn dies würde zu der eingangs erwähnten, nicht zulässigen Besserstellung von Wohneigentümern gegenüber Mietern führen.

Eine Leistungsgewährung kann ausnahmsweise in Betracht kommen, wenn ohne eine Grundbeheizung Gebäudeschäden drohen würden.

4.4 Anrechnungs-/Aufteilungsregelungen

4.4.1 Einheitliche Energiekostenvorauszahlungen

Bei **einheitlichen Energiekostenvorauszahlungen** sind die bereits durch die Regelsatzleistungen abgegoltenen Kosten für Haushaltsenergie herauszurechnen. 101

Soweit sich die auf die Haushaltsenergie entfallenden Anteile nicht genau feststellen lassen, sind die hierfür in den Regelsätzen enthaltenen Anteile abzusetzen.

Lassen sich die tatsächlichen Kosten dagegen ermitteln, sind im Rahmen des Bedarfs für Heizung ausschließlich die reinen Heizkosten zu berücksichtigen.

4.4.2 Einheitliche Vorauszahlungen für Heiz- und sonstige Betriebskosten

Sind für die **Heizung und die sonstigen Betriebskosten einheitliche Vorauszahlungen** zu erbringen und ist nicht ersichtlich, wie sich die Kosten verteilen, ist wie folgt zu verfahren: 102

Für die Kosten der Heizung ist der sich nach den quadratmeterbezogenen Richtwerten ergebende monatliche Wert anzusetzen; für die sonstigen Betriebskosten, der verbleibende Betrag aus der Vorauszahlung.

Soweit diese Verfahrensweise erkennbar zu unrealistischen Ergebnissen führt, ist die Verteilung sachgerecht zu schätzen.

4.4.3 Verwendung verschiedener Brennstoffe

Wird nach der Fläche oder Nutzungsintensität der Räumlichkeiten deutlich überwiegend mit einem Brennstoff geheizt, kann für die gesamte Unterkunft auch auf diesen einen Brennstoff abgestellt werden; dies gilt insbesondere, wenn dieser Brennstoff teurer ist als der andere. 103

4.5 Aufteilung auf Personen

Nr. 2.2.2 (Aufteilung nach Köpfen etc.) gilt entsprechend. 104

5. Neben- und Heizkostenabrechnungen

5.1 Nebenkostennachforderungen

Nebenkostennachforderungen sind zu übernehmen, 105

- wenn im Monat ihrer Fälligkeit Hilfebedürftigkeit besteht,
- soweit diese (mietrechtlich) berechtigt sind,
- soweit es sich nicht um Schulden handelt und
- vorbehaltlich ihrer Angemessenheit.

5.1.1 Fälligkeit der Abrechnung

Bei Nebenkostennachforderungen entsteht der Bedarf im Monat ihrer Fälligkeit.²⁸ Dies ist der Monat, in dem das Nachforderungsverlangen bzw. die Abrechnung zugeht.²⁹ 106

Besteht in diesem Monat Hilfebedürftigkeit, ist die Nachforderung, wenn die weiteren Voraussetzungen erfüllt sind, zu übernehmen. Für den laufenden Bewilligungszeitraum liegt insoweit eine wesentliche Änderung der Verhältnisse im Sinne von § 48 Abs. 1 SGB X vor. 107

Unerheblich ist, ob sich die Nachforderung (ganz oder teilweise) auf den Verbrauch in Zeiträumen bezieht, in denen keine Hilfebedürftigkeit bestand. 108

Bsp.: 109

Laufender Bezug von Leistungen seit 02.04.2012, im Juli 2012 werden für das Jahr 2011 Nebenkosten nachgefordert -> Übernahme der Kosten ist möglich, wenn die weiteren Voraussetzungen erfüllt sind

Laufender Bezug vom 01.01.2011 bis 30.04.2012, im Juli 2012 werden Nebenkosten für das Jahr 2011 nachgefordert -> Übernahme der Kosten nach § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II ist nicht möglich, da im Juli 2012 keine Hilfebedürftigkeit mehr besteht.

Nebenkostenabrechnung wird am 15.04. in Rechnung gestellt. Ein neuer Antrag auf laufende Leistungen wird am 20.04. gestellt -> Übernahme der Kosten ist bei neuer laufender Bedürftigkeit ggf. möglich, weil die Antragstellung nach § 37 Abs. 2 Satz 2 SGB II auf den Ersten des Monats zurückwirkt.

5.1.2 Mietrechtliche Berechtigung

Wurde vertraglich eine Vorauszahlung vereinbart, dann ist der Vermieter zu einer ordnungsgemäßen und fristgerechten Abrechnung verpflichtet (§ 556 Abs. 3 BGB). 110

Formal ordnungsgemäß ist eine Abrechnung, die eine Zusammenstellung der Gesamtkosten enthält sowie bei mehreren Mietparteien die Angabe und Erläuterung der zugrunde gelegten Verteilerschlüssel, die Berechnung des Anteils des Mieters und den Abzug seiner Vorauszahlungen; die Abrechnung muss 111

²⁸ BSG vom 15.04.2008 – B 14/7b AS 58/07 R, Rz. 36, BSG vom 20.12.2011 – B 4 AS 9/11 R, Rz. 14

²⁹ BSG vom 24.11.2011 – B 14 AS 121/10, Rz. 11

gedanklich und rechnerisch nachvollziehbar sein.

Fristgerecht ist die Abrechnung, wenn sie dem Mieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums mitgeteilt wird. Abrechnungszeitraum kann das Kalenderjahr sein, mietrechtlich kann aber auch ein anderer Jahreszeitraum vereinbart sein. 112

Nach Ablauf dieser Frist hat der Vermieter keinen Anspruch auf Übernahme der Nachforderung, es sei denn, der Vermieter hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten (§ 556 Abs. 3 Satz 3 BGB). Der Vermieter hat dies dem Mieter ggf. nachzuweisen.

Es ist darauf zu achten, dass nur abrechnungsfähige Betriebskosten berücksichtigt werden können (s. Nr. 2.1.2 bzw. Anlage 1). 113

5.1.3 Kein Vorliegen von Schulden

Es darf sich bei der Nebkostennachforderung auch nicht um Schulden handeln. 114

Ist eine Nachforderung darauf zurückzuführen, dass der Hilfebedürftige seinen fälligen Verpflichtungen (z. B. Abschläge) nicht nachgekommen ist, sind solche Belastungen als Schulden anzusehen und nur unter den eingeschränkten Voraussetzungen des § 22 Abs. 8 SGB II übernahmefähig.³⁰

5.1.4 Angemessenheit

Sind die vorstehenden Voraussetzungen erfüllt und sind die Kosten für die Unterkunft auch unter Berücksichtigung der Nachzahlung **noch angemessen**, ist der Nachzahlungsbetrag zu übernehmen. Abzustellen ist hinsichtlich der Angemessenheit auf den Abrechnungszeitraum, d. h. den Zeitraum, in dem die Kosten tatsächlich entstanden sind.³¹ 115

Bsp.:

Bei einer Nebkostenabrechnung vom Juli 2012 werden für die Zeit vom 01.04.2011 bis 31.03.2012 Nebenkosten in Höhe von 100 € nachgefordert.

Bei der Prüfung, ob die Nachforderung angemessen ist, sind die Kosten der Unterkunft für die Zeit vom 01.04.2011 bis 31.03.2012 zu betrachten.

Ergibt sich bei Prüfung der Nachforderung, dass der **Richtwert für die Angemessenheit** durch die Nachforderung **überschritten** wird, ist die Nachzahlung zwar zu übernehmen, es ist aber zu prüfen, ob für die Zukunft ein Kostensenkungsverfahren einzuleiten ist. 116

Bei dieser **Prüfung** ist insbesondere zu würdigen,

- ob auch für die Zukunft mit entsprechenden Nachforderungen zu rechnen ist,
- inwieweit die „Mehrausgaben“ verhaltensabhängig waren (und damit steuerbar sind),

³⁰ BSG vom 17.06.2010 – B 14 AS 58/09 R

³¹ BSG vom 06.04.2011 – B 4 AS 12/10 R

- ob für die Abrechnungsperiode besondere, individuelle Gründe vorlagen, welche die höheren Ausgaben rechtfertigen, bzw.
- falls eine Kostensenkung zu fordern und ein Wohnungswechsel die einzige Möglichkeit hierzu wäre, ob der Wohnungswechsel unwirtschaftlich wäre (s. hierzu insbesondere Nr. 6.1.3).

