

# **Durchführungs- Hinweise**

## **des Jobcenters Rhein-Berg**

**zur Richtlinie des  
Rheinisch-Bergischen Kreises**

**zu den Bedarfen  
für Unterkunft und Heizung  
gemäß § 22 SGB II**

**Stand: 17.03.2016**

## Vorwort

Die vorliegenden Durchführungshinweise zur Richtlinie "Kosten der Unterkunft und Heizung gemäß § 22 SGB II" basieren in ihrem Aufbau auf einer Arbeitshilfe des Ministeriums für Arbeit, Gesundheit und Soziales des Landes Nordrhein-Westfalen (MAIS), die im Rahmen einer Arbeitsgruppe unter fachlicher Mitwirkung von Vertretern der kommunalen Träger für § 22 SGB II erarbeitet wurde. Darüber hinaus haben auch Richter am Landessozialgericht Nordrhein-Westfalen an den Sitzungen der Arbeitsgruppe teilgenommen und wertvolle Hinweise zu den auftretenden Rechtsfragen gegeben.

Die zugrunde liegende Arbeitshilfe hat sich zum Ziel gesetzt, das Thema „Kosten der Unterkunft und Heizung (KdU) gem. § 22 SGB II“ in einem Gesamtzusammenhang zu behandeln und dabei auf aktuelle Entwicklungen und Problemstellungen zu verweisen, wobei auch auf einschlägige Rechtsprechung eingegangen wird. Dadurch soll sie der Praxis Hilfestellungen geben, die Vorschriften über die Gewährung von Kosten der Unterkunft und Heizung gesetzeskonform anzuwenden und die entscheidungserheblichen Voraussetzungen zu beachten. Dies ist insbesondere für eine gerichtsfeste Entscheidungspraxis geboten.

Bei der Erstellung der Arbeitshilfe wurden auch die „Ersten Empfehlungen zu den Leistungen für Unterkunft und Heizung im SGB II (§ 22 SGB II) des Deutschen Vereins für öffentliche und private Fürsorge e.V. sowie Erkenntnisse aus der Bund-Länder-Arbeitsgruppe KdU beim Bundesministerium für Arbeit und Soziales einbezogen.

Dabei verbleibt den zuständigen kommunalen Trägern der Leistungen nach § 22 SGB II hinreichender Entscheidungsspielraum, um örtliche Gegebenheiten und Besonderheiten des Einzelfalles berücksichtigen zu können.

Zentraler Inhalt der Vorschriften zu den Kosten für Unterkunft und Heizung ist deren „Angemessenheit“. Bei der gesetzeskonformen Auslegung dieses unbestimmten Rechtsbegriffes treten vielfältige Abgrenzungsschwierigkeiten auf. Hierzu bietet die Arbeitshilfe unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtsprechung praxistaugliche Lösungsansätze. Entsprechendes gilt für die Aufforderung zur Senkung der Kosten bei Unangemessenheit der Unterkunft und das hierbei einzuhaltende Verfahren.

Der Einfluss der Gewährung von Leistungen für Unterkunft und Heizung auf den Wohnungsmarkt, insbesondere die Höhe des Mietniveaus, ist kritisch zu beobachten. Insbesondere soll die Entstehung von neuen sozialen Brennpunkten vermieden werden.

Soweit die Arbeitshilfe nicht (mehr) dem aktuellen Stand der höchstrichterlichen Rechtsprechung entspricht oder davon abweicht, orientieren sich die vorliegenden Durchführungshinweise in erster Linie an der Rechtsprechung. Aus diesem Grund werden die Durchführungshinweise – ebenso wie die Richtlinie des Rheinisch-Bergischen Kreises zu § 22 SGB II – regelmäßig an die aktuelle Rechtslage sowie die Rechtsprechung angepasst.

Sofern in der Richtlinie und den Durchführungshinweisen „Richtwerte“ zu den Brutto-Kaltnieten sowie zu den Heizkosten Erwähnung finden, sind diese in der jeweils gültigen Fassung den weiteren Anlage zu entnehmen.

Die vorliegenden Durchführungshinweise entsprechen vollumfänglich der bereits bisher angewandten Richtlinie zu § 22 SGB II. Mit der Umstellung auf eine gemeinsame Richtlinie, die alle wesentlichen Regelungen aus den Bereichen des SGB II und des SGB XII enthält, sowie zwei separate Regelwerke zur Durchführung im Jobcenter und in den Sozialämtern soll es den betroffenen Stellen ermöglicht werden, die für sie geltenden Regelungen – soweit sie nicht in der gemeinsamen Richtlinie geregelt sind – durch eine regelmäßige Fortschreibung zeitnah in eigener Verantwortung an die aktuelle Rechtsprechung anzupassen.

## Inhaltsverzeichnis:

Seite:

<b>1.</b>	<b>Allgemeines</b>	<b>5</b>
<b>2.</b>	<b>Umfang der Unterkunftskosten</b>	<b>5</b>
2.1	Definition Unterkunft	5
2.2	Kosten der Unterkunft	6
2.2.1	Miete	6
2.2.2	Kalte Nebenkosten/Betriebskosten	8
2.3	Ausgeschlossene Kosten	9
<b>3.</b>	<b>Angemessenheit der Unterkunftskosten</b>	<b>11</b>
3.1	Ermittlung des Richtwertes (Abstrakte Angemessenheit)	11
3.1.1	Definition Richtwert	11
3.1.2	Ermittlung der angemessenen Quadratmeterzahl (1. Faktor)	12
3.1.3	Ermittlung des angemessenen Quadratmeterpreises (2. Faktor)	15
3.1.4	Einschluss der kalten Nebenkosten (Bruttokaltmietenkonzept)	16
3.1.5	Richtwerte für Sechs- bis Acht-Personen-Haushalte	17
3.1.6	Übergangslösung bis 31.12.2015	18
3.2	Prüfung des Einzelfalles (Konkrete Angemessenheit)	18
3.2.1	Vergleich des Richtwertes mit den tatsächlichen Kosten (1. Schritt)	18
3.2.2	Notwendigkeit eines Abweichens vom Richtwert (2. Schritt)	19
3.2.3	Tatsächliche Verfügbarkeit einer angemessenen Wohnung (3. Schritt)	20
<b>4.</b>	<b>Kostensenkungsverfahren und Übernahme unangemessener Unterkunftskosten</b>	<b>21</b>
4.1	Allgemeines	21
4.2	Kostensenkungsverfahren	21
4.2.1	Mittel zur Kostensenkung	21
4.2.2	Unmöglichkeit der Kostensenkung	21
4.2.3	Zumutbarkeitsprüfung	21
4.2.4	Wirtschaftlichkeitsprüfung	22
4.2.5	Aufforderung zur Senkung der Kosten	23
4.3	Temporäre Übernahme unangemessener Unterkunftskosten	24
<b>5.</b>	<b>Leistungen für Heizung</b>	<b>26</b>
5.1	Umfang der Heizkosten	26
5.2	Kosten zur Warmwassererzeugung	26
5.3	Angemessenheit der Heizkosten	27
5.3.1	Abstrakte Angemessenheit der Heizkosten	28
5.3.2	Besonderheiten bei dezentraler Warmwasseraufbereitung	29
5.3.3	Besonderheiten bei zentraler Warmwasseraufbereitung	29
5.3.4	Konkrete Angemessenheit der Heizkosten	30
5.3.5	Sonderfall: Heizen mit Nachtspeicherheizung	31
5.3.6	Angemessenheit von Heizkosten, die in größeren Zeitabständen anfallen	32
5.4	Reaktion bei unangemessenen Heizkosten	34
<b>6.</b>	<b>Eigentumswohnungen und Eigenheime</b>	<b>36</b>
6.1	Allgemeines	36
6.2	Unterkunftskosten bei Wohneigentum	37
6.3	Übernahme von Erhaltungsaufwendungen	38
6.4	Heizkosten bei Wohneigentum	40

<b>7.</b>	<b>Betriebskostenabrechnungen</b>	<b>41</b>
7.1	Allgemeines	41
7.2	Abrechnung von Betriebskosten	41
7.2.1	Abrechnungspflicht und Abrechnungsfrist	41
7.2.2	Formelle und inhaltliche Anforderungen an die Abrechnung	41
7.2.3	Kontrollrechte des Mieters, Einwendungsausschluss	42
7.3	Nachzahlung von Betriebskosten	42
7.4	Rückzahlungen und Guthaben	44
7.5	„Fiktive“ Guthaben	46
<b>8.</b>	<b>Umzüge</b>	<b>47</b>
8.1	Allgemeines	47
8.1.1	Erforderlichkeit eines Umzugs	47
8.1.2	Angemessenheit eines Umzugs	48
8.2	Leistungen nach nicht erforderlichem Umzug	49
8.3	Abschluss eines Neuvertrages, Zusicherung	50
8.3.1	Allgemeines zu Zusicherungen	50
8.3.2	Umzug eines Hilfeberechtigten <u>über</u> 25 Jahren	50
8.3.3	Umzug eines Hilfeberechtigten <u>unter</u> 25 Jahren	51
8.4	Leistungen anlässlich eines Wohnungswechsels	53
8.4.1	Allgemeines	53
8.4.2	Wohnungsbeschaffungskosten	53
8.4.3	Sonderfall: Mietkaution	54
8.4.4	Umzugskosten	55
8.4.5	Renovierungskosten	56
<b>9.</b>	<b>Direktzahlung an Vermieter</b>	<b>58</b>
<b>10.</b>	<b>Übernahme von Schulden</b>	<b>60</b>
<b>11.</b>	<b>Abweichen vom Kopfteilprinzip im Ausnahmefall</b>	<b>63</b>
11.1	Sanktionierung von einzelnen BG-Mitgliedern	63
11.2	Ungenehmigte Ortsabwesenheit von einzelnen BG-Mitgliedern	64
<b>12.</b>	<b>Information bei Räumungsklage</b>	<b>65</b>
<b>13.</b>	<b>Leistungen an Auszubildende</b>	<b>66</b>
13.1	Zuschuss zu ungedeckten Unterkunfts- und Heizkosten nach § 27 III SGB II	66
13.2	Darlehen für Unterkunft und Heizung nach § 27 IV SGB II	67
13.3	Übernahme von Mietschulden nach § 27 V SGB II	67
<b>14.</b>	<b>Anlagen</b>	<b>68</b>
<b>15.</b>	<b>Änderungsnachweis</b>	<b>68</b>

## 1. Allgemeines

Der Begriff „Leistungen für Unterkunft und Heizung“ umfasst alle Aufwendungen, die mit dem Bezug, der Aufrechterhaltung und dem Wechsel einer Unterkunft zusammenhängen. Rechtssystematisch ist zwischen den Begriffen „Kosten der Unterkunft“ und „Kosten der Heizung“ zu trennen.

Pauschalierungen werden im Rahmen der Leistungsgewährung nach § 22 SGB II keine vorgenommen. Der Umfang der Aufwendungen sowie deren Angemessenheit sind immer an den Besonderheiten des Einzelfalls zu messen.

## 2. Umfang der Unterkunftskosten

Gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II werden Leistungen für Unterkunft in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, dies jedoch nur soweit sie angemessen sind.