Ohne Kostensenkungsverfahren ist auch bei künftigen Abrechnungen der Nachzahlungsbetrag zu übernehmen.³²

Sind die **Unterkunftskosten** dagegen **bereits** – ohne Berücksichtigung der Nachforderung – **unangemessen hoch** und wurde schon ein Kostensenkungsverfahren eingeleitet und ist auch die „Schonfrist“ nach § 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II schon abgelaufen, ist eine Übernahme der Nachzahlung dagegen abzulehnen. 117

5.1.5 Sonstiges

Ob die **Wohnung**, für welche die Nebenkosten nachgefordert werden, im Monat der Nachforderung **noch bewohnt** wird, ist unerheblich, wenn die frühere Wohnung aufgrund einer Kostensenkungsaufforderung aufgegeben wurde und die Nachforderung noch innerhalb der „Schonfrist“ nach § 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II anfällt.³³ 118

Ist der Antragsteller inzwischen in den Bereich eines anderen Jobcenters verzogen, ist das Jobcenter des Zuzugsortes örtlich **zuständig**. 119

5.2 Heizkostennachforderungen

Für Heizkostennachforderungen gelten die Ausführungen unter Nr. 5.1 sinngemäß. 120

Zur Angemessenheit ist ergänzend zu beachten: 121

Bei **Ein- oder Auszügen während des Jahres** führt ein Vergleich mit den Jahresrichtwerten bzw. mit den Monatsrichtwerten (multipliziert mit der Zahl der Monate, in denen die Unterkunft bewohnt wurde) zu „verzerrten“ Ergebnissen.

Etwa 60 % des Brennstoffbedarfs für die Heizung fallen erfahrungsgemäß in den Monaten November bis Februar an, also in 1/3 des Kalenderjahres.

Für den Vergleich tatsächliche Kosten / Richtwert empfiehlt es sich daher, den anteiligen Richtwert mit Hilfe der sog. Gradtagszahlen zu bestimmen (s. Anlage 5).³⁴ Dazu ist der Jahresrichtwert mit den Anteilen für die Nutzungsmonate zu multiplizieren.

5.3 Guthaben

Nach § 22 Abs. 3 SGB II mindern **Rückzahlungen und Guthaben**, die dem Bedarf für Unterkunft und Heizung zuzuordnen sind, die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nach dem Monat der Rückzahlung oder der Gutschrift. 122

³² BSG vom 19.09.2008 – B 14 AS 54/07 R, LSG Hessen vom 28.07.2011 – L 7 SO 51/10 B ER

³³ BSG vom 20.12.2011 – B 4 AS 9/11 R, Rz. 15 und 17

³⁴ SG Kassel vom 30.03.2010 – S 6 AS 143/08, Rz. 22

Außer Betracht bleiben

123

- Rückzahlungen, die sich auf die Haushaltsenergie beziehen (§ 22 Abs. 3 Halbsatz 2 SGB II),
- Anteile, die Positionen des Regelbedarfs betreffen und bisher aus dem Bedarf für Unterkunft und Heizung herausgerechnet worden sind,
- Anteile, welche zwar den Kosten der Unterkunft und Heizung zuzuordnen sind, für die jedoch infolge von Sanktionen oder aufgrund der Unangemessenheit der Unterkunfts- und Heizkosten keine Leistungen erbracht wurden.

Für welche Zeiträume die Rückzahlungen / Guthaben entstanden sind, ist dagegen unerheblich, d. h. auch wenn die leistungsberechtigte Person für den Abrechnungszeitraum gar nicht im Leistungsbezug stand, sind die Kosten für Unterkunft und Heizung aufgrund der Rückzahlung / des Guthabens zu mindern.

124

Unerheblich ist auch, ob Rückzahlungen oder Guthaben allein aus Vorauszahlungen der leistungsberechtigten Person(en) resultieren.³⁵

125

Ist eine Anrechnung im Folgemonat, z. B. aufgrund des bereits erfolgten Rechnungslaufes, nicht möglich, erfolgt die Anrechnung im nächstmöglichen Monat.

126

Ist die abzusetzende Rückzahlung oder Gutschrift höher als die monatlich anerkannten Kosten für Unterkunft und Heizung, ist der übersteigenden Teil auf weitere Monate zu verteilen. Das gilt auch dann, wenn durch eine sofortige und einmalige Absetzung Direktzahlungen an den Vermieter und / oder Versorgungsunternehmen im bisherigen Umfang unmöglich werden. Vermieter bzw. Versorgungsunternehmen sind ggf. entsprechend zu informieren.

Bei verspäteter Mitteilung ist § 45 bzw. § 48 SGB X zu prüfen.

127

Für den praktischen Vollzug ist zu beachten:

128

Da Rückzahlungen und Guthaben die kommunalen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung, d. h. die Ausgaben des Landkreises mindern, müssen sie auch entsprechend verbucht werden (keine Verbuchung als Einkommen, das nach § 19 Abs. 3 SGB II vorrangig auf die Leistungen des Bundes anzurechnen ist!).

³⁵ BSG vom 22.03.2012 – B 4 AS 139/11 R

6. Folgen bei nicht angemessenen Unterkunfts- und Heizkosten

6.1 Unangemessene Kosten bei Eintritt der Hilfebedürftigkeit

Soweit die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung bei Eintritt der Hilfebedürftigkeit den der Besonderheit des Einzelfalles angemessenen Umfang übersteigen, sind sie als Bedarf so lange anzuerkennen, wie es 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 (§ 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II). 129

Dabei ist zu beachten, dass nach ständiger Rechtsprechung des BSG die Angemessenheitsprüfung für die Unterkunftskosten und die Kosten für Heizung (und ggf. Warmwasser) getrennt voneinander erfolgen muss. 130
Die Bildung einer **Gesamtangemessenheitsgrenze** für Unterkunfts- und Heizkosten im Sinne einer sog erweiterten Produkttheorie ist nicht zulässig.³⁶

Die unter Nr. 4.1.2.2 beschriebene Ausnahme bleibt hiervon unberührt.

Das **Kostensenkungsverfahren** wird also immer dann relevant, wenn 131
a) die tatsächlichen Unterkunfts- und/oder Heizkosten über dem Richtwert für die abstrakt angemessenen Unterkunftskosten (s. Nr. 2.2.1) bzw. den Nichtprüfungsgrenzen für die Heizkosten (s. Nr. 4.1.2.1 bzw. 4.1.2.2) liegen,
b) keine hinreichenden Gründe für ein Überschreiten dieser Werte im Einzelfall vorliegen (s. Nr. 2.2.3 für Unterkunfts- bzw. Nr. 4.1.2.3 für Heizkosten),
c) eine Kostensenkung möglich und zumutbar und
d) die Kostensenkung unter Berücksichtigung der bei einem Wohnungswechsel zu erbringenden Leistungen nicht unwirtschaftlich ist.

6.1.1 Möglichkeiten zur Kostensenkung

Als **Möglichkeiten zur Kostensenkung** kommen z. B. in Betracht, 132

- eine Reduzierung der Kaltmiete durch eine entsprechende Vereinbarung mit dem Vermieter,
- die Untervermietung bzw. Vermietung bei Hauseigentümern,
- eine Senkung der Betriebskosten und/oder Heizkosten durch geringeren Verbrauch oder Herabsetzung der Vorauszahlungen
- der Einsatz von geschütztem Vermögen oder nicht anrechenbarem Einkommen sowie
- ein Wohnungswechsel.