### 2.1 Definition Unterkunft

„Unterkunft“ sind alle baulichen Anlagen oder Teile hiervon, die geeignet sind, vor den Unbilden der Witterung zu schützen und einen Raum für Privatheit zu gewährleisten. Unterkünfte sind daher neben Miet- und Eigentumswohnungen beziehungsweise Eigenheimen insbesondere auch Not- oder Obdachlosenunterkünfte,<sup>1</sup> Frauenhäuser, Hotel- und Pensionszimmer, Schiffe und ggf. Wohnwagen und Wohnmobile<sup>2</sup>. Unter Umständen kann auch bei der Unterbringung in stationären Unterkünften eine Kostenübernahme erfolgen, sofern kein Ausschlussgrund nach § 7 Abs. 4 SGB II vorliegt.<sup>3</sup>

Voraussetzung für die Übernahme der Kosten ist aber, dass es sich um eine privat genutzte Unterkunft handelt. Kosten für gewerblich genutzte Räume werden nicht übernommen, auch wenn der Leistungsberechtigte sich tagsüber ausschließlich dort aufhält.<sup>4</sup>

Ist der angemietete Wohnraum so klein, dass ein Lagerraum zur angemessenen Unterbringung von persönlichen Gegenständen des Leistungsberechtigten erforderlich ist, kann auch ein Anspruch auf Leistungen für den zusätzlichen Lagerraum bestehen.<sup>5</sup>

Da grundsätzlich nur Kosten für den aktuellen Unterkunftsbedarf übernommen werden, ist maßgeblich, ob die Unterkunft tatsächlich genutzt wird. Dabei kommt es weder auf die Rechtmäßigkeit der Nutzung (beispielsweise fehlende Untermieterlaubnis oder baurechtliche Unzulässigkeit der Nutzung) noch auf formal vertragliche Verhältnisse<sup>6</sup> an, solange dem Leistungsberechtigten Kosten entstehen.<sup>7</sup>

Allerdings ist eine Unterkunft dann nicht anzuerkennen, wenn die Nutzung als Wohnraum gegen öffentlich-rechtliche Vorschriften verstößt, welche die öffentliche Sicherheit und Ordnung bewahren sollen und dem Schutz der Allgemeinheit dienen.

Beispiele hierfür sind:

- auf öffentlicher Straße abgestellter Wohnwagen ohne Sondernutzungserlaubnis,<sup>8</sup>
- dauerhafte Nutzung eines Gartenhauses in einer Kleingartenkolonie zu Wohnzwecken, wenn beispielsweise keine Versorgung mit Trinkwasser oder Kanalisation vorhanden ist (Verbot aus Gründen des Umweltschutzes und der Seuchenbekämpfung).<sup>9</sup>

<sup>1</sup> BVerwG v. 12.12.1995 – 5 C 28/93 (BVerwG 100,136).

<sup>2</sup> BSG v. 17.06.2010 – B 14 AS 79/09 R.

<sup>3</sup> LSG Berlin-Brandenburg v. 25.03.09 – L 34 AS 1336/08 – zu Freigängern.

<sup>4</sup> BSG v. 23.11.2006 – B 11b AS 3/05.

<sup>5</sup> BSG v. 16.12.2008 – B 4 AS 1/08 R.

<sup>6</sup> BayLSG v. 15.03.2007 – L 7 AS 134/06.

<sup>7</sup> BSG v. 03.03.2009 – B 4 AS 37/08 R – zur Vergleichbarkeit von Verträgen zw. nahen Angehörigen mit den bei Fremden üblichen Vertragsinhalten.

<sup>8</sup> LSG Berlin-Brandenburg v. 12.10.2007 – L 19 B 1700/07 AS ER.

<sup>9</sup> LSG Berlin-Brandenburg v. 08.03.2006 – L 19 B 42/06 AS ER.

Die tatsächliche Nutzung entfällt nicht schon bei gelegentlichen Aufenthalten oder Übernachtungen bei Dritten, zeitlich überschaubaren Krankenhaus- oder Einrichtungsaufenthalten oder einem Auslandsurlaubsaufenthalt, der den gewöhnlichen Inlandsaufenthalt unberührt lässt.<sup>10</sup> Im Falle eines Leistungsausschlusses nach § 7 Abs. 4 SGB II (zum Beispiel bei einer dreimonatigen Haftstrafe) kommt die Übernahme der ungedeckten Unterkunftskosten grundsätzlich nur nach dem SGB XII in Betracht.<sup>11</sup> Nach dem SGB II kommt allenfalls bei Schulden, die während nicht nur kurzzeitiger Haft aufgelaufen sind, eine Leistungsgewährung zur Sicherung einer angemessenen Unterkunft und damit zur Vermeidung drohender Wohnungslosigkeit (§ 22 Abs. 8 SGB II) bei Haftentlassung in Betracht,<sup>12</sup> allerdings auch nur dann, wenn noch keine Räumungsklage infolge einer bereits erfolgten Vermieterkündigung vollstreckt wird.

## 2.2 Kosten der Unterkunft

Aufwendungen, die klassischerweise zu den Unterkunftskosten i.S.d. SGB II zählen, sind:

- Vertragliche Mietkosten,
- Nutzungsentgelt bei Genossenschaftswohnungen,
- Hauslasten bei Eigentumswohnungen und -häusern (siehe unter Punkt 6),
- Kosten der Instandhaltung des Mietobjekts, soweit mietrechtlich geschuldet und nicht bereits in der Regelleistung enthalten (nähere Einzelheiten siehe unter Punkt 8.4.4),
- Schönheitsreparaturen, soweit der Mieter vertraglich wirksam zur Übernahme verpflichtet ist (zu den besonderen Voraussetzungen, siehe unter Punkt 8.4.4),
- Nebenkosten (kalte Betriebskosten), die mit der Unterkunft verbunden sind und gem. § 556 BGB i.V.m. der Betriebskostenverordnung zulässigerweise auf den Mieter umgelegt werden dürfen (siehe unten, unter 2.2.2),
- Angemessene Kosten für Unterbringung oder Einlagerung von Hausrat und Möbeln,<sup>13</sup>
- Nutzungsentgelte für Möblierung, denen sich der Mieter nicht entziehen kann.<sup>14</sup>

Bei atypischen Unterkunftsverhältnissen können die Unterkunftskosten auch privaten oder öffentlich-rechtlichen Dritten geschuldeten Aufwendungen für die Deckung des Unterkunftsbedarfs umfassen, z.B.:

- Nutzungsentgelt nach beendetem Mietverhältnis,
- Notwendige Aufwendungen der örtlichen Ordnungsbehörde zur Abwendung drohender Obdachlosigkeit, soweit vom Hilfebedürftigen hierfür Ersatz verlangt wird (z.B. Nutzungsentschädigung für eine Obdachlosenunterkunft, Kosten aufgrund von Wohnungseinweisung<sup>15</sup>),
- Stellplatzmiete für einen Wohnwagen,
- Kfz-Steuer und -haftpflichtversicherung bei Nutzung eines Wohnmobils,<sup>16</sup>
- Miete für Hotel- oder Pensionszimmer,<sup>17</sup>
- Liegegebühren für Schiffe.

### 2.2.1 Miete

Voraussetzung für die Übernahme der Unterkunftskosten ist, dass tatsächlich Aufwendungen für eine Unterkunft entstehen.

Wird eine Unterkunft von mehreren Personen bewohnt, richtet sich der Unterkunftsbedarf grundsätzlich nicht nach den mietvertraglichen Verpflichtungen. Vielmehr erfolgt die Zuordnung aus Gründen der Praktikabilität unabhängig von Alter, konkretem Wohnflächenbedarf oder Nutzungsintensität zu gleichen Anteilen auf die in der Wohnung lebenden Personen (Kopfteilprinzip).<sup>18</sup>

<sup>10</sup> BVerwG v. 22.12.1998 – 5 C 21.97 (FEVS 51, 145).

<sup>11</sup> BVerwG v. 22.12.1998 (NDV-RD 2000).

<sup>12</sup> Berlit in LPK-SGB II, § 22 Rn. 18.

<sup>13</sup> BSG v. 16.12.2008 – B 4 AS 1/08 R – bei Unterbringung in Obdachlosenunterkunft, wenn Grenze im Sinne der Produkttheorie nicht überschritten wird.

<sup>14</sup> BSG v. 07.05.2009 – B 14 AS 14/08 R.

<sup>15</sup> BVerwG v. 12.12.1996 – 5 C 28.93 (E 100, 136).

<sup>16</sup> BSG v. 17.06.2010 – B 14 AS 79/09 R.

<sup>17</sup> zur Übernahme von Hotelkosten bis zur Angemessenheitsgrenze: SG Augsburg v. 30.03.2009 – S 9 AS 187/09.

<sup>18</sup> BSG v. 19.03.2008 – B 11b AS 13/06 R, BSG v. 27.02.2008 – B 14/11b AS 55/06 R, BSG v. 23.11.2006 – B 11b AS 1/06 R.

So entfällt beispielsweise bei einer Bedarfsgemeinschaft, die aus Vater, Mutter und einem Kleinkind besteht, auf jede der drei Personen ein Drittel der Unterkunftskosten als individueller Bedarf, auch wenn der Vater den Mietvertrag allein abgeschlossen hat. Verbleibt die Mutter mit dem Kind nach einer Trennung und dem Auszug des Mannes in der Wohnung, ist der Bedarf grundsätzlich allein bei ihr und dem Kind anzuerkennen, wenn sie angibt, die Miete entrichten zu müssen. Bei einer dauerhaften Trennung sollte jedoch darauf hingewirkt werden, dass eine Umschreibung des Mietvertrages erfolgt, damit insbesondere mögliche Guthaben aus Nebenkostenabrechnungen an die Frau ausgezahlt werden. Lediglich wenn feststeht, dass der Mann auch nach der Trennung die Miete ganz oder teilweise an den Vermieter zahlt, sind die Unterkunftskosten bei Mutter und Kind in entsprechender Höhe zu reduzieren.

Es liegt kein Bedarf nach § 22 SGB II vor, wenn eine Unterkunft unentgeltlich gewährt wird oder werden muss (beispielsweise dinglich gesichertes Wohnrecht, Aufnahme bei Freunden ohne Untermietverhältnis).<sup>19</sup>

Die Frage, ob die Kosten tatsächlich entstanden sind, stellt sich insbesondere bei der Überlassung von Wohnraum durch verwandte oder verschwägerte Personen. Entweder es besteht eine tatsächliche Verpflichtung oder es liegt ein sog. „Scheingeschäft“ vor (§ 117 BGB), das lediglich gegenüber der Grundsicherungsstelle geltend gemacht wird.

Bei Verträgen zwischen Angehörigen kommt es jedoch nicht auf den Fremdvergleich zu Verträgen mit Personen, die nicht miteinander verwandt sind, an.<sup>20</sup>

Ausgangspunkt für die Frage, ob eine wirksame Mietzinsverpflichtung des Leistungsberechtigten vorliegt, ist in erster Linie der Mietvertrag, mit dem der geschuldete Mietzins vertraglich vereinbart worden ist. Es reicht aus, dass der Hilfebedürftige im jeweiligen Leistungszeitraum einer wirksamen und nicht dauerhaft gestundeten Mietzinsforderung ausgesetzt ist. Dabei genügt es allerdings nicht, dass die Parteien einen schriftlichen Mietvertrag vorlegen. Vielmehr müssen weitere Umstände hinzutreten, die darauf schließen lassen, dass das Mietverhältnis auch tatsächlich im Sinne einer vertraglichen Beziehung praktiziert wird.<sup>21</sup> Hierzu gehört insbesondere, dass die pünktliche und regelmäßige Entrichtung des Mietzinses gefordert wird. Falls die beteiligten Personen gerade wegen ihrer Nähebeziehung eine Gestaltungsform wählen, nach der etwa über einen längeren Zeitraum die Miete gestundet wird, erscheint es treuwidrig, anlässlich der Antragstellung „plötzlich“ wieder die Mietforderung ernsthaft geltend zu machen. Hierbei handelt es sich jedoch immer um eine Einzelfallentscheidung, in der eine Abwägung der tatsächlichen Verhältnisse erforderlich ist. In der Regel sind die Mietkosten anzuerkennen, sofern der Vermieter diese schriftlich plausibel einfordert. Im Zweifelsfall ist die Rechtsstelle einzubinden.

Erbringt der Leistungsberechtigte Dienstleistungen für den Vermieter und wird die Miete deshalb ermäßigt, so ist die Miete ohne Ermäßigung zu berücksichtigen; der Ermäßigungsbetrag stellt Erwerbseinkommen i.S.v. § 11 Abs. 1 SGB II dar.

Unterkunftsbezogene Zuwendungen Dritter sind in der Regel ebenfalls als Einkommen zu berücksichtigen, sofern sie den Leistungsberechtigten „zufließen“.<sup>22</sup> Da derartige Zuwendungen regelmäßig den Zweck verfolgen, den Leistungsberechtigten einen Wohnungsstandard zu verschaffen oder zu erhalten, den das SGB II gerade nicht anerkennt, sind die Empfänger dadurch so günstig beeinflusst, dass Leistungen nach diesem Buch daneben nicht gerechtfertigt wären. Dies gilt grundsätzlich auch für Zuwendungen durch Familienangehörige, die unmittelbar an den Vermieter überwiesen werden. Anders als im Fall von Zahlungen an die Leistungsberechtigten sind solche Zuwendungen jedoch als Einkommen bedarfsmindernd auf die tatsächlichen Kosten der Unterkunft und Heizung anzurechnen.<sup>23</sup>

<sup>19</sup> BSG v. 20.08.09 – B 14 AS 34/08 R - kein Anspruch auf Leistungen für Unterkunft und Heizung, wenn keine Miete gezahlt wird (Weiterleitung der Halbwaisenrente reicht nicht aus).