Der **Wohnungswechsel** (Umzug) ist dabei nachrangig gegenüber weniger einschneidenden Maßnahmen, die zu einer Kostensenkung führen. 133
Wie der Leistungsberechtigte die Kosten senkt, bleibt grundsätzlich ihm überlassen. Der Leistungsbezieher darf deshalb auch nicht zum Umzug aufgefordert werden, sondern nur allgemein zur Kostensenkung.

³⁶ BSG z. B. vom 02.07.2009 – B 14 AS 36/08 R, Rz. 18 u. 19

6.1.2 Zumutbarkeit der Kostensenkung

Verhandlungen mit dem Vermieter über eine Senkung der Grundmiete sind dem Grunde nach immer zumutbar. 134

Gleiches gilt für eine **Untervermietung**, wenn die Wohnungsgröße und der Zugschnitt der Wohnung eine solche zulassen und der Vermieter zustimmt (s. §§ 540 und 553 BGB). 135

Einnahmen aus einem Untermietverhältnis sind ggf. von den Aufwendungen für Unterkunft und Heizung abzusetzen.³⁷

Bei hohen, verbrauchsabhängigen **Betriebskosten** (Wasser, Kanal, Müllabfuhr, Heizung, Warmwasser) dürfte eine Senkung durch geringeren Verbrauch grundsätzlich immer möglich sein. Eine bloße Herabsetzung der Vorauszahlungen ist dagegen zu vermeiden, wenn abzusehen ist, dass diese lediglich zu höheren Nachzahlungen führt. 136

Bietet der Leistungsberechtigte zur Finanzierung der unangemessenen Kosten und zur Vermeidung eines Umzugs den **Einsatz von geschütztem Vermögen, nicht anrechenbarem Einkommen oder von Leistungen des Lebensunterhalts** (Regelsatz, Mehrbedarfzuschläge) an, ist zu prüfen, ob diese Finanzierung plausibel und nachhaltig möglich ist. 137

Ein **Umzug** wird in der Regel nicht zuzumuten sein bei 138

- absehbar kurzfristigem Leistungsbezug (Zeitraum von bis zu 6 Monaten; der Leistungsberechtigte ist aber darauf hinzuweisen, dass bei längerer Leistungsgewährung eine Kostensenkung gefordert wird),
- akut oder schwer chronisch kranken Leistungsberechtigten / Haushaltsangehörigen, wenn der mit dem Umzug verbundene Aufwand eine wesentliche Belastung für den Betroffenen bedeuten würde;
- schwerbehinderten oder pflegebedürftigen Personen, wenn mit dem Umzug eine wesentliche räumliche Veränderung einhergehen und sich dadurch die Fähigkeiten zu gesellschaftlicher Teilhabe messbar oder die Gestaltung der pflegerischen und hauswirtschaftlichen Versorgung wesentlich verschlechtern würde;
- schwerbehinderten oder pflegebedürftigen Personen, wenn die bestehende Unterkunft auf die besonderen Bedürfnisse der Person ausgestaltet ist und eine neue Unterkunft nur mit einem größeren finanziellen Aufwand umzubauen wäre;
- Haushalten mit minderjährigen Kindern, wenn die sozialen Bezüge der Kinder dadurch gefährdet wären (allgemeine Hinweise genügen insoweit nicht, die Gefährdung muss im Einzelfall dargelegt werden); ist in diesen Fällen ein Schul- oder Kindertagesstättenwechsel erforderlich, ist die Frist zur Absenkung der Aufwendungen für die Kosten der Unterkunft rechtzeitig so zu

³⁷ SG Leipzig vom 05.02.2008 – AS 201/08 ER

legen, dass ein Umzug zum Schulwechsel oder zum Schuljahreswechsel stattfindet;

- vergleichbar schwerwiegenden sozialen Gründen.

Allein die typischerweise mit einem Umzug verbundenen Belastungen machen einen Umzug dagegen noch nicht unzumutbar. 139

Die Unzumutbarkeit kann, wie sich teilweise bereits aus den genannten Sachverhalten ergibt, dauerhaft oder auch nur vorübergehend vorliegen. 140

Fälle, in denen aus Gründen der Zumutbarkeit von der Kostensenkung abgesehen wird, sind daher in regelmäßigen Zeitabständen zu überprüfen. 141

Außerdem ist die Entscheidung, ob ein Umzug unzumutbar ist, in Abstimmung mit dem Teamleiter Leistung zu treffen. 142

6.1.3 Unwirtschaftlichkeit des Umzugs

Ist eine Kostensenkung nur durch Umzug möglich und der Umzug zumutbar, kann hierauf nach § 22 Abs. 1 Satz 4 SGB II trotzdem verzichtet werden, wenn der Umzug unter Berücksichtigung der bei einem Wohnungswechsel zu erbringenden Leistungen unwirtschaftlich wäre. 143

Ein Umzug ist als unwirtschaftlich anzusehen, wenn sich die Kosten nicht innerhalb von 36 Monaten amortisieren. 144

Im Rahmen der Gesamtbetrachtung sind dabei die Unterkunfts- und Heizkosten für die bisherige Wohnung den Kosten für eine angemessene Wohnung gegenüberzustellen. Bei den Kosten für die neue Unterkunft sind auch die Wohnungsbeschaffungskosten und etwaige Umzugskosten zu berücksichtigen. 145

6.1.4 Verfahren zur Kostensenkung

Kann von dem Leistungsberechtigten nach entsprechender Einzelfallprüfung eine Senkung der Aufwendungen erwartet werden, ist er hierzu unter Fristsetzung schriftlich und in ausreichend begründeter Form aufzufordern. Diese **Aufforderung** ist nicht als Verwaltungsakt zu formulieren (⇒ Anschreiben an Leistungsberechtigten). 146

Notwendiger **Mindestinhalt** des Anschreibens sind 147

- der Hinweis auf die Unangemessenheit der Kosten,
- Angaben dazu, welche Unterkunftskosten und/oder welcher Brennstoffverbrauch bzw. welche Heizkosten angemessen sind,
- Angaben dazu, für welchen Zeitraum die tatsächlichen Kosten noch übernommen werden,
- der Hinweis, dass aufgrund der Unangemessenheit nach Ablauf der Kostensenkungsfrist ggf. auch keine Nachforderungen aus Betriebs- und/oder Heizkostenabrechnungen mehr übernommen werden können und
- welche Möglichkeiten für eine Kostensenkung in Frage kommen.

Soll die Unangemessenheit bzw. Kostensenkungsaufforderung darauf gestützt werden, dass die Zahlungsverpflichtung, welcher der Leistungsberechtigte ausgesetzt ist, zivilrechtlich unwirksam ist, muss der Leistungsberechtigte durch das Kostensenkungsverfahren in die Lage versetzt werden, seine Rechte gegenüber dem Vermieter durchzusetzen.³⁸ 148

Falls die **Kostensenkung nur durch Umzug** erfolgen kann, hat sich der Betroffene unter Inanspruchnahme aller ihm zumutbar erreichbaren Hilfen und Hilfsmittel (z. B. Durchsicht von Zeitungs- und Internetanzeigen, Kontaktaufnahme mit örtlichen Großvermietern) intensiv um eine kostenangemessene Unterkunft zu bemühen und ggf. jede ihm erreichbare, zumutbare bedarfsgerechte kostenangemessene Unterkunft anzumieten. 149

Suchbereich ist grundsätzlich der gesamte örtliche Zuständigkeitsbereich des JC SAD (Landkreis Schwandorf), soweit nicht nach den Besonderheiten des Einzelfalles eine Unterkunftsnahme in bestimmten Teilbereichen notwendig oder ausgeschlossen ist.

6.1.5 Frist zur Kostensenkung

Bei der in § 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II genannten **Frist** von sechs Monaten handelt es sich um eine **Regel-Höchstfrist**. 150

Die **Frist beginnt** mit der Kostensenkungsaufforderung. 151

Nach der Rechtsprechung des BSG kann ein Hilfebedürftiger – wenn er seine Verpflichtung zur Kostensenkung kennt und Kostensenkungsmaßnahmen möglich und zumutbar sind – ab dem Zeitpunkt, ab dem Kostensenkungsmaßnahmen wirksam werden könnten, nur noch die Aufwendungen für eine angemessene Wohnung verlangen. 152

Eine generelle "Schonfrist" von sechs Monaten und die Weiterzahlung der unangemessenen Kosten "im Regelfall" für einen Sechsmonatszeitraum ohne weitere Begründung, sei weder dem Wortlaut noch dem Sinn und Zweck des § 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II zu entnehmen.³⁹

Besonderheiten gelten insbesondere für Wohneigentum, bei dem für bestimmte Ausgabearten die Berücksichtigung unangemessener Ausgaben gar nicht, also auch nicht übergangsweise möglich ist (s. Nr. 3.2). 153

Die Bestandsschutzregelung des § 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II gilt nach ihrem ausdrücklichen Wortlaut auch für **Heizkosten**, d. h. auch unangemessene Heizkosten sind so lange anzuerkennen, wie es nicht möglich oder zuzumuten ist, die Aufwendungen zu senken, in der Regel jedoch längstens für sechs Monate. 154

Bei unangemessen hohen Abschlagszahlungen ist auch die Möglichkeit der kurzfristigen Herabsetzung der Vorauszahlungen zu prüfen.

Die **erste Fristsetzung** soll **i. d. R. weniger als 6 Monate** betragen (in der Regel 3 Monate), es sei denn, es ist von Anfang an eine Frist vom 6 oder ausnahmsweise mehr Monaten angezeigt. 155

³⁸ BSG vom 22.09.2009 – B 4 AS 8/09 R, Rz. 23

³⁹ BSG vom 19.02.2009 – B 4 AS 30/08 R, Rz. 31

Nach der gesetzten Frist können die tatsächlichen Kosten nur noch dann übernommen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass trotz ausreichender Bemühungen eine Kostensenkung nicht möglich war. Diese Fälle sind in regelmäßigen Zeitabständen zu überprüfen. 156

Wird vom Leistungsberechtigten von vornherein deutlich gemacht, dass **keine Bereitschaft zur Kostensenkung** besteht, ist lediglich unter kurzer Fristsetzung die Übernahme der unangemessen hohen Kosten gerechtfertigt. 157

Dies gilt auch dann, wenn ein Leistungsberechtigter kurz vor dem Beginn des Leistungsbezugs eine Unterkunft anmietet, deren Kosten unangemessen hoch sind, wenn er Kenntnis von der Unangemessenheit der Kosten hat und die Hilfebedürftigkeit absehbar war. 158

Die unangemessenen Kosten brauchen dann nicht übernommen zu werden.⁴⁰

Nach der Rechtsprechung des BSG muss die „**Bösgläubigkeit**“ allerdings deutlich zu Tage treten.⁴¹

6.2 Eintritt der Unangemessenheit während des Leistungsbezugs

Überschreiten die Kosten für Unterkunft und Heizung während der Dauer des Leistungsbezugs z. B. 159

- infolge Auszug oder Tod eines oder mehrerer Haushaltsangehöriger,
- wegen Mietsteigerungen oder
- aufgrund von neu festgelegten Höchstwerten

die jeweiligen Angemessenheitsgrenzen, findet Nr. 6.1 entsprechend Anwendung.

7. Verfahren bei Wohnungswechsel

7.1 Personen ab 25

7.1.1 Allgemeines zur Zusicherung nach § 22 Abs. 4 SGB II

Beabsichtigt der Leistungsberechtigte während des Hilfebezugs einen **Wohnungswechsel**, so soll er gemäß § 22 Abs. 4 SGB II vor Vertragsabschluss die Zusicherung des bisher örtlich zuständigen kommunalen Trägers zu den Aufwendungen für die neue Unterkunft einholen. 160

Beim **Umzug in den Zuständigkeitsbereich eines anderen Trägers** ist dieser zu beteiligen (§ 22 Abs. 4 Satz 2 Halbsatz 2 SGB II). 161

Der „abgebende“ Träger entscheidet über die Erforderlichkeit des Umzuges dem Grunde nach, der zukünftig zuständige Träger über die Angemessenheit der neuen Unterkunft.

Für die Zusicherung gegenüber dem Leistungsberechtigten ist der „abgebende“ Träger zuständig.

Der neue Leistungsträger ist in der Weise zu beteiligen, dass der umzugswillige

⁴⁰ BSG vom 17.12.2009 – B 4 AS 19/09 R; Rz. 17

⁴¹ BSG vom 30.08.2010 – B 4 AS 10/10 R

ALG II-Bezieher aufzufordern ist, eine Bestätigung des neuen Leistungsträgers über die Angemessenheit der Kosten der Unterkunft am neuen Wohnort vorzulegen. Ist dieses Verfahren ausnahmsweise nicht möglich, ist die Bescheinigung über die Angemessenheit unmittelbar beim neuen Leistungsträger schriftlich anzufordern.

Bei der Entscheidung über die Zusicherung handelt es sich um einen Verwaltungsakt. 162

Gegenstand der Zusicherung des § 22 Abs. 4 SGB II ist die Übernahme der Unterkunftskosten für eine konkrete Unterkunft in konkreter Höhe. 163
Der Hilfebedürftige hat keinen Anspruch auf eine pauschale Zusicherung für den Umzug in eine beliebige Unterkunft mit angemessenen Kosten.

Die Zusicherung nach § 22 Abs. 4 SGB II hat dabei allein eine **Aufklärungs- und Warnfunktion**, d. h. die vorherige Zusicherung stellt keine Anspruchsvoraussetzung für die Übernahme von Unterkunfts- und Heizkosten dar. Vor allem bei nicht erforderlichen Umzügen können sich aus dem Fehlen der Zusicherung allerdings Beschränkungen bezüglich der Höhe der künftig zu berücksichtigenden Kosten ergeben (s. Nr. 7.1.3). 164

7.1.2 Anspruch auf Zusicherung

Auf die Zusicherung besteht ein **Anspruch**, wenn der Umzug erforderlich ist und die Aufwendungen für die neue Unterkunft angemessen sind. 165

7.1.2.1 Erforderlichkeit des Umzugs

Erforderlich kann ein Umzug z. B. sein, 166

- wenn der Umzug zur Kostensenkung erforderlich ist, d. h. die bisherigen Aufwendungen für die Unterkunft den individuell angemessenen Umfang übersteigen und es keine Alternativen zum Wohnungswechsel gibt.
In diesem Fall ist der Umzug durch das Jobcenter veranlasst und es erübrigt sich eine weitere Erforderlichkeitsprüfung. Soweit die Kosten für die neue Unterkunft angemessen sind, ist eine Zusicherung zu erteilen.
- wenn durch den Umzug ein sozialversicherungspflichtiges Arbeitsverhältnis aufgenommen werden kann;
- bei Trennung der Ehe- oder Lebenspartner einer Bedarfsgemeinschaft, wenn einer der Partner neuen Wohnraum benötigt;
- zur Vermeidung drohender Wohnungslosigkeit (Räumungsklage oder Kündigung wegen Eigenbedarf liegt vor);
- bei gesundheitlicher Gefährdung;
diese ist im Zweifelsfall unter Einschaltung des Gesundheitsamtes zu überprüfen. Der Ausstattungszustand der Wohnung kann in diesem Fall grundsätzlich keine Rolle spielen. Bestehende Wohnungsmängel wie z. B. Feuchtigkeit, defekte Strom-, Gas-, Wasser- und Sanitärinstallationen, undichte Fenster und Türen müssen gesundheitsschädlich sein oder eine Ge-

fahr darstellen und durch den Vermieter nicht innerhalb angemessener Frist abgestellt werden können. Zur Durchsetzung der Ansprüche aus dem Mietvertrag sind die Leistungsberechtigten grundsätzlich an den Vermieter zu verweisen.

- wegen unzumutbar beengter Wohnverhältnisse.