<sup>20</sup> BSG v. 03.03.2009 – B 4 AS 37/08 R.

<sup>21</sup> BSG v. 03.03.2009 – B 14 AS 37/08 R und v. 07.05.2009 – B 7 AS 31/07 R.

<sup>22</sup> OVG Hamburg v. 15.08.2000 – 4 Bs 183/00 (FEVS 53,65).

<sup>23</sup> LSG Berlin-Brandenburg v. 26.01.2011 – L 28 AS 2276/07.

Unterkunftskosten können in der Regel nur für eine Unterkunft anerkannt werden, auch wenn mehrere Wohnungen genutzt werden könnten.

Beispiel: Mietfreies Wohnen im Elternhaus; daneben kann weitere Unterkunft, die lediglich dauerhaft am Wochenende genutzt wird, nicht anerkannt werden.<sup>24</sup>

Ausnahmsweise kann auch die Übernahme von Kosten für zwei Unterkünfte in Betracht kommen, zum Beispiel,

- wenn bei Aufnahme einer sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung außerhalb des Tagespendelbereiches Aufwendungen für Unterkunft und Heizung im Rahmen der doppelten Haushaltsführung nicht vom Erwerbseinkommen abgesetzt werden können, Mobilitätshilfen nicht gewährt werden können und ein sofortiger Wohnortwechsel der Bedarfsgemeinschaft nicht zugemutet werden kann

Beispiel: Ein Familienvater nimmt mehrere 100 km von seinem Wohnort entfernt eine Arbeitsstelle an, die eine 6-monatige Probezeit vorsieht. Um seine Familie nicht vor der Festanstellung aus dem bisherigen sozialen Umfeld reißen zu müssen, können vorübergehend die Kosten der Unterkunft für die zweite Unterkunft berücksichtigt werden.

- oder wenn bei erforderlichen Umzügen Aufwendungen für zwei Wohnungen unvermeidbar sind.

## 2.2.2 Kalte Nebenkosten / Betriebskosten

Neben den Grundkosten (Grundmiete, Nutzungsentgelt etc.) umfassen die Unterkunftskosten im Sinne von § 22 SGB II auch die sogenannten „kalten Nebenkosten“. Hierbei handelt es sich um mietvertraglich geschuldete Betriebskosten nach § 556 Abs. 1 Satz 2 BGB, die dem Eigentümer durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes inkl. der Anlagen und Einrichtungen des Grundstücks laufend entstehen. Wegen der Art und des Umfangs der Betriebskosten verweist § 556 Abs. 1 Satz 3 BGB auf die Betriebskostenverordnung (BetrKV).

Die mietvertraglich geschuldeten kalten Betriebskosten ergeben sich aus § 556 Abs. 1 BGB i. V. m. § 2 BetrKV und umfassen insbesondere Aufwendungen für folgende Zweckbestimmungen:

- laufende öffentliche Lasten des Grundstücks,
- Wasserversorgung,
- Entwässerung,
- Betrieb der zentralen Warmwasserversorgungsanlage,
- Betrieb des Personen- oder Lastenaufzuges,
- Straßenreinigung,
- Müllabfuhr,
- Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung,
- Gartenpflege,
- Allgemeine Beleuchtung, Außenbeleuchtung,
- Schornsteinreinigung,
- Sach- und Haftpflichtversicherung,
- Hauswart,
- Gemeinschaftsantennen- oder Kabelanlage<sup>25</sup> (nur Investitionskosten),
- Sonstige Betriebskosten.

§ 2 der BetrKV bestimmt durch den Betriebskostenkatalog abschließend die Kostenarten, die zu den Betriebskosten zählen.

<sup>24</sup> LSG HE v. 08.10.2007 – L 7 AS 249/07 ER.

<sup>25</sup> BSG v. 19.02.2009 – B 4 AS 48/06 R: Grundgebühren für Breitbandkabelanschlüsse sind dann nicht zu übernehmen, wenn der Leistungsberechtigte durch den Mietvertrag nicht zur Tragung dieser Kosten verpflichtet ist und sein Zugang zum TV bereits anderweitig technisch sichergestellt ist, z.B. durch Zugang zum Fernsehen durch eine Gemeinschaftsantenne.

§ 1 Abs. 2 BetrKV wiederum grenzt die Betriebskosten von den Kosten ab, die nicht umlagefähig sind und somit auch nicht zu den Betriebskosten gehören. Dies sind:

- die Verwaltungskosten, § 1 Abs. 2 Nr. 1 BetrKV,
- die Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten, § 1 Abs. 2 Nr. 2 BetrKV.

Die Abgrenzung der Betriebskosten von den Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung ist oft schwierig. So umfasst die Tätigkeit des Hausmeisters des Öfteren Aufgaben, die zum Teil zu den Betriebskosten, zum Teil aber auch zu den Verwaltungskosten bzw. den Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung zählen. Ein wichtiges Kriterium zur sicheren Abgrenzung und Einordnung der entsprechenden Maßnahme ist die Klärung der Frage, ob die streitbefangenen Kosten dem Vermieter regelmäßig entstehen.

Unter der Voraussetzung, dass die Arbeiten regelmäßig durchgeführt werden und die Kosten somit auch regelmäßig entstehen, können Betriebskosten z.B. sein

- Kosten der Dachrinnenreinigung,
- Kosten der Überprüfung einer technischen Anlage (z.B. Elektroanlage).

Dagegen stellen die Kosten der Verbrauchserfassung und der Erstellung von Betriebskostenabrechnungen, die wegen des Auszuges eines Mieters vor Ablauf des Abrechnungszeitraumes entstehen (Zwischenablesegebühren, Nutzerwechselgebühren etc.), keine Betriebskosten dar. Hierbei handelt es sich um vom Vermieter zu zahlende Verwaltungskosten, die deshalb nicht auf den Mieter als Betriebskosten umgelegt werden können, weil sie eben nicht regelmäßig entstehen, sondern im Laufe eines Mietverhältnisses meist nur ein einziges Mal bei Auszug des Mieters.

Daneben können weitere Kosten vertraglich auf den Mieter „abgewälzt“ werden, z.B. die Prüfgebühren eines Feuerlöschers oder eine Treppenhausheizung, sofern sie im Mietvertrag definiert wurden. Eine allgemeine Auffangklausel (z.B. „Übernahme sonstiger Betriebskosten“) ist hingegen unzulässig.

Gemäß § 556 Abs. 1 BGB bedarf jede Umlage von Betriebskosten auf den Mieter einer Vereinbarung zwischen den Parteien. Hierbei muss es sich um eine inhaltlich bestimmte und eindeutige Vereinbarung handeln, aus der sich zweifels- und widerspruchsfrei ergibt, dass der Mieter mit Betriebskosten belastet wird. Zu einer inhaltlich bestimmten und eindeutigen Vereinbarung zählt, dass der Mieter nicht nur weiß, dass er Betriebskosten zahlen muss, sondern dass er auch weiß, welche Betriebskosten auf ihn umgelegt werden sollen. Formulierungen wie „Der Mieter trägt die Betriebskosten“ oder „Der Mieter trägt die üblichen Nebenkosten“ genügen in keinem Fall, um eine wirksame Betriebskostenvereinbarung zu schließen.

Zulässig ist es allerdings, eine Bezugnahme auf die BetrKV herzustellen. Diese muss jedoch so konkret wie möglich gestaltet sein.

Haben die Parteien nichts vereinbart, sind die Betriebskosten pauschal mit in der Grundmiete enthalten.

### **2.3 Ausgeschlossene Kosten**

Sonderfälle sind die Kosten des Betriebs der Gemeinschaftsantennenanlage bzw. eines Breitbandkabelanschlusses, die Kosten eines Kfz-Stellplatzes bzw. einer Garage sowie die Kosten für Einrichtungsgegenstände/Mobiliar.

Grundsätzlich können nur solche Kosten nach § 22 SGB II berücksichtigt werden, die nicht bereits im Regelbedarf enthalten sind. Bei der Nutzung eines Kabelanschlusses könnte sich der Leistungsberechtigte zwar auf seine Informationsfreiheit berufen, die nicht in unverhältnismäßiger Art und Weise eingeschränkt werden darf. Gleichwohl ist im Regelbedarf ein Anteil für „Freizeit, Unterhaltung und Kultur“ vorgesehen, so dass Leistungsberechtigte auch andere Zugänge zum Fernsehangebot aus dem Regelbedarf bestreiten müssen.

Grundgebühren für Kabelanschlüsse sind daher nicht zu übernehmen, wenn der Leistungsberechtigte durch den Mietvertrag nicht zur Tragung dieser Kosten verpflichtet ist und sein Fernsehempfang bereits anderweitig technisch sichergestellt ist, z.B. durch Zugang zum Fernsehen durch eine Gemeinschaftsantenne,<sup>26</sup> oder durch die Empfangsmöglichkeit von DVB-T (Digitales terrestrisches Fernsehen).

Die Entscheidung zur Übernahme der Kabelgrundgebühren im Rahmen der Kosten der Unterkunft ist im Aktenvorgang zu dokumentieren.

Die Kosten eines Kfz-Stellplatzes können ebenfalls nur in Ausnahmefällen übernommen werden, falls die Wohnung nicht ohne Stellplatz oder Garage anmietbar war und die Kosten sich einschließlich der (übrigen) Unterkunftskosten hierfür im Rahmen des Angemessenen halten.<sup>27</sup> Überdies soll der Mieter in einem solchen Fall versuchen, den Stellplatz oder die Garage zu untervermieten, um so seiner Selbsthilfeverpflichtung zur Kostensenkung nachzukommen. Die Entscheidung zur Übernahme der Kosten der Garage/Stellplatz im Rahmen der Kosten der Unterkunft ist im Aktenvorgang zu dokumentieren.

Kosten für die Nutzung von Einrichtungsgegenständen (z.B. Mobiliar, Kücheneinrichtung<sup>28</sup>, Waschmaschine etc.) sind ebenfalls übernahmefähig, wenn eine Wohnung ohne den Möblierungszuschlag nicht anmietbar war und der Mietpreis insgesamt noch im Rahmen der Angemessenheit liegt.

Zwar sind die Aufwendungen für die Anschaffung von Hausrat und Möbeln – abgesehen von der Erstausrüstung – im Regelbedarf enthalten. Nach Auffassung des BSG<sup>29</sup> widerspräche es jedoch Sinn und Zweck des pauschalierten Regelbedarfs, diesen in seine einzelnen Bestandteile aufzulösen und die konkrete Verwendung zu prüfen.

---

<sup>26</sup> LSG NRW v. 20.07.2011 – L 19 AS 988/11 B.

<sup>27</sup> BSG v. 07.11.2006 – B 7b AS 10/06 R.

<sup>28</sup> BSG v. 07.05.2009 - B 14 AS 14/08 R - SozR 4-4200 § 22 Nr. 20.

<sup>29</sup> BSG v. 07.05.2009 - B 14 AS 14/08 R - SozR 4-4200 § 22 Nr. 20; vgl. auch BSG v. 19.10.2010 - B 14 AS 15/09 R.

### **3. Angemessenheit der Unterkunftskosten**

Das Kriterium der Angemessenheit ist der zentrale Begriff in § 22 SGB II. Als unbestimmter Rechtsbegriff bedarf er einer gesetzeskonformen Auslegung, die eine Einzelfallprüfung voraussetzt.<sup>30</sup> Die Auslegung unterliegt in vollem Umfang der gerichtlichen Kontrolle. Daher hat der Leistungsträger darzulegen, welche Kriterien und ermittelten Daten der Entscheidung zu Grunde gelegt wurden.