Die Erforderlichkeit eines Auszugs ist dagegen grundsätzlich nicht gegeben, wenn 167

- lediglich der Wunsch nach einer besseren Wohnungsausstattung oder Wohnumgebung besteht,
- pauschal mit besseren Chancen bei der Arbeitssuche argumentiert wird, ohne dass ein konkretes Arbeitsangebot nachgewiesen wird, oder
- Streitigkeiten mit Nachbarn vorliegen.

In Fällen, in denen der Umzug nicht zwingend notwendig ist, ist letztlich darauf abzustellen, ob ein plausibler, nachvollziehbarer und verständlicher Grund vorliegt, von dem sich auch ein Nichthilfebedürftiger leiten lassen würde.⁴² 168

7.1.2.2 Angemessenheit der neuen Unterkunft

Trotz Erforderlichkeit des Auszuges kann den Aufwendungen für die neue Unterkunft grundsätzlich nicht zugestimmt werden, wenn 169

- die Unterkunfts- und/oder Heizkosten für die neue Unterkunft unangemessen sind oder unangemessene Kosten zu erwarten sind, z. B. weil die Betriebs- oder Heizkostenvorauszahlungen unrealistisch niedrig festgesetzt werden sollen, oder
- die Miete für eine Wohnung außerhalb des Landkreises Schwandorf zwar angemessen ist, die neue Wohnung aber ohne anzuerkennenden Grund (also z.B. ohne einen konkreten Arbeitsvertrag am neuen Wohnort) angemietet werden soll und aufgrund der Entfernung unverhältnismäßige umzugsbedingte Mehrkosten gegenüber einem Umzug im Landkreis Schwandorf und der Umgebung entstehen würden.

7.1.3 Folgen eines Umzugs ohne vorherige Zusicherung

Zieht der Leistungsberechtigte ohne vorherige schriftliche Zustimmung um, ist zu unterscheiden, ob der Umzug erforderlich war oder nicht (s. Nr. 7.1.2.1). 170

Nicht erforderlicher Umzug:

Bei einem nicht erforderlichen Umzug besteht weiterhin ein Leistungsanspruch. Es werden für die neue Unterkunft aber höchstens Kosten in angemessener Höhe berücksichtigt. Der befristete Bestandsschutz des § 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II greift nicht. 171

Erhöhen sich nach einem nicht erforderlichen Umzug die angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung, d. h. der Umzug ist aus einer angemessenen Unterkunft erfolgt, ist nach § 22 Abs. 2 Satz 2 SGB II weiterhin nur der bisherige Bedarf anzuerkennen, und zwar auch dann, wenn die neue Un-

⁴² BSG vom 24.11.2011 – B 14 AS 107/10 R, Rz. 17

terkunft ebenfalls noch angemessen wäre.

Diese weitergehende Einschränkung des § 22 Abs. 2 Satz 2 SGB II gilt allerdings nur bei einem Umzug innerhalb des Landkreises.⁴³

Erforderlicher Umzug:

172

Bei einem erforderlichen Umzug sind die Kosten für die neue Unterkunft, soweit sie angemessen sind, ohne weitere Einschränkung zu übernehmen.

Soweit die Aufwendungen nicht angemessen sind, kommt eine Berücksichtigung dagegen grundsätzlich auch bei erforderlichen Umzügen nicht in Betracht.

7.2 Sonderregelungen für den Personenkreis unter 25 Jahren (§ 22 Abs. 5 SGB II)

Bei **Hilfebedürftigen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben**, hat die Zusicherung dagegen nicht nur wie unter Nr. 7.1.1 ausgeführt, Hinweis- und Warnfunktion. Sie ist bei diesem Personenkreis grundsätzlich Anspruchsvoraussetzung für die spätere Übernahme von Unterkunfts- und Heizkosten.

173

Dieses Zustimmungserfordernis ist auf den Fall des Erstbezugs einer eigenen Wohnung beschränkt, da es nur in diesen Fällen zu einer Kostensteigerung wegen Gründung einer neuen Bedarfsgemeinschaft kommen kann.

Eine anspruchsbegründende Zusicherung ist bei Hilfebedürftigen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, nicht erforderlich

- beim Umzug der gesamten Bedarfsgemeinschaft oder
- beim Auszug der Eltern; in diesem Fall ist § 22 Abs. 5 Satz 1 SGB II nicht analog anzuwenden, es sei denn es liegt ein Fall von Rechtsmissbrauch vor.⁴⁴

Die Einholung der Zusicherung ist außerdem entbehrlich, wenn es dem Hilfebedürftigen aus wichtigem Grund unzumutbar war, die Zusicherung vor dem Umzug einzuholen. Dies ist dann der Fall, wenn eine Entscheidung wegen der besonderen Dringlichkeit des Auszuges nicht rechtzeitig eingeholt werden kann (z. B. erwiesene Bedrohung einer unter 25 Jahre alten Person durch Elternteil).

§ 22 Abs. 5 SGB II beschreibt die Voraussetzungen, wann Personen unter 25 Jahren keine Leistungen für Unterkunft und Heizung erhalten; dabei wird klargestellt, dass diese Personen einen Auszug aus der Wohnung der Eltern grundsätzlich auf eigenes Kostenrisiko vornehmen.

174

Damit einer Person unter 25 Jahren bei Auszug aus der Wohnung der Eltern Leistungen für Unterkunft und Heizung erbracht werden können, hat sie vor Abschluss des Vertrages über die Unterkunft die Zusicherung des Leistungsträgers einzuholen, dass dieser die Kosten für Unterkunft und Heizung übernehmen wird (s. hierzu auch Ausführungen unter Nr. 7.1).

Zur Zusicherung ist der örtlich zuständige kommunale Träger bzw. das JC SAD verpflichtet, wenn ein

175

- schwerwiegender sozialer Grund vorliegt,

⁴³ BSG vom 01.06.2010 – B 4 AS 60/09 R

⁴⁴ LSG SH vom 19.03.2007 – L 11 B 13/07 AS ER

- der Umzug zur Eingliederung in den Arbeitsmarkt erforderlich ist oder
- ein sonstiger ähnlich schwerwiegender Grund gegeben ist.

Schwerwiegende soziale Gründe liegen insbesondere dann vor, wenn zum Zeitpunkt der Antragstellung 176

- eine schwere Störung der Eltern-Kind-Beziehung besteht, d. h. das Zusammenleben von Eltern und der Person unter 25 Jahren aus physischen und/oder psychischen Gründen nicht mehr möglich ist oder ein Zusammenleben wechselseitig nicht mehr zumutbar ist, 177
- ohne Umzug Gefahr für das körperliche, geistige oder seelische Wohl der Person unter 25 Jahren besteht, 178
- die Platzverhältnisse in der Wohnung der Eltern zu beengt sind, 179
- bei Zusammenleben mit Geschwistern in der Wohnung der Eltern eine Geschlechtertrennung nicht möglich ist, 180
- ein Verweisen auf die Wohnung der Eltern mangels entsprechender Pflichten nach dem BGB (z.B. Entscheidung der Eltern gegen Gewährung von Naturalunterhalt bzw. Titel des Kindes auf Barunterhalt, § 1612 BGB, oder Entscheidung des Vormundschaftsgerichts auf Unterbringung außerhalb des Elternhauses) nicht möglich ist bzw. ein Verweisen unzumutbar ist, weil z.B. der sorgeberechtigte Elternteil sein Sorgerecht nie oder für längere Zeit nicht ausgeübt hat, 181
- die Person unter 25 Jahren fremd untergebracht ist oder sich in einer Einrichtung nach § 67 SGB XII oder in anderen Einrichtungen nach dem SGB II, SGB VIII oder SGB XII aufhält, für den Fall, dass sie aus einer solchen Einrichtung eine eigene Wohnung bezieht (im Vordergrund steht hier der „Therapie“-erfolg, welcher durch Zurückziehen zu den Eltern nicht gefährdet werden soll), 182
- die Person unter 25 Jahren eine eigene Familie hat (z.B. Heirat / Lebenspartnerschaft oder Kind; ehe- oder partnerschaftsähnliche Beziehungen zählen hingegen nicht dazu). 183

Ein sonstiger ähnlich schwerwiegender Grund im Sinne von § 22 Abs. 5 Satz 2 Nr. 3 SGB II liegt insbesondere vor, wenn 184

- der Erstauszug sachlich gerechtfertigt war oder eine Zusicherung erteilt wurde und die Umstände sich nicht verändert haben, 185
- die Unter-25-Jährige schwanger ist, 186
- der unter 25-jährige künftige Kindsvater mit der Schwangeren zusammenziehen und eine eigene Familie gründen will. 187

Für die Zusammenarbeit zwischen dem JC SAD und dem Kreisjugendamt gelten nachstehende Regelungen: 188

- Jugendliche SGB II-Antragsteller unter 18 Jahren: 189
Trägt die/der Jugendliche im JC SAD vor, dass ihr/ihm ein Zusammenleben mit den Eltern bzw. im elterlichen Haushalt nicht mehr zumutbar ist, wird die Frage, ob ein schwerwiegender sozialer Grund im Sinne des § 22 Abs. 2a Satz 2 Nr. 1 SGB II vorliegt, seitens des JC SAD in Zusammenarbeit mit dem KJA SAD abgeklärt. Das JC SAD teilt dem KJA SAD schriftlich den Sachverhalt mit. Das KJA ermittelt die konkreten Lebensumstände der /des Jugendlichen und teilt das Ergebnis dem JC SAD mit. Die, vom KJA SAD getroffene Entscheidung ist für das JC SAD verbindlich.

Kann der/die beim JC SAD vorsprechende Jugendliche bis zur Abklärung des Sachverhalts nicht mehr in der elterlichen Wohnung verbleiben bzw. vorübergehend bei Verwandten oder Freunden wohnen, wird unverzüglich das KJA SAD telefonisch verständigt. Zuvor wird jedoch seitens des JC SAD versucht, zwischen der/dem Jugendlichen und den Eltern zu vermitteln um eine Rückkehr der/des Jugendlichen in den elterlichen Haushalt zumindest vorübergehend zu ermöglichen.

- Junge Volljährige (18 bis 21 Jahre):

190

Hier gilt grundsätzlich die Vorgehensweise wie unter RdNr. 189 geschildert mit den Ausnahmen, dass das JC SAD die Prüfung, ob ein schwerwiegender sozialer Grund vorliegt, bei Stellungnahmen anderer Personen (z. B. Bewährungshelfer) oder bei der Behauptung des/der jungen Volljährigen, es liegen unzumutbare beengte Wohnverhältnisse im elterlichen Haushalt vor, selbst vornimmt.

Kann die/der junge Volljährige bis zur Abklärung des Sachverhalts nicht mehr in der elterlichen Wohnung verbleiben bzw. vorübergehend bei Verwandten oder Freunden wohnen, ist die/der junge Volljährige zur Vermeidung von Obdachlosigkeit an die zuständige Gemeinde zu verweisen.

- Umzug aus Heimen/betreuten Wohngruppen:

191

Möchte der/die Jugendliche oder junge Volljährige von einem Heim oder betreuten Wohngruppe in eine eigene Wohnung ziehen, hält das JC SAD mit dem KJA SAD Rücksprache, ob der Bezug einer eigenen Wohnung erforderlich ist.

Diese Vorgehensweise ist deshalb erforderlich, weil die Eltern geltendgemachten Unterhaltsansprüchen mit der Begründung entgegentreten, ihr Kind könnte auch wieder in den elterlichen Haushalt einziehen.

8. Übernahme von Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkautionen und Umzugskosten

8.1 Vorherige Zustimmung, Zuständigkeit, Anspruch auf Übernahme

Die Übernahme von Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkautionen und Umzugskosten kann nur nach vorheriger Zustimmung durch das Jobcenter erfolgen.

192

Die Zusicherungen nach § 22 Abs. 6 SGB sind dabei zu unterscheiden von der Zusicherung nach § 22 Abs. 4 und 5 SGB II (s. Nr. 7).

193

Hinsichtlich des Zeitpunkts ist auf das Entstehen der Kosten abzustellen. Der Leistungsberechtigte muss die Zusicherung einholen, bevor er sich rechtlich (z. B. durch die Auftragsvergabe) bindet. Der entsprechende Antrag muss sich gerade auch auf die Zusicherung der Wohnungsbeschaffungs- und Umzugskosten beziehen.

194

Zwar sind Umzüge, die nach § 22 Abs. 4 oder 5 SGB II erforderlich sind, zugleich auch notwendig im Sinne von § 22 Abs. 6 SGB II. Allein die Erforderlichkeit des Umzugs führt aber noch nicht dazu, dass Wohnungsbeschaffungskosten und Umzugskosten unabhängig von ihrer Höhe angemessen sind. Insoweit

muss dem Jobcenter eine eigene Einschätzung des Bedarfs und eine eigene Entscheidung über die Kostenübernahme ermöglicht werden.

Zuständig für die Zusicherungen nach § 22 Abs. 6 SGB II ist der für den bisherigen Wohnort zuständige Träger. Nur für die Mietkaution trifft ggf. der für den neuen Wohnort zuständige Träger die Entscheidung. 195

Anspruch: 196

Die Zusicherung soll erteilt werden, wenn der Umzug durch das Jobcenter veranlasst oder sonst notwendig ist (s. Nr. 7.1.2.1) und wenn ohne die Zusicherung eine Unterkunft in einem angemessenen Zeitraum nicht gefunden werden kann (§ 22 Abs. 6 Satz 2 SGB II).

Sind die genannten Voraussetzungen erfüllt, ist das Ermessen für die Übernahme angemessener Kosten in der Regel auf Null reduziert, d. h. angemessene Kosten sind nach vorheriger Zustimmung zu übernehmen.⁴⁵

Sind die Voraussetzungen des § 22 Abs. 6 Satz 2 SGB II nicht erfüllt, können angemessene Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkautionen und Umzugskosten grundsätzlich nicht übernommen werden. 197

8.2 **Wohnungsbeschaffungskosten**

Zu den **Wohnungsbeschaffungskosten** gehören Maklergebühren, Kosten für Wohnungsanzeigen, Kosten für die Anfangsrenovierung (s. hierzu auch Nr. 10) und doppelte Mietaufwendungen aufgrund von Kündigungsfristen. 198

Solche Kosten können nur ausnahmsweise in besonders zu begründenden Einzelfällen übernommen werden.

8.3 **Mietkautionen**

8.3.1 **Allgemeines zur Mietkaution**

Die Mietkaution stellt eine Sicherheitsleistung für den Vermieter dar. Sie dient der Absicherung für den Fall, dass der Mieter die vertraglichen Pflichten aus dem Mietverhältnis verletzt. 199

Die Höhe der Kautions darf nach § 551 Abs. 1 BGB höchstens das Dreifache der auf einen Monat entfallenden Grundmiete (ohne Betriebskosten) betragen.

Der Mieter ist nach § 551 Abs. 2 BGB berechtigt, die Kautions zu drei gleichen monatlichen Teilzahlungen zu leisten. Die erste Teilzahlung ist zu Beginn des Mietverhältnisses fällig.

Zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarungen sind nach § 551 Abs. 4 BGB grundsätzlich unwirksam.

⁴⁵ SG Kiel vom 23.02.2012, – S 24 SO 4/12 ER

8.3.2 Anspruch auf Übernahme der Mietkaution

Die geforderte Mietkaution **ist** nach § 22 Abs. 6 SGB II zu übernehmen, wenn 200

- a) laufende Leistungen nach dem SGB II bezogen werden,
- b) der Umzug durch das Jobcenter veranlasst oder aus sonstigen Gründen notwendig ist und wenn ohne die Zusicherung eine Unterkunft in einem angemessenen Zeitraum nicht gefunden werden kann,
- c) die Kosten für die neue Wohnung angemessen sind,
- d) die Mietkaution den gesetzlichen Bestimmungen entspricht,
- e) der Bedarf vor seiner Entstehung (Abschluss des Mietvertrages) geltend gemacht wird und
- f) der Bedarf nicht durch Vermögen nach § 12 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1, 1a und 4 SGB II oder auf andere Weise gedeckt werden kann.