Grundsätzlich ist der Unterkunftsbedarf im Sinne des SGB II auf eine nach Ausstattung, Substanz, Zuschnitt und Lage einfache Wohnung der unteren Kategorie gerichtet.<sup>31</sup> Der bisherige Lebensstandard des Leistungsberechtigten ist unerheblich.

Um eine möglichst einheitliche und gesetzeskonforme Ermittlung der Angemessenheit zu erreichen, wird im Folgenden eine schematisierte Vorgehensweise dargestellt. Hiernach ist die Angemessenheit in mehreren Schritten zu ermitteln.<sup>32</sup>

Auf der ersten Stufe (siehe unter 3.1) ist die abstrakte Angemessenheit anhand der Ermittlung eines Richtwertes festzustellen. Auf der zweiten Stufe (siehe 3.2) wird die konkrete Angemessenheit unter Berücksichtigung des Einzelfalles durch Anwendung einer 3-Schritt-Prüfung ermittelt.

Ausgenommen von der Angemessenheitsprüfung sind die mit den Frauenhäusern im Rheinisch-Bergischen Kreis vereinbarten Tagessätze.

Die Unterkunftskosten, die für den Aufenthalt im Frauenhaus anfallen, werden zweckmäßigerweise direkt mit dem Frauenhaus abgerechnet. Wird ein auswärtiges Frauenhaus in Anspruch genommen, erfolgt gem. § 36a SGB II eine Kostenerstattung zwischen den kommunalen Trägern.

Zu den Besonderheiten, die sich hinsichtlich der Angemessenheit bei selbst genutztem Wohneigentum ergeben, siehe unten unter Punkt 6.

#### **3.1 Ermittlung des Richtwertes (Abstrakte Angemessenheit)**

##### **3.1.1 Definition Richtwert**

Der Richtwert für den Mietpreis hat nicht den Charakter einer Pauschale, da er weder Abgeltungswirkung noch eine tatsächlich begrenzende Wirkung hat. Vielmehr soll er eine Orientierung bieten. Er bestimmt sich nach der sogenannten Produkttheorie.<sup>33</sup>

Hiernach ist der Richtwert das Produkt aus der abstrakt angemessenen Quadratmeterzahl und dem abstrakt angemessenen Quadratmeterpreis. Der Wohnungsstandard kann sich in beiden Faktoren widerspiegeln.

$$\begin{aligned} &\text{➤ abstrakte Quadratmeterzahl} \times \text{abstrakter Quadratmeterpreis} \\ &= \text{Richtwert} \end{aligned}$$

Konsequenz der Produkttheorie ist, dass der Leistungsberechtigte zu Gunsten oder zu Lasten eines Kriteriums (z.B. Wohnungsgröße) abweichen kann, wenn er dies bei dem anderen Kriterium (z.B. Mietpreis) ausgleicht. Entscheidend ist also nur die ermittelte Gesamtsumme, da es im Ergebnis allein auf die Kostenbelastung des Grundsicherungsträgers ankommt.<sup>34</sup>

<sup>30</sup> BSG v. 07.11.2006 – B 7b AS 18/06 R.

<sup>31</sup> BSG v. 07.11.2006 – B 7b AS 18/06 R.

<sup>32</sup> BSG v. 07.11.2006 – B 7b AS 18/06 R.

<sup>33</sup> BSG v. 07.11.2006 – B 7b AS 18/06 R.; BSG v. 27.02.2008 – B 14/7b AS 70/06; BSG v. 02.07.09 – B 14 AS 36/08 R.; BSG v. 20.08.09 – B 14 AS 41/08 R.; BSG v. 22.09.09 – B 4 AS 18/09 R.

<sup>34</sup> BSG v. 07.11.2006 – B 7b AS 18/06 R.

Dabei bestimmt sich der Wohnstandard grundsätzlich nach dem konkreten Wohnort,<sup>35</sup> so dass im Regelfall ein Umzug in eine andere Wohngemeinde auch dann nicht verlangt werden kann, wenn sich dort ein niedrigerer Vergleichsmaßstab ergäbe als am Wohnort, weil Leistungsberechtigten die Aufgabe ihres sozialen Umfeldes allein aus diesem Grunde grundsätzlich nicht zuzumuten ist.

Dass als Maßstab der Angemessenheit der aktuelle Wohnort heranzuziehen ist, gilt auch dann, wenn während des Leistungsbezugs nach dem SGB II ein Wohnungswechsel in einen anderen Wohnort stattgefunden hat. Auch in diesen Fällen bemisst sich die Angemessenheit der Unterkunftskosten nicht an den für den früheren Wohnort geltenden Bedingungen, sondern an denjenigen des neuen Wohnortes (zur Anwendung des § 22 Abs. 1 Satz 2 vgl. auch Punkt 8.2).

Bleibt das soziale Umfeld hingegen erhalten, sind Kostensenkungsmaßnahmen im Normalfall zumutbar. Aufrechterhaltung des sozialen Umfeldes bedeutet nicht, dass keinerlei Veränderungen der Wohnraumsituation stattfinden dürften. Vielmehr sind vom Hilfeempfänger auch Anfahrtswege mit öffentlichen Verkehrsmitteln hinzunehmen, wie sie Erwerbstätigen oder Schülern zugemutet werden.<sup>36</sup> Der Umzug innerhalb einer Kommune ermöglicht es, soziale Bindungen auch nach Umzügen aufrecht zu erhalten.<sup>37</sup> Auch gesundheitliche Gründe und jahrzehntelange familiäre Bindung an einen Stadtteil führen nicht zur Unzumutbarkeit eines Umzugs innerhalb einer Stadt.<sup>38</sup>

Im begründeten Ausnahmefall können allerdings auch mehrere kleine Städte und Gemeinden zu einem ortsübergreifenden „Vergleichsraum“ zusammengefasst werden (siehe unten, unter 3.1.3).

Im Hinblick auf den Zweck der Leistungen nach dem SGB II – nur den notwendigen Bedarf sicherzustellen – ist bei der Beurteilung der Angemessenheit von Mietaufwendungen für eine Unterkunft nicht auf den jeweiligen örtlichen Durchschnitt aller gezahlten Mietpreise abzustellen, sondern auf die im unteren Bereich der für vergleichbare Wohnungen am Wohnort des Leistungsberechtigten marktüblichen Wohnungsmieten. Auf dieser tatsächlichen Grundlage ist eine Mietpreisspanne zu ermitteln.<sup>39</sup>

### 3.1.2 Ermittlung der angemessenen Quadratmeterzahl (1. Faktor)

Zunächst ist die angemessene Quadratmeterzahl der Wohnung als 1. Faktor unter Berücksichtigung der Größe der Bedarfsgemeinschaft zu ermitteln. Die Zuordnung erfolgt aus Praktikabilitätsgründen nach „Kopfzahl“,<sup>40</sup> wobei auch Klein(st)kinder bei der Berechnung mitzählen.<sup>41</sup>

Für die Beurteilung der angemessenen Wohnungsgröße ist nur die Quadratmeterzahl erheblich, nicht jedoch die Anzahl der Zimmer.

Nach ständiger Rechtsprechung des Bundessozialgerichts ist hierbei auf die für Wohnberechtigte im sozialen Wohnungsbau anerkannte Wohnraumgröße abzustellen, die sich aus den von den Bundesländern zu § 10 des Wohnraumförderungsgesetzes (WoFG) vom 13.09.2001, BGBl. I 2376 (früher: Wohnungsbauförderungsgesetz) erlassenen Ausführungsvorschriften ergeben.<sup>42</sup>

<sup>35</sup> zur Festlegung eines räumlichen Vergleichsmaßstabes: BSG v. 19.02.2009 – B 4 AS 30/08 R, BSG v. 20.08.09 – B 14 AS 41/08 R; BSG v. 22.09.09 – B 4 AS 18/09 R.

<sup>36</sup> BSG v. 19.02.2009 – B 4 AS 30/08 R, vgl. hierzu auch Ausführungen zu II.5.2., zur Billigung einer kleineren kreisfreien Stadt mit 35.000 Einwohnern: BSG v. 20.08.2009 – B 14 AS 65/08 R.

<sup>37</sup> BSG v. 20.08.2009 – B 14 AS 41/08 R.

<sup>38</sup> BSG v. 17.12.09 – B 4 AS 27/09 R.

<sup>39</sup> LSG NRW v. 16.02.2009 – L 19 AS 62/08.

<sup>40</sup> BSG v. 19.03.2008 – B 11 b AS 13/06 R.

<sup>41</sup> LSG NRW v. 07.04.2006 – L 20B 74/06; zu den Folgen eines fehlenden schlüssigen Konzeptes (Anwendung der rechten Spalte der Tabelle zu § 8 WoGG mit Sicherheitszuschlag: LSG BW v. 22.06.2010 – L 13 AS 4212/08; BSG v. 18.02.2010 – B 14 AS 73/08 R.

<sup>42</sup> BSG v. 18.06.2008 – B 14/7b AS 44/06 R, danach sind Grundlage die nach § 10 WoFG erlassenen landesrechtlichen Ausführungsvorschriften zur Wohnraumförderung; BSG v. 19.02.2009 – B 4 AS 30/08 R-; BSG v. 02.07.09 – B 14 AS 33/08 R; BSG v. 20.08.09 – B 14 AS 41/08 R; BSG v. 22.09.09 – B 4 AS 70/08 R; BSG v. 22.09.09 – B 4 AS 18/09 R.

Nach dem für Nordrhein-Westfalen maßgeblichen Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum (WFNG NRW) vom 08.12.2009, GV. NRW S. 772, und den zu dessen Vollzug erlassenen Wohnraumnutzungsbestimmungen (WNB) vom 12.12.2009, hier Ziffer 8.2, ist für eine allein stehende Person eine Wohnfläche von 50 qm als angemessen anzusehen sowie für einen Haushalt mit zwei haushaltsangehörigen Personen eine solche von 65 qm. Für jede weitere haushaltsangehörige Person erhöht sich die angemessene Wohnfläche um 15 qm.

Aus der Anwendung der WNB zum WFNG ergeben sich in NRW somit folgende Wohnflächenobergrenzen:

- **1 Person**      **50 m<sup>2</sup>**
- **2 Personen**    **65 m<sup>2</sup>**
- **3 Personen**    **80 m<sup>2</sup>**
- **4 Personen**    **95 m<sup>2</sup>**

(für jede weitere Person jeweils 15 m<sup>2</sup> mehr)

Diese Wohnflächenobergrenzen stellen Höchstgrenzen dar, das heißt sie begründen keinen Mindestanspruch des Antragstellers. Ist die Wohnung eines Leistungsberechtigten tatsächlich kleiner, begründet dies keinen Anspruch auf Umzug in eine noch angemessene größere Wohnung. Findet ein Umzug dennoch statt, werden gem. § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II auch danach nur die Kosten der vorherigen Wohnung übernommen.

Leistungsberechtigte, die laut Ziffer 8.2 WNB Anspruch auf eine größere Wohnfläche oder einen zusätzlichen Raum hätten (besondere Personengruppen wie beispielsweise junge Ehepaare oder Alleinerziehende mit mindestens einem Kind über 6 Jahren), ist im Rahmen des SGB II nach dieser Vorschrift kein höherer Wohnbedarf anzuerkennen.<sup>43</sup>

Die Angemessenheit der Wohnfläche bestimmt sich nach der Zahl der tatsächlich dauerhaft in der Unterkunft wohnhaften Personen.

- **Beispiel:** Für zwei Eltern mit drei unter 25 Jahre alten Kindern ist eine Wohnung mit einer Größe von maximal 110 m<sup>2</sup> angemessen. Studiert dagegen eines der Kinder auswärts und kommt nur während der Semesterferien nach Hause, ist dieses Kind grundsätzlich nicht mit zu berücksichtigen, sodass der Bedarf nur bei 95 m<sup>2</sup> liegt.

Im Einzelfall können folgende Sonderfälle zu entscheiden sein:

### **Zukünftiger Bedarf / Schwangerschaft**

Bei der Überprüfung der Angemessenheit ist es geboten, einen mit hinreichender Sicherheit zukünftig eintretenden Bedarf bereits zu berücksichtigen.