Zum Vermögenseinsatz entsprechend Buchst. f ist Folgendes anzumerken: 201

Wenn sich Eltern mit minderjährigen Kindern eine Wohnung anmieten, ist grundsätzlich ausschließlich auf das Vermögen der Eltern abzustellen.

Der Einsatz des Grundfreibetrages für minderjährige Kinder kommt z. B. dann in Betracht, wenn eine Minderjährige, die selbst ein eigenes Kind betreut, in eigener Bedarfsgemeinschaft eine Wohnung (Unterschrift des MV durch die Eltern!) anmietet und über verfügbares Vermögen nach § 12 Abs. 2 Nr. 1 a und/oder Nr. 4 SGB II verfügt.

Bei der Entscheidung, ob Vermögen nach § 12 Abs. 2 Nr. 1, Nr. 1 a und Nr. 4 SGB II in ausreichendem Maße zur Verfügung steht, ist als Grundlage für den Zeitpunkt der Verfügbarkeit auf den Beginn des Mietverhältnisses abzustellen.

8.3.3 Gewährung der Mietkaution als Darlehen

Mietkautionen sollen gemäß § 22 Abs. 6 Satz 3 SGB II als Darlehen erbracht werden. Die Rückzahlung richtet sich damit grundsätzlich nach § 42a SGB II. Die fachlichen Hinweise hierzu sind zu beachten. 202

8.4 Umzugskosten

Der Leistungsberechtigte ist grundsätzlich verpflichtet, den Umzug in Eigenregie mit Hilfe von Verwandten und Bekannten durchzuführen. 203

Ist der Leistungsberechtigte mit einer pauschalen Abgeltung einverstanden, können bei einem Umzug innerhalb der Gemeinde pauschal 200 € und bei einem Umzug in eine andere Gemeinde pauschal 300 € übernommen werden. 204

Ansonsten sind die Kosten für einen Mietwagen als Bedarf anzuerkennen. Der Antragsteller hat hierfür mindestens zwei Kostenvoranschläge vorzulegen. Ausnahmen von der Selbsthilfeverpflichtung sind i. d. R. nicht möglich, da der Bedarfsgemeinschaft immer mindestens eine erwerbsfähige Person angehört. 205

Ist der Leistungsberechtigte objektiv nicht in der Lage, den Umzug, wie beschrieben zu organisieren, können ausnahmsweise die angemessenen Kosten 206

für ein Umzugsunternehmen übernommen werden. Ein solcher Ausnahmefall ist eingehend zu begründen (z. B. Vorlage ärztlicher Atteste). Von den Leistungsberechtigten sind außerdem mindestens 2 Kostenvoranschläge von Umzugsfirmen einzureichen.

Auch bei Anerkennung der Kosten einer Spedition ist zu prüfen, ob der Leistungsberechtigte nicht zumindest folgende Arbeiten selbst durchführen kann: 207
Auf- und Abbau der Möbel
Ein- und Auspacken des Hausrats und der Kleidung.

Über die Übernahme der Kosten ist der Leistungsberechtigte schriftlich zu informieren, die Kosten sind nach Eingang der Rechnung direkt an die Mietwagen- bzw. Umzugsfirma zu überweisen. 208

9. Übernahme von Schulden

Zum Zweck der Vermeidung von Wohnungslosigkeit können im Einzelfall Mietschulden oder auch Energie-/ Wasser-/ Heizkostenrückstände durch den Leistungsträger übernommen werden. Die Geldleistungen sollen als Darlehen erbracht werden. Hieraus folgt, dass nur in atypischen Ausnahmefällen eine Gewährung als Zuschuss in Betracht kommt. 209

Für die Übernahme von Schulden müssen folgende Tatbestandsvoraussetzungen erfüllt sein: 210

- Laufende Leistungen
Schulden nach § 22 Abs. 8 können nur übernommen werden, sofern bereits anderweitig nach dem SGB II Leistungen für Unterkunft und Heizung erbracht werden. Ausreichend ist ein Anspruch auf SGB II - Leistungen. Über den Anspruch muss noch nicht positiv entschieden sein.
- Zweck
Zweck der Schuldenübernahme muss die Sicherung der Unterkunft zur Vermeidung von Wohnungslosigkeit oder die Behebung einer vergleichbaren Notlage sein. Letzteres ist beispielsweise bei einer faktischen Unbewohnbarkeit der Wohnung wegen einer Energiesperre (Strom, Heizung) der Fall, z.B. bei Hinweis des Energielieferungsunternehmens auf die Berechtigung zur Liefereinstellung und Benennung eines zeitnahen Sperrtermins.
- Gerechtfertigte Schuldenübernahme
Eine Rechtfertigung liegt im Standardfall vor, wenn eine drohende Vermieterkündigung wegen Zahlungsrückständen abgewendet werden kann oder sie nach § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB unwirksam wird.

An der Rechtfertigung fehlt es allerdings, wenn 211

- die Unterkunft bereits geräumt ist,
- die Räumung auch durch Übernahme der Rückstände nicht mehr abgewendet werden kann,
- es wiederholt zu Rückständen gekommen und kein Selbsthilfewillen erkennbar ist, z.B. bei fehlender Inanspruchnahme von Angeboten der Schuldnerberatung,
- trotz ausreichenden Einkommens Mietrückstände gezielt herbeigeführt werden (Missbrauchsfälle),

- die Leistung zur Sicherung einer nicht kostenangemessenen Unterkunft eingesetzt werden soll (Ausnahmen können bei eingeschränktem Ermessen in Einzelfällen gegeben sein: bspw. Schulkinder mit besonderem Schutzbedürfnis),
- wenn der Hilfebedürftige nicht glaubhaft macht, dass er die Selbsthilfemöglichkeiten zur Beseitigung der Notlage ausgeschöpft hat: Im Rahmen der Selbsthilfe kann dem Leistungsberechtigten beispielsweise zumutbar sein:
 - sich um einen Vertragsabschluss mit einem anderen Stromanbieter zu bemühen
 - zivilrechtlich im Wege des einstweiligen Rechtsschutzes gegen die Energiesperre vorzugehen, wenn die Energiesperre zu Unrecht erfolgt und damit hohe Erfolgsaussichten für ein Obsiegen im Prozess bestehen (nicht aber, in komplizierten Fällen, wenn ein hohes Prozess- und Kostenrisiko vorliegt),
- wenn eine erkennbar „zu hohe“ Forderung vorliegt,
- bei Vorliegen der Möglichkeit, ein Ratenzahlungsangebot des Energieversorgungsunternehmens in Anspruch zu nehmen.

Eine Übernahme von Mietschulden als Darlehen bei Verbleib einer Bedarfsgemeinschaft in einer kostenunangemessenen Wohnung kommt nicht in Betracht.⁴⁶

212

- Einsatz von Schonvermögen nach § 12 Abs. 2 Nr. 1 SGB II
Ist noch Schonvermögen nach § 12 Abs. 2 Nr. 1 SGB II vorhanden, so ist dieses vorrangig zur Tilgung der Schulden einzusetzen. Solange Schonvermögen vorhanden ist, darf keine Schuldenübernahme, auch nicht darlehensweise, erfolgen.

213

Auf der Rechtsfolgenreise räumt § 22 Abs. 8 SGB II Ermessen ein:

214

- § 22 Abs. 8 Satz 1 SGB II: Ermessen
Dem Leistungsträger wird in § 22 Abs. 5 S. 1 SGB II ein Ermessensspielraum eröffnet, den dieser den allgemeinen Regelungen folgend so auszulegen hat, wie es Sinn und Zweck erfordern.
- § 22 Abs. 8 Satz 2 SGB II: Gebundenes Ermessen
Droht Wohnungslosigkeit, hat der Leistungsträger nur einen engeren Ermessensspielraum in Form des gebundenen Ermessens („sollen“). Hieraus folgt, dass Schulden im Regelfall übernommen werden, wenn dies gerechtfertigt und notwendig ist und Wohnungslosigkeit droht.

Definition „drohende Wohnungslosigkeit“: Dem Leistungsberechtigten muss wegen der bestehenden Schulden die Wohnungslosigkeit konkret und zeitnah drohen (beispielsweise Kündigung durch den Vermieter aufgrund der Mietschulden, anhängige Räumungsklage) und darf nicht anders abwendbar sein. Zu beachten ist, dass der allgemeine Hinweis des Vermieters auf sein Kündigungsrecht nicht ausreicht. Vielmehr ist notwendig, dass eine Kündigung des Vermieters vorliegt.

⁴⁶ LSG BB v. 04.12.2008 – L 29 B 1928/08 AS ER

10. Sonderproblem: Renovierungskosten

Bei den **Renovierungskosten** ist zu unterscheiden zwischen den Kosten für Renovierungsarbeiten beim Einzug (Einzugsrenovierung), den Kosten für die Renovierung während des laufenden Mietverhältnisses (sog. Schönheitsreparaturen) und den Kosten für Renovierungsarbeiten beim Auszug (Auszugsrenovierung). 215

Ein **Anspruch** auf Übernahme dieser Kosten besteht nur, soweit diese Kosten nicht mit der Regelleistung abgegolten sind, eine wirksame mietvertragliche Verpflichtung hierzu besteht, die Durchführung erforderlich ist und die Kosten angemessen sind. 216

Die in die Bemessung der Regelleistung eingeflossenen Anteile für „Reparatur und Instandhaltung der Wohnung“ erfassen angesichts der Höhe dieser Anteile nur Aufwendungen, die in einer Mietwohnung üblicherweise auch außerhalb von Schönheitsreparaturen anfallen (auf den Mieter überwälzte „kleine Instandhaltungen“) und nicht die „Schönheitsreparaturen“ zur Beseitigung von Mängeln, die durch vertragsgemäßen Gebrauch entstanden sind.⁴⁷ 217

10.1 Einzugsrenovierung

Die Kosten für eine **Einzugsrenovierung** gehören nach der Rechtsprechung nicht zu den Wohnungsbeschaffungskosten, weil sie nicht der Erlangung einer Wohnung dienen. Sie sind daher den Kosten der Unterkunft gemäß § 22 Abs. 1 SGB II zuzuordnen. 218

Zu übernehmen sind solche Kosten aber nur dann, wenn der Umzug bzw. Einzug vom Jobcenter veranlasst oder genehmigt worden ist, die Renovierung ortsüblich ist, um die Bewohnbarkeit der Wohnung herzustellen, und die Kosten angemessen sind.⁴⁸

Da im Bereich des Landkreises Schwandorf Wohnungen üblicherweise renoviert, zumindest aber doch bewohnbar vermietet werden, kommt die Übernahme der Kosten für eine Einzugsrenovierung grundsätzlich nicht in Betracht.

10.2 Schönheitsreparaturen

Eine Übernahme der Kosten für **Schönheitsreparaturen** kommt nur in Frage, wenn die Renovierungsverpflichtung wirksam auf den Leistungsberechtigten (Mieter) übertragen wurde. 219

Nach § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB obliegt es nämlich grundsätzlich dem Vermieter, die Mietsache in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu erhalten. Instandhaltungsmaßnahmen und Schönheitsreparaturen gehen deshalb grundsätzlich zu Lasten des Vermieters. Dieser kann aber diese Verpflichtung durch Vertrag auf den Mieter übertragen. Daher ist in solchen Fällen der Mietvertrag zu prüfen. 220

⁴⁷ BSG vom 19.03.2008 – B 11b AS 31/06 R

⁴⁸ BSG vom 16.12.2008 – B 4 AS 49/07 R

Nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs sind starre Fristenpläne in Bezug auf die Regelmäßigkeit von Schönheitsreparaturen oder die unabhängig vom Abnutzungsgrad vereinbarte Auszugsrenovierung unwirksam. Unwirksam sind also Regelungen, die dem Mieter starre Renovierungsfristen vorgeben (z. B. Küche alle 3 Jahre, Wohnzimmer alle 5 Jahre). Auch ein Zusatz „und bei Bedarf“ führt in diesen Fällen nicht zur Wirksamkeit. 221

Enthält der Mietvertrag dagegen keine starren Fristen, sondern schlägt er nur mögliche Renovierungsintervalle vor, so wurde die Renovierungsverpflichtung wirksam auf den Mieter übertragen. Allgemein vorgegebene Zeitabstände in denen Schönheitsreparaturen erforderlich sein könnten, führen nicht zur Unwirksamkeit. Formulierungen wie „spätestens“, „mindestens“, „innerhalb“, „übliche Fristen“, weisen auf das Vorliegen von starren Fristenpläne hin und sind daher unwirksam. 222

Ist die mietvertragliche Regelung unwirksam, so ist der Leistungsberechtigte im Verhältnis zum Vermieter nicht zur Vornahme der Schönheitsreparaturen verpflichtet, so dass keine Zahlungen hierfür zu erbringen sind. Die Zurückweisung unrechtmäßiger Forderungen des Vermieters obliegt dem Leistungsberechtigten im Rahmen seiner Selbsthilfeverpflichtung. 223

Für den Fall, dass der Leistungsberechtigte dagegen mietvertraglich wirksam zur Vornahme von Schönheitsreparaturen verpflichtet ist, sind die erforderlichen Kosten zu übernehmen, wenn der Zustand der Wohnung oder einzelner Räume eine Renovierung erfordert. 224

Der notwendige Umfang der Renovierungsarbeiten erstreckt sich dabei grundsätzlich nur auf das Tapezieren und Streichen der Wände und Decken und ggf. Innenanstriche der Fenster, Türen und Heizkörper. 225

Dabei kann als Anhaltswert von folgenden Zeitabständen ausgegangen werden: 226

- Tapezieren und Streichen der Wände und Decken in Küchen, Bädern, Duschen und Toiletten alle 3 Jahre;
- Tapezieren und Streichen der Wände und Decken in Wohn- und Schlafräumen einschl. Kinderzimmern und Dielen alle 5 Jahre;
- Innenanstrich der Fenster, Türen und Heizkörper ggf. alle 10 Jahre.

Die Renovierungsarbeiten sind im Regelfall durch den Leistungsberechtigten in Eigenregie durchzuführen. Zu übernehmen sind dann nur die Materialkosten. Unwirksam sind insoweit auch mietvertragliche Klauseln, wonach die Schönheitsreparaturen durch eine Handwerkerfirma ausgeführt werden müssen. Für die Schönheitsreparaturen ist kein besonderes handwerkliches Geschick erforderlich. In Baumärkten werden z. B. auch kostenlose Arbeitsanleitungen angeboten. 227

Wird vorgetragen, dass aus gesundheitlichen Gründen die Arbeiten nicht ohne fremde Hilfe durchgeführt werden können, ist – soweit sich dies nicht bereits aus den vorliegenden Unterlagen ergibt – ein ärztliches Attest vorzulegen, aus dem sich neben der Art und Dauer der vorliegenden Erkrankung auch die daraus ergebenden Einschränkungen im Hinblick auf die auszuführenden Renovie- 228

lungstätigkeiten ergeben müssen.

10.3 Auszugsrenovierung

Die Ausführungen zu Schönheitsreparaturen gelten für die Auszugsrenovierung entsprechend. 229

Zusätzlich ist bei der Auszugsrenovierung zu beachten, dass Kosten hierfür nur übernommen werden können, wenn diese im Zusammenhang mit einem notwendigen Umzug anfallen (s. Nr. 7.1.2.1).

11. Inkrafttreten

Diese Richtlinien treten zum 1. November 2012 in Kraft. 230

Schwandorf, 26. Oktober 2012

Liedtke
Landrat