So ist bei Schwangerschaft und der damit zu erwartenden Erhöhung der Kopfzahl der Bedarfsgemeinschaft spätestens nach der 12. Schwangerschaftswoche ein Kosten-senkungsverfahren nicht mehr einzuleiten. Hier kann bereits die um eine Person erhöhte Quadratmeterzahl als angemessen zugrunde gelegt werden.<sup>44</sup> Gleiches gilt für den Fall einer zu erwartenden Rückkehr von Kindern aus der Heimerziehung oder Familienpflege sowie in vergleichbaren Sachverhalten.

<sup>43</sup> BSG v. 22.08.2012 – B 14 AS 13/12 R.

<sup>44</sup> OVG NI v. 21.04.1995 – 12 L 6590/93.

## **Verteilung der Kinderzimmer**

Es gibt keinen generellen Grundsatz dahingehend, dass jedem Kind unabhängig von seinem Alter, insbesondere wenn es sich um Kinder gleichen Geschlechts und annähernd gleichen Alters handelt, ein eigenes Zimmer zur Verfügung stehen muss.

So ist es beispielsweise einer allein erziehenden Mutter mit drei Kindern (darunter zwei Söhnen im Alter von 10 und 8 Jahren) zuzumuten, eine Drei-Zimmer-Wohnung zu bewohnen.<sup>45</sup>

## **Wohngemeinschaft / Bedarfsgemeinschaft**

Beim Zusammenleben mehrerer Personen in einer Unterkunft ist zu unterscheiden, ob eine Bedarfsgemeinschaft vorliegt oder lediglich die Wohnung gemeinsam genutzt wird.

Wohnen die Personen zusammen, ohne eine Bedarfsgemeinschaft i.S.v. § 7 Abs. 3 SGB II zu sein (beispielsweise eine WG aus mehreren Personen oder ein Kind über 25 Jahren, das noch bei seinen Eltern wohnt), erfolgt die Zuordnung der Wohnflächen aus Praktikabilitätsgründen grundsätzlich – wie bei der Bedarfsgemeinschaft – entsprechend der Aufteilung nach Kopfzahl.<sup>46</sup> Anders als bei Bedarfsgemeinschaften gehen bei Personen, die lediglich in einer Haushaltsgemeinschaft zusammenleben, wirksame vertragliche Abreden allerdings vor.<sup>47</sup> Eine flächenmäßig unterschiedliche Aufteilung ist somit vorzunehmen, wenn im Innenverhältnis zwischen den Bewohnern zumindest ein dem Mietverhältnis ähnliches Nutzungsverhältnis vorliegt, das eine andere Raumaufteilung belegt.<sup>48</sup>

Nach höchstrichterlicher Rechtsprechung stehen alleinstehenden leistungsberechtigten Bewohnern einer Wohngemeinschaft hinsichtlich der Wohnungsgröße die gleichen Richtwerte zu, die für Alleinstehende als angemessen gelten; eine nur anteilige Übernahme der Kosten der Unterkunft kommt demnach nicht in Betracht.<sup>49</sup> Bei der Frage der Angemessenheit sei allein auf den Leistungsberechtigten im Sinne des SGB II und die mit ihm in Bedarfsgemeinschaft lebenden Personen abzustellen, da das SGB II den Begriff der Haushaltsgemeinschaft nicht kenne.<sup>50</sup> Dem Umstand, dass die Bildung einer Wohngemeinschaft in der Regel bewusst gewählt wird, um durch gemeinsame Nutzflächen die Kosten zu reduzieren, trägt diese Auslegung keine Rechnung.

## **Zeitlich befristete Wohn- / Bedarfsgemeinschaften**

Bei zeitlich befristeten Wohn- oder Bedarfsgemeinschaften hängt es im Einzelfall davon ab, ob ein weiteres Zimmer für die zusätzlich aufgenommene Person einzuräumen ist.

## **Wechselnder Aufenthalt von Kindern**

Bei wechselndem Aufenthalt von Kindern im Haushalt der leistungsberechtigten Eltern wird eine kopfzahlbezogene Erhöhung der Quadratmeterzahl um 15 m<sup>2</sup> nur dann in Betracht kommen, wenn das Kind überwiegend in der Bedarfsgemeinschaft lebt.<sup>51</sup> Anhaltspunkte hierfür können Regelungen des Umgangsrechts oder des Aufenthaltsbestimmungsrechts liefern.

Darüber hinaus ist auch bei Kindern, für die beide Eltern jeweils exakt zur Hälfte die wechselnde Betreuung übernehmen („echtes Wechselmodell“), in beiden Haushalten der volle Wohnraumbedarf anzuerkennen. Anderenfalls stünde diesen Kindern in keinem Haushalt der volle Wohnraum für eine Person zu.

<sup>45</sup> LSG NI / HB v. 26.10.2007 – L 13 AS 168/07 ER.

<sup>46</sup> BSG v. 23.11.2006 – B 11b AS 1/06, NDV 2007, 51ff; BSG v. 31.10.2007 – B 14/11b AS 61/06 R, BSG v. 31.10.2007 – B 14/11b AS 7/07 R; BSG v. 19.03.2008 – B 11b AS 13/06 R, BSG v. 27.02.2008 – B 14/11b AS 55/06 R.

<sup>47</sup> BSG v. 23.08.2013 – B 14 AS 86/12 R

<sup>48</sup> LSG BB v. 09.11.2007 – L 28 AS 1059/07.

<sup>49</sup> BSG v. 18.06.2008 – B 14/11b AS 61/06 R.

<sup>50</sup> LSG BB v. 09.12.2008 – L 32 B 2223/08 AS ER.; BSG v. 18.02.2010 – B 14 AS 73/08 R.

<sup>51</sup> anders allerdings LSG NSB v. 01.11.2011 – L 15 AS 240/10 B ER, das auch bei einem Aufenthalt von nur 12 Stunden tgl. an regelmäßigen drei aufeinanderfolgenden Tagen in der Woche einen um 5 m<sup>2</sup> höheren Raumbedarf anerkennt; hierbei soll es weder auf einen eigenen Leistungsanspruch des Kindes während des Aufenthalts noch auf einen Anspruch des Elternteils nach § 21 Abs. 3 SGB II ankommen.

Die Rechtsprechung neigt dazu, auch bei regelmäßig stattfindenden Besuchen von Kindern einen zumindest erhöhten Wohnraumbedarf anzuerkennen.

So wurde zweitinstanzlich entschieden, dass für ein Kind, das seinen Vater jedes Wochenende besucht, der zusätzliche Wohnraumbedarf einer halben Person (7,5 m<sup>2</sup>) anerkannt werden könne; für Vater und Kind wäre demnach der Mittelwert aus der Mietobergrenze eines Einpersonenhaushalts und einem Zweipersonenhaushalt zugrunde zu legen. Kommen regelmäßig zwei Kinder bei ihrem Vater zu Besuch, wären für alle drei die Werte, die sonst für einen Zweipersonenmaßgeblich sind, heranzuziehen, usw.<sup>52</sup>

Nicht in jedem Fall muss jedoch ein erhöhter Wohnraumbedarf anerkannt werden. Insbesondere bei der Zustimmung zum Umzug in eine neue Wohnung oder der Absenkung der KdU ist stets eine Einzelfallentscheidung zu treffen. Gegebenenfalls sollte Rücksprache mit der Rechtsstelle gehalten werden.

### 3.1.3 Ermittlung des angemessenen Quadratmeterpreises (2. Faktor)

Der abstrakt angemessene Quadratmeterpreis ist als 2. Faktor zu ermitteln. Bei der Prüfung der Angemessenheit des Mietzinses ist nach Auffassung des BSG zunächst von der Nettokaltmiete auszugehen.<sup>53</sup>

Zu Grunde zu legen ist hierbei wieder das untere Segment des Wohnungsmarktes in dem für den Hilfebedürftigen maßgebenden räumlichen Vergleichsmaßstab.

Der „räumliche Vergleichsmaßstab“ ist dabei in erster Linie der Wohnort des Hilfebedürftigen.<sup>54</sup> Ein Umzug in einen anderen Wohnort, der mit einer Aufgabe des sozialen Umfeldes verbunden wäre, kann von dem Leistungsberechtigten allein aus Gründen der Kostensenkung im Regelfall nicht verlangt werden. Insbesondere im ländlichen Raum kann es jedoch geboten sein, größere Gebiete als Vergleichsmaßstab zusammenzufassen.<sup>55</sup> Entscheidend ist, dass bei der Festlegung ausreichend große Räume herangezogen werden, die aufgrund ihrer räumlichen Nähe zueinander, ihrer Infrastruktur und insbesondere ihrer verkehrstechnischen Verbundenheit einen insgesamt betrachtet homogenen Lebens- und Wohnbereich bilden.<sup>56</sup>

Das Gebiet des Rheinisch-Bergischen Kreises unterteilt sich seit dem 01.01.2016 in sechs Vergleichsräume. Dabei bilden die Stadtgebiete von Bergisch Gladbach, Leichlingen, Overath und Rösrath jeweils einen eigenständigen Vergleichsraum. Die Städte Burscheid und Wermelskirchen werden ebenso wie die Gemeinden Kürten und Odenthal zu jeweils einem gebietsübergreifenden Vergleichsraum zusammengefasst.

Innerhalb dieser sechs Vergleichsräume waren die konkreten örtlichen Gegebenheiten des jeweiligen Wohnungsmarktes zu ermitteln.

Grundsätzlich ist die Wohnung eines Leistungsberechtigten als angemessen anzusehen, wenn sie nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen entspricht.<sup>57</sup> Zu Grunde zu legen ist dazu ein einfacher, im unteren Marktsegment liegender Wohnstandard.<sup>58</sup>

Entspricht die Unterkunft eines Leistungsberechtigten nach ihrer Ausstattung, Lage und Bausubstanz im Einzelfall nicht einfachen und grundlegenden Bedürfnissen, so rechtfertigt dies nicht ohne weiteres die Notwendigkeit eines Umzuges in eine „angemessenere“ Wohnung.

<sup>52</sup> LSG Baden-Württemberg v 27.05.2014 – L 3 AS 1895/14 ER-B.

<sup>53</sup> BSG v. 07.11.2006 - B 7b AS 18/06 R.

<sup>54</sup> BSG v. 18.06.2008 – B 14/7b AS 44/06 R.

<sup>55</sup> Piepenstock in JurisPK-SGB II, § 22 Rn. 75.

<sup>56</sup> BSG v. 19.02.2009 – B 4 AS 30/08 R.

<sup>57</sup> BSG v. 07.11.2006 – B 7b AS 18/06 R.

<sup>58</sup> BSG v. 18.02.2010 – B 14 AS 73/08 R.

Bei Mieterhöhungen ist zunächst die mietrechtliche Berechtigung zu prüfen.<sup>59</sup> Zwar sind Unterkunftskosten auch dann umfasst, wenn eine von den Mietvertragsparteien vereinbarte Staffelmiete möglicherweise unwirksam ist. Das heißt aber nicht, dass zivilrechtlich unwirksame Mietvereinbarungen dauerhaft aus öffentlichen Mitteln zu bestreiten sind. In solchen Fällen kann daher ein Kostensenkungsverfahren mit entsprechender Belehrung des Hilfebedürftigen eingeleitet werden.<sup>60</sup> Auf die Ausführungen unter Punkt 4 wird verwiesen.

Die Höhe der Referenzmiete entspricht dem Quadratmeterpreis aller im unteren Segment der nach Größe in Betracht kommenden Wohnungen im Vergleichsraum. Hierzu hat der Leistungsträger die konkreten örtlichen Gegebenheiten auf dem Wohnungsmarkt zu ermitteln, was nach Auffassung der Rechtsprechung auf der Grundlage eines überprüfbar, schlüssigen Konzepts zur Datenerhebung und -auswertung unter Einhaltung anerkannter mathematisch-statistischer Grundsätze zu erfolgen hat.

Die Berücksichtigung von starren Baualtersklassen ist bei der Ermittlung der Angemessenheit von Unterkunftskosten grundsätzlich nicht zulässig, wenn dadurch der Spielraum entfällt, der dem Leistungsberechtigten im Rahmen der Angemessenheitsgrenzen bei der Wohnungswahl rechtlich eingeräumt wird.<sup>61</sup>

Für die Datenerhebung und -auswertung zur Bestimmung der angemessenen Quadratmeterpreise hat der Rheinisch-Bergische Kreis die empirica AG, Berlin, mit der Erstellung eines schlüssigen Konzepts beauftragt. Die Firma empirica AG fertigte daraufhin in der zweiten Jahreshälfte 2015 eine „Erstauswertung“ auf Grundlage der in den Kommunen des Rheinisch-Bergischen Kreises angebotenen Nettokaltmieten. Der Auswertung wurden die Daten aller im Zeitraum 01.07.2013 bis 30.06.2015 angebotenen Wohnungen mit angemessener Wohnfläche (+/- 10 m<sup>2</sup>) zugrunde gelegt.

Das Schlüssige Konzept der Firma empirica AG vom 16.12.2015 ist in der Anlage 01 enthalten.

Als Quadratmeterpreis im unteren Marktsegment definiert der Rheinisch-Bergische Kreis das untere Viertel der von der Firma empirica AG ermittelten Nettokaltmieten. Diese Werte stellen in den jeweiligen Vergleichsräumen die Referenzmiete dar, bis zu der eine Grundmiete als noch abstrakt angemessen gilt.

Da im Rheinisch-Bergischen Kreis eine valide Datenerhebung nur für Wohnung bis zu einer Größe von 110 m<sup>2</sup> (+/- 10 m<sup>2</sup>) möglich war, konnten über das Schlüssige Konzept nur Referenzmieten für Ein- bis Fünf-Personen-Haushalte ermittelt werden.

### **3.1.4 Einschluss der kalten Nebenkosten (Bruttokaltmietenkonzept)**

In den abstrakt angemessenen Quadratmeterpreis der Unterkunft sind nach der Produkttheorie zusätzlich die sogenannten kalten Betriebskosten i.S.d. § 556 BGB mit einzubeziehen, soweit diese angemessen sind.

Dadurch soll es dem Leistungsberechtigten ermöglicht werden, die Kosten einer für sich betrachtet unangemessen hohen Grundmiete durch Einsparungen bei den kalten Nebenkosten auszugleichen bzw. unangemessen hohe Nebenkosten durch eine entsprechend niedrige Grundmiete aufzufangen. Auch insoweit kommt es also nur auf die Höhe der Gesamtbelastung des Leistungsträgers an.

Hinsichtlich der Angemessenheit ist bei den kalten Nebenkosten zu beachten, ob sie mietvertraglich zur Disposition des Leistungsberechtigten stehen und ob sie wegen verbrauchsabhängiger Erhebung seinem Einfluss unterliegen. Eine Pauschalierung der Mietnebenkosten ist grundsätzlich unzulässig.<sup>62</sup>

<sup>59</sup> Die zivilrechtliche Wirksamkeit von Mietvereinbarungen wird derzeit in einem Verfahren vor dem BSG (AZ: B 4 AS 8/09 R) geprüft.

<sup>60</sup> BSG v. 22.09.2009 – B 4 AS 8/09 R.

<sup>61</sup> BSG v. 07.11.2006 – B 7b AS 18/06 R.

<sup>62</sup> LSG NRW v. 23.04.2007 – L 20 AS 76/06.

Im Rheinisch-Bergischen Kreis konnte die für die Angemessenheit der „kalten Nebenkosten“ erforderliche Datengrundlage nicht über das von der Firma empirica AG erstellte schlüssige Konzept gewonnen werden. Grund dafür ist, dass das Unternehmen bei seiner Wohnungsmarktanalyse auf eine eigene Preisdatenbank zurückgreift, die seit 2004 zwar deutschlandweit kontinuierlich und flächendeckend Immobilieninserate aus Internetquellen sowie Printmedien und deren Internetauftritten auswertet, die dadurch jedoch eine Vielzahl an Wohnungsangeboten enthält, bei denen nicht zwischen „kalten“ und „warmen“ Nebenkosten differenziert wird. Somit ist es nicht möglich, mittels der Preisdatenbank Erkenntnisse über den durchschnittlichen Kostenaufwand von Mietern im Rheinisch-Bergischen Kreis für die reinen „kalten Nebenkosten“ zu erzielen. Der Vorschlag, allein die Nebenkostenvorauszahlungen der Leistungsberechtigten im Rheinisch-Bergischen Kreis als Datengrundlage zu verwenden, wurde verworfen, weil es die höchstrichterliche Rechtsprechung grundsätzlich ablehnt, bei der Erstellung eines schlüssigen Konzeptes ausschließlich Daten zugrunde zu legen, die allein von Leistungsempfängern stammen.<sup>63</sup> Denn dadurch würde von den Kosten der Leistungsberechtigten nochmals der Durchschnitt gebildet, wodurch sich ein Angemessenheitswert errechnete, der sogar unter dem Wert läge, der für einen Teil der Leistungsberechtigten zuvor als angemessen akzeptiert wurde. Um diesen Zirkelschluss zu vermeiden, müsse der Leistungsträger auf die Kosten im gesamten örtlichen Mietwohnungsbestand abstellen.

Mangels vorhandener Erkenntnisse über konkretere Verbrauchsdaten an „kalten Nebenkosten“ wird im Rheinisch-Bergischen Kreis auf die Werte des jährlich erstellten Betriebskostenspiegels des Landes Nordrhein-Westfalen abgestellt.<sup>64</sup>

Der Betrag des abstrakt angemessenen Quadratmeterpreises erhöht sich demzufolge um den im Betriebskostenspiegel ausgewiesenen Durchschnittsverbrauch der „kalten“ Nebenkosten. Hierzu ist deren Summe nach Abzug der Werte für Heiz- und Warmwasserkosten mit der abstrakt angemessenen Quadratmeterzahl zu multiplizieren.

Die Summe aus Referenzmiete und angemessenen kalten Nebenkosten stellt – gerundet auf volle Beträge – den Richtwert der abstrakt angemessenen Unterkunftskosten für Ein- bis Fünf-Personen-Haushalte dar. Für die einzelnen Städte und Gemeinden im Rheinisch-Bergischen Kreis können die Richtwerte in tabellarischer Form der Anlage 02 entnommen werden.

### **3.1.5. Richtwerte für Sechs- bis Acht-Personen-Haushalte**

Da die Herleitung der Richtwerte über die Grundsätze des schlüssigen Konzeptes aufgrund zu geringer Fallzahlen an Wohnungsangeboten nur für Ein- bis Fünf-Personen-Haushalte möglich war, mussten die Richtwerte für Bedarfsgemeinschaften mit mehr als fünf Mitgliedern auf andere Weise generiert werden.

Der Rheinisch-Bergische Kreis hat diesbezüglich festgelegt, dass die über das schlüssige Konzept für Fünf-Personen-Haushalte ermittelten Richtwerte anhand des Erhöhungsbetrages aus dem WoGG zu erhöhen sind, das heißt, für jedes weitere BG-Mitglied um den „Mehrbetrag für jedes weitere zu berücksichtigende Haushaltsmitglied“, wie er nach § 12 Abs. 1 WoGG als Höchstbetrag ab dem 01.01.2016 in der entsprechenden Mietenstufe gilt.

Die so ermittelten Werte treten im Fall von Sechs- bis Acht-Personen-Haushalten hilfsweise an die Stelle des Produktes aus angemessener Quadratmeterzahl und angemessener Grundmiete plus kalte Nebenkosten.

Im Einzelnen können auch diese Richtwerte der Anlage 02 entnommen werden.

---

<sup>63</sup> BSG v. 23.08.2011 – B 14 AS 91/10 R.

<sup>64</sup> so LSG NRW v. 12.03.2012 – L 19 AS 174/11 für das Gebiet eines anderen kommunalen Trägers in NRW.

### **3.1.6. Übergangslösung bis 31.12.2015**

Da die Ergebnisse einer Datenerhebung und -auswertung nach den Grundsätzen des schlüssigen Konzepts – allein aufgrund der Tatsache, dass in den meisten Kommunen des Rheinisch-Bergischen Kreises keine qualifizierten Mietspiegel existieren – lange Zeit nicht zur Verfügung standen, war bei Angemessenheitsprüfungen hinsichtlich der Richtwerte bis zum 31.12.2015 übergangsweise auf § 12 Abs. 1 des Wohngeldgesetzes (WoGG) abzustellen.

Nach höchstrichterlicher Rechtsprechung vermochten die im WoGG genannten Werte das schlüssige Konzept bei der Herleitung der Richtwerte zwar nicht zu ersetzen. Dennoch mussten nicht in jedem Fall die tatsächlichen Unterkunftskosten bis zum Vorliegen eines schlüssigen Konzepts in ihrer tatsächlichen Höhe übernommen werden. Vielmehr waren die tatsächlichen Unterkunftsaufwendungen nur bis zur Höhe der durch einen Zuschlag maßvoll erhöhten Tabellenwerte nach § 12 Abs. 1 WoGG zu übernehmen. Hierbei sah das BSG einen Sicherheitszuschlag von 10% als angemessen aber auch ausreichend an.<sup>65</sup>

Bis zum Vorliegen eines schlüssigen Konzeptes galten in den Kommunen des Rheinisch-Bergischen Kreises daher die in der Anlage 05 aufgelisteten Werte als angemessen i.S.v. § 22 SGB II. Diese Werte, die auf § 12 Abs. 1 WoGG beruhten und bereits einen Zuschlag von 10% enthielten, ersetzten ihrer Höhe nach hilfsweise die oben beschriebenen Richtwerte, das heißt das Produkt aus angemessener Quadratmeterzahl und angemessener Grundmiete zuzüglich kalter Nebenkosten.

## **3.2 Prüfung des Einzelfalles (Konkrete Angemessenheit anhand der 3-Schritt-Prüfung)**

Die Prüfung der Angemessenheit fordert eine Einzelfallprüfung, sodass mit dem Richtwert allein keine Aussage zur konkreten Angemessenheit getroffen werden kann. In drei weiteren Schritten ist zunächst der Richtwert mit den tatsächlichen Kosten zu vergleichen. Liegen die tatsächlichen Kosten höher, so muss überprüft werden, ob ausnahmsweise eine Abweichung nach oben zulässig ist. Schließlich muss sichergestellt sein, dass eine Wohnung mit dem so gefundenen Mietzins tatsächlich im örtlich maßgeblichen Gebiet zur Verfügung steht.

### **3.2.1 Vergleich des Richtwertes mit den tatsächlichen Kosten (1. Schritt)**

Der ermittelte abstrakte Richtwert ist mit den tatsächlichen Unterkunftskosten des Leistungsberechtigten zu vergleichen. Liegen die Kosten im Rahmen des Richtwertes, ist die Übernahme der Unterkunftskosten vom Leistungsträger zu bewilligen. Übersteigen die Kosten den Richtwert, so müssen weitere Prüfungsschritte vorgenommen werden.

Hinsichtlich der kalten Nebenkosten ist darauf zu achten, ob sich monatliche Abschlagszahlungen an der Höhe der tatsächlich zu erwartenden Betriebskosten orientieren. Bei einer Neuankündigung ist dies nur durch die Vorlage eines Nachweises über den Verbrauch des Vormieters möglich.

Im laufenden Mietverhältnis hingegen sind die Vorauszahlungen immer anhand der letzten Nebenkostenabrechnung des Leistungsberechtigten zu messen. Liegen die dort nachgewiesenen Werte des tatsächlichen Verbrauchs deutlich über den Werten der Vorauszahlungen, ist bei der Prüfung der Angemessenheit auf den in der Jahresabrechnung nachgewiesenen Verbrauch abzustellen (monatlicher Anteil des dort ausgewiesenen Betrags).

<sup>65</sup> BSG v. 22.03.2012 – B 4 AS 16/11 R, BSG v. 20.12.2011 – B 4 AS 19/11 R, LSG NRW v. 09.05.2011 – L 7 AS 165/11 B.

### 3.2.2 Notwendigkeit eines Abweichens vom Richtwert auf Grund von Besonderheiten des Einzelfalles (2. Schritt)

Die Angemessenheit des Umfangs der Unterkunftskosten ist grundsätzlich an den Besonderheiten des Einzelfalles zu messen. Dabei ist ein konkret-individueller Maßstab anzulegen.<sup>66</sup>

Im Einzelfall kann daher ein Abweichen vom Richtwert nach konkreter Prüfung notwendig sein. Bei der Prüfung, ob Besonderheiten vorliegen, müssen alle Lebensumstände des Hilfebedürftigen berücksichtigt werden. Persönliche Beratungsgespräche sind hierzu empfehlenswert. Auch ist zu differenzieren, ob es sich um die Prüfung der Angemessenheit einer Bestandswohnung oder die Prüfung bei einer Neuanmietung handelt.

In folgenden Fallkonstellationen (i.d.R. sind diese Kriterien nur bei Bestandswohnungen anzuwenden) kann eine Überschreitung des Richtwertes um bis zu zehn Prozent erforderlich sein (nicht abschließend):

- Gesundheitliche Beeinträchtigungen,
- Pflegebedürftigkeit,
- Behinderungen, insbesondere Gehbehinderungen,
- besondere Wohngemeinschaften (betreutes Wohnen, Pflegewohngemeinschaften),
- lange Wohndauer bei älteren Menschen (soweit nicht SGB XII betroffen),
- nur kurzzeitige (absehbare) Hilfebedürftigkeit,
- Menschen, die auf bestimmte soziale Bezüge und Kontakte in ihrem Wohnumfeld angewiesen sind (z.B. suchtkranke Menschen, Versorgung durch Nachbarschaftshilfe),
- Vermeidung von Wohnungslosigkeit,
- Umstände, die die Annahme rechtfertigen, dass eine Eingliederung in Arbeit vom Erhalt des Wohnraums abhängig ist,
- Familien mit Kindern (z.B. Kindern, denen ein mit einem Umzug verbundener Schulwechsel nicht zumutbar ist).

Darüber hinaus kann bei Vorliegen eines besonderen Härtefalls unter Umständen auch ein höherer Wohnbedarf anerkannt werden. Dies kommt insbesondere in Betracht, wenn:

- wegen schwerer körperlicher oder geistiger Behinderung oder Dauererkrankung zusätzlicher Wohnraum erforderlich ist. Dies ist grundsätzlich anzunehmen, wenn Leistungsberechtigte dauerhaft auf einen Rollstuhl angewiesen sind (die Erforderlichkeit ist durch Schwerbehindertenausweis, medizinische Gutachten, Gewährung von Leistungen nach dem SGB XI oder §§ 53 SGB XII ff. o.ä. nachzuweisen),
- Pflegebedürftigkeit besteht und für Betreuungs- oder Pflegepersonal ein Übernachtungs- oder Aufenthaltsraum vorhanden sein muss (von Pflegebedürftigkeit ist auszugehen, wenn mindestens ein Anspruch nach § 45a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 i.V.m. § 45b SGB XI zuerkannt wurde).

Wurde die Notwendigkeit einer größeren Wohnfläche festgestellt, kann je betroffener Person von einem Wohnflächenmehrbedarf von bis zu 15 qm ausgegangen werden.<sup>67</sup> Entscheidend ist dabei allerdings, dass die jeweilige Unterkunft vom räumlichen Zuschnitt, ihrer Raumaufteilung, ihrem Grundriss sowie der Ausstattung her dem konkret erforderlichen Wohnflächenmehrbedarf bzw. den damit verbundenen finanziellen Mehrkosten (Produkttheorie!) im Einzelfall auch tatsächlich entspricht (so wird eine Wohnung mit breiteren Türen, mehr Platz in den Zimmern, Fluren und insbesondere im Bad oder einem Aufzug für einen auf einen Rollstuhl angewiesenen Leistungsberechtigten besonders geeignet sein. Beruht die höhere Wohnfläche hingegen allein auf einem zusätzlichen Zimmer, ist der Wohnflächenmehrbedarf für einen Rollstuhlfahrer nicht anzuerkennen. Für einen Leistungsberechtigten, der aufgrund seiner Pflegebedürftigkeit einen Aufenthaltsraum für Pflegepersonal benötigt, verhält es sich hingegen genau umgekehrt).

<sup>66</sup> BSG v. 27.02.2008 – B 14/7b AS 70/06 R.

<sup>67</sup> so etwa LSG NRW v. 24.3.2010 – L 12 B 120/09 SO ER.

Sofern es auf die Aufteilung der Wohnfläche im Einzelfall ankommt (nur bei „Mischhaushalten“, Bedarfsgemeinschaften mit vom Leistungsbezug ausgeschlossenen Mitgliedern oder zusätzlichen Personen in der Haushaltsgemeinschaft), sind die zusätzlich erforderliche Wohnfläche bzw. die dadurch bedingten Mehrkosten ausschließlich der betroffenen Person prozentual zuzurechnen; die grundsätzlich anteilige Aufteilung nach Köpfen wird insoweit ausnahmsweise durchbrochen.

Bis zum Vorliegen eines schlüssigen Konzeptes war für die Bestimmung des Wohnflächenmehrbedarfs von 15 qm der für eine weitere Person erhöhte Tabellenwert nach § 12 Abs. 1 WoGG + 10 % Sicherheitszuschlag zugrunde zu legen. Dies bedeutete, dass bei der Ermittlung der angemessenen Unterkunftskosten von einer weiteren – fiktiven – Person in der Bedarfsgemeinschaft auszugehen war.

Vor jeder Abweichung von den Werten der abstrakten Angemessenheit (10 % Überschreitung des Richtwerts oder 15 qm mehr Wohnfläche), ist zwingend Rücksprache mit der Teamleitung zu halten.

Die Entscheidung der Teamleitung ist in der Leistungsakte zu dokumentieren. In Eilfällen, bei denen eine kurzfristige Erreichbarkeit der Teamleitung nicht sichergestellt ist, kann stattdessen eine Entscheidung der Rechtsstelle eingeholt werden.

Auch ein Abweichen über die oben aufgeführten Grenzen hinaus kann in seltenen Ausnahmefällen begründet sein. Hierzu ist zwingend Rücksprache mit der Rechtsstelle zu halten. Die Entscheidung der Rechtsstelle ist in der Leistungsakte zu dokumentieren.

### **3.2.3 Tatsächliche Verfügbarkeit einer angemessenen Wohnung (3. Schritt)**

Abschließend ist zu prüfen, ob auf dem relevanten Wohnungsmarkt eine als abstrakt angemessen eingestufte Wohnung verfügbar ist.

Die Beweislast für die Miet-Angebote trifft grundsätzlich den Leistungsträger. Sofern sich der Leistungsberechtigte auf mangelnden Wohnraum beruft, muss laut Rechtsprechung durch den Leistungsträger nachgewiesen werden, dass es objektiv möglich war, zum abstrakt angemessenen Mietpreis auf dem lokalen Wohnungsmarkt tatsächlich eine Wohnung anzumieten.<sup>68</sup> Nach Möglichkeit sind daher bereits während eines Kostensenkungsverfahrens am Standort Wohnungsangebote zu sammeln. Im Gegenzug können vom Leistungsberechtigten substantiierte Bemühungen verlangt werden, eine angemessene neue Unterkunft zu finden. Hierfür trägt dieser die Darlegungslast.

Liegen keine Gründe für ein Abweichen vom Richtwert vor und wird die tatsächliche Verfügbarkeit einer angemessenen Wohnung bejaht, muss ein Kostensenkungsverfahren eingeleitet werden (hierzu unten, Punkt 4.).

Gibt es hingegen keine relevanten Miet-Angebote, sind die tatsächlichen Unterkunftskosten solange zu übernehmen, bis eine angemessene Wohnung verfügbar ist.<sup>69</sup>

Bei der Prüfung von Verweisungsmöglichkeiten für angemessene Wohnungen, die für den Leistungsberechtigten zur Verfügung stehen, ist – ähnlich wie bei Arbeitsangeboten – zu ermitteln, ob dieser ggf. die Anmietung „vereitelt“ hat. Die Beweislast bei Nichtvermietung einer zur Verfügung stehenden angemessenen Wohnung liegt beim Leistungsberechtigten.

Unter Umständen kann auch das Vorliegen einer Privatinsolvenz die Anmietung einer neuen, angemessenen Wohnung verhindern. Leistungsrechtliche Auswirkungen dürfen sich nur dann ergeben, wenn dem Betroffenen schuldhaftes Verhalten, z.B. die vorsätzliche Herbeiführung der Hilfebedürftigkeit, vorgeworfen werden kann.

---

<sup>68</sup> BSG v. 12.12.2013 – B 4 AS 87/12 R.

<sup>69</sup> BSG v. 07.11.2006 – B 7b AS 18/06 R.

## **4. Kostensenkungsverfahren und Übernahme unangemessener Unterkunftskosten**

### **4.1 Allgemeines**

Das Kostensenkungsverfahren und eine temporäre Übernahme unangemessener Unterkunftskosten werden relevant, wenn

- 1. die tatsächlichen Unterkunftskosten über dem Richtwert liegen,
- 2. keine hinreichenden Gründe für ein Abweichen vom Richtwert vorliegen und
- 3. angemessener Wohnraum verfügbar ist.

### **4.2 Kostensenkungsverfahren**

Auch das Kostensenkungsverfahren, welches nach Möglichkeit zeitlich parallel zum Ablauf des jeweiligen Bewilligungsabschnittes vollzogen werden sollte, unterteilt sich in mehrere Verfahrensschritte:

#### **4.2.1. Mittel zur Kostensenkung**

Eine Kostensenkung kann in den meisten Fällen durch einen Umzug herbeigeführt werden. Zu beachten ist jedoch, dass der Leistungsberechtigte nicht zu einem Umzug aufgefordert werden darf. Es darf nur allgemein eine Aufforderung zur Kostensenkung erfolgen.

Da ein Umzug jedoch wiederum weitere Kosten nach sich zieht, ist zu prüfen, ob nicht durch mildere Mittel eine Senkung der Kosten herbeigeführt werden kann. Dies kann vom Leistungsberechtigten beispielsweise erreicht werden durch:

- Aushandlung eines geringeren Mietzinses mit dem Vermieter
- Untervermietung von Wohnraum

Vor einer beabsichtigten Neuanmietung einer Wohnung ist der Leistungsberechtigte gehalten, mit seiner Leistungsfachkraft Rücksprache zu halten. Dadurch soll vermieden werden, dass eine unwirtschaftliche Entscheidung getroffen wird.

#### **4.2.2. Unmöglichkeit der Kostensenkung**

Im Einzelfall kann die Kostensenkung für den Leistungsberechtigten rechtlich (z.B. bei Vorliegen eines Zeitmietvertrages und keine Möglichkeit zur Untervermietung) oder tatsächlich unmöglich sein, so dass das Verfahren auszusetzen ist.

Auf die kündigungsrechtlichen Vorschriften des BGB zum Mietrecht und die entsprechende Rechtsprechung, insbesondere des BGH<sup>70</sup>, wird verwiesen.

#### **4.2.3. Zumutbarkeitsprüfung**

Ist eine Kostensenkung objektiv möglich, bleibt zu prüfen, ob diese auch individuell zumutbar ist. Eine Unzumutbarkeit kann zeitlich befristet (akute Krankheit, schwere Operation) oder unbefristet<sup>71</sup> vorliegen. Allein die typischerweise mit einem Umzug verbundenen Belastungen führen jedoch nicht zu dessen Unzumutbarkeit. Hierfür müssen besondere Umstände, wie beispielsweise Gebrechlichkeit oder aktuelle schwere Erkrankungen vorliegen.<sup>72</sup>

<sup>70</sup> z.B. BGH v. 22.01.2003 – VIII ZR 244/02.

<sup>71</sup> Zur möglichen Unzumutbarkeit bei ständiger psychiatrischer Behandlung vgl. LSG NRW v. 08.06.2009 – L 7 B 411/08 AS ER.

<sup>72</sup> LSG BB v. 05.12.2007 – L 28 B 2089/07 AS ER.

### Hinweis:

An die Auslegung der Tatbestandsvoraussetzungen „Unmöglichkeit“ und „Unzumutbarkeit“ sind strenge Anforderungen zu stellen. Die Erstattung nicht angemessener KdU bleibt der durch sachliche Gründe zu rechtfertigende Ausnahmefall. Die Obliegenheit zu Kostensenkungsbemühungen bleibt bestehen. Weitergehende Einschränkungen der Obliegenheit zur Senkung unangemessener KdU im Sinne subjektiver Unzumutbarkeit bedürften einer besonderen Begründung.<sup>73</sup>

#### **4.2.4. Wirtschaftlichkeitsprüfung**

Zeichnet sich ab, dass nur durch einen Umzug die erforderliche Kostensenkung herbeigeführt werden kann, ist die Wirtschaftlichkeit dieser Unternehmung zu prüfen. Gemäß § 22 Abs. 1 Satz 4 SGB II muss eine Absenkung der unangemessenen Aufwendungen nicht gefordert werden, wenn diese unter Berücksichtigung der bei einem Wohnungswechsel zu erbringenden Leistungen unwirtschaftlich wäre.

Zu beachten ist, dass mit einem Umzug und der neuen Wohnung erhebliche – vom Leistungsträger zu übernehmende – Kosten entstehen können. Diese Kosten sind zu den Leistungen, die ohne einen Umzug zu erbringen wären, ins Verhältnis zu setzen. In diesem Rahmen hat auch eine Prognose zu einer Wiedereingliederung in den Arbeitsmarkt zu erfolgen.

In die Kalkulation sollte einbezogen werden, dass im Zusammenhang mit dem Neubezug einer Wohnung Folgekosten entstehen können wie:

- Wohnungsbeschaffungskosten (Anzeigen, Makler, soweit tatsächlich notwendig bei Wohnungsmarkthindernissen oder eingeschränkter Selbsthilfekompetenz),
- Umzugskosten,
- neue Mietkaution, soweit nicht eine Kautions aus dem beendeten Mietverhältnis zurückfließt,
- nach § 23 Abs. 3 Nr. 1 SGB II erforderliche Neuanschaffungen (Einrichtungsgegenstände, die in der vorherigen Wohnung bereits vorhanden waren und im Eigentum des Vermieters standen),
- Erforderlichkeit eines Wohnungsumbaus (bei Pflegebedürftigkeit, Behinderungen, soweit nicht SGB XII betroffen),
- ggf. doppelte Mietzinszahlungen für Übergangsmonate, wenn Überschneidungen nachweislich unvermeidbar waren

Darüber hinaus ist im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsprüfung die Höhe der Heizkosten zu berücksichtigen. Liegen die Heizkosten in der bisher bewohnten Wohnung deutlich unterhalb des Wertes, der bei einer neuen Wohnung zu erwarten wäre, ist ein Umzug ggf. als unwirtschaftlich zu bewerten, wenn der Leistungsträger nach dem Umzug einen höheren Betrag für Unterkunfts- und Heizkosten aufbringen muss. Somit ist auch sichergestellt, dass energetische Sanierungsmaßnahmen – die in der Regel zu erhöhten Grundmieten und reduzierten Heizkosten führen – nicht automatisch zum Verlust des Wohnraums für den Leistungsberechtigten führen.

Nach Abstimmung mit dem Bundesministerium für Arbeit und Soziales ist zudem davon auszugehen, dass Leistungsberechtigte, die durch eine konjunkturell bedingte Kurzarbeit hilfebedürftig geworden sind, für die Dauer der konjunkturellen Kurzarbeit grundsätzlich nicht zu einer Kostensenkung nach § 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II aufzufordern sind.<sup>74</sup>

<sup>73</sup> BSG v. 19.02.2009 – B 4 AS 30/08 R (mit Beispielen). BSG v. 20.08.2009 – B 14 AS 41/08 R.

<sup>74</sup> Im Einzelnen vgl. Erlass des Ministeriums für Arbeit, Gesundheit und Soziales des Landes NRW von Mai 2009-II B 4-3733.

#### 4.2.5 Aufforderung zur Senkung der Kosten

Sofern ein Umzug nicht unwirtschaftlich erscheint, ist der Leistungsberechtigte unverzüglich schriftlich zur Kostensenkung aufzufordern. Bei diesem Schreiben handelt es sich lediglich um ein Informationsschreiben, dem keine Verwaltungsaktqualität zukommt.<sup>75</sup> Da es aber die Frist für Kostensenkungsbemühungen des § 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II in Gang setzt, sollte das Schreiben entweder persönlich gegen Empfangsbekanntnis oder mit Postzustellungsurkunde übersendet werden.

Notwendiger Mindestinhalt des Hinweisschreibens ist nach aktueller höchstrichterlicher Rechtsprechung<sup>76</sup> lediglich:

- ein allgemeiner Hinweis auf die Unangemessenheit der Kosten,
- die Angabe des maximal angemessenen Mietpreises sowie
- der Hinweis, dass nach Ablauf der Kostensenkungsfrist (i.d.R. sechs Monate) vom Leistungsträger nur noch die angemessenen Kosten übernommen werden.

Das BSG verlangt für die Wirksamkeit der Kostensenkungsaufforderung, dass der Leistungsberechtigte unmissverständlich darüber in Kenntnis gesetzt wird, dass ihn die Obliegenheit zu Kostensenkungsmaßnahmen trifft. Dies erfordert insbesondere die Angabe des angemessenen Mietpreises sowie die Mitteilung der Differenz zu den tatsächlichen Unterkunftskosten.<sup>77</sup>

Der Leistungsträger hat keine umfassende Aufklärungs- und Beratungspflicht, wie und in welcher Weise die Kosten des Leistungsberechtigten auf einen angemessenen Betrag gesenkt werden können.<sup>78</sup>

Dem Schutzzweck der Übergangsfrist ist entsprochen, wenn der Leistungsberechtigte während des Leistungsbezuges auf die unangemessenen Unterkunftskosten aufmerksam gemacht wurde. Die an eine Konkretisierung von Eigenbemühungen zur Arbeitsuche gestellten Anforderungen sind auf den notwendigen Inhalt einer Kostensenkungsaufforderung nicht übertragbar, zumal sich der Leistungsberechtigte bei einem Wohnortwechsel im Rahmen des Zusicherungsverfahrens selbstständig um entsprechende Informationen zur Angemessenheit der Aufwendungen für die neue Unterkunft zu bemühen hat.<sup>79</sup>

Da es sich bei der Kostensenkungsaufforderung rechtlich gesehen um eine Anhörung handelt, ist jede Antwort des Leistungsberechtigten hierauf als Stellungnahme zu werten. Selbst wenn die vom Leistungsberechtigten vorgebrachten Gründe nicht als Rechtfertigung für ein Absehen von der Kostensenkung standhalten können, ist dies dem Leistungsberechtigten bereits vor Umsetzung der Kostensenkung mitzuteilen, damit dieser sich nicht irrtümlich darauf verlässt, dass seine Unterkunftskosten auch weiterhin in voller Höhe übernommen werden. Sollten hingegen tatsächlich Gründe vorliegen, derentwegen ein Umzug (ggf. vorübergehend) nicht zuzumuten ist, muss der Leistungsberechtigte darauf hingewiesen werden, dass das Kostensenkungsverfahren vorübergehend ausgesetzt und ggf. zu einem späteren Zeitpunkt wieder aufgenommen wird.

Hält der Grundsicherungsträger eine Mietzinsvereinbarung für unwirksam, kann er ebenfalls das Kostensenkungsverfahren betreiben. Die Kostensenkungsaufforderung muss den Leistungsberechtigten in den Fällen einer zivilrechtlich unwirksamen Mietzinsvereinbarung jedoch in die Lage versetzen, seine Rechte gegenüber dem Vermieter zu erkennen, damit er sie durchsetzen kann.<sup>80</sup>

<sup>75</sup> BSG v. 27.02.2008 – B 14/7b AS 70/60.R.; BSG v. 02.07.09 – B 14 AS 36/08 R.

<sup>76</sup> BSG v. 27.02.2008 – B 14/7b AS 70/60.R.

<sup>77</sup> BSG v. 01.06.2010 – B 4 AS 78/09 R.

<sup>78</sup> BSG v. 27.02.2008 – B 14/7b AS 70/60.R.

<sup>79</sup> BSG v. 07.11.2006 – B 7b AS 10/06.

<sup>80</sup> BSG v. 22.09.2009 – B 4 AS 8/09 R.

### 4.3 Temporäre Übernahme unangemessener Unterkunftskosten

Für den Zeitraum zwischen Feststellung der Unangemessenheit der Kosten und dem Ablauf der in der Regel sechsmonatigen Frist bietet § 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II eine begrenzte Bestandsschutzregelung, die die Leistungsberechtigten vor einer abrupten Änderung der Wohnsituation schützen soll. Hiernach werden die unangemessenen Kosten vorübergehend weiter erbracht.

Die Begrenzungsregelung des § 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II gilt nur für Leistungsberechtigte und stellt auf den Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages ab. Hat ein Leistungsberechtigter also kurz vor Beginn des Leistungsbezugs eine neue Wohnung zu einem unangemessenen Mietzins angemietet, ist der Grundsicherungsträger grundsätzlich zur Erteilung einer schriftlichen Kostensenkungsaufforderung sowie zur Übernahme der Kosten innerhalb der angemessenen Frist verpflichtet. Einen „geringeren Bestandsschutz“ als ein Hilfebedürftiger braucht ein zum Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages Nichthilfebedürftiger nicht hinzunehmen.<sup>81</sup>

Dies gilt jedoch nicht, wenn der Leistungsberechtigte bei Abschluss des Mietvertrages wusste oder hätte wissen müssen, dass die Aufwendungen für die neue Wohnung unangemessen hoch sind und vom Leistungsträger daher nicht übernommen zu werden brauchen.

Hinweise auf eine solche „Bösgläubigkeit“ können sich aus der Höhe der Aufwendungen (Stichwort: Anmietung einer Luxuswohnung), aus einem vorherigen Leistungsbezug oder der Tatsache, dass der neue Mietvertrag unmittelbar vor einer Antragsstellung abgeschlossen wurde, ergeben. Einer Zusicherung des Trägers zur Übernahme der Aufwendungen für die „neue“ Wohnung bedarf es vor Leistungsbeginn/Erstantragstellung jedoch nicht.<sup>82</sup>

Scheidet ein Leistungsberechtigter vor Ablauf der Übergangsfrist aus dem Leistungsbezug aus, so bedarf es im Fall der erneuten Antragstellung keiner gesonderten Aufklärung, da ihm die Höhe der angemessenen Kosten aus dem vorangegangenen Bezug bekannt ist.<sup>83</sup> Es muss allerdings geprüft werden, inwieweit die „Schonzeit“ erneut zu gewähren ist. Weil den Leistungsberechtigten während der Unterbrechung des Leistungsbezugs keine Kostensenkungsobliegenheit trifft, darf die „Schonzeit“ während dieser Zeit nicht ablaufen.<sup>84</sup> Ob jedoch erneut die volle Übergangsfrist gewährt werden muss oder aber zeitlich an die zuletzt in Gang gesetzte „Schonzeit“ angeknüpft werden kann, hängt im Einzelfall davon ab, wie kurzzeitig die Hilfebedürftigkeit nach Erteilung der Kostensenkungsaufforderung entfallen ist, wie lange die Unterbrechung des Leistungsbezuges gedauert hat und ob der erneute Eintritt der Hilfebedürftigkeit beim Ausscheiden bereits vorhersehbar war.

In der Regel sollen die unangemessenen Kosten maximal sechs Monate erbracht werden. Hierbei handelt es sich um eine Regel-Höchstfrist, von der im Einzelfall Abweichungen nach oben und unten möglich sind. Die Übernahme unangemessener Unterkunftskosten für den Zeitraum von sechs Monaten soll dabei die Ausnahme bleiben. Im Regelfall ist auf eine kürzere Übernahme hinzuwirken, indem dem Leistungsberechtigten konkrete Wohnungsangebote übermittelt werden.<sup>85</sup>

Allerdings sind auch bei Nachweis einer sofort verfügbaren angemessenen Unterkunftsalternative vorübergehend die bisherigen unangemessenen Kosten weiter zu gewähren, wenn die sofortige Verweisung im Einzelfall für eine Übergangszeit wegen schutzwürdiger Interessen als unzumutbar erscheint.<sup>86</sup>

An die Auslegung der Tatbestandsmerkmale der Unzumutbarkeit und der Unmöglichkeit sind strenge Anforderungen zu stellen.<sup>87</sup>

<sup>81</sup> BSG v. 30.08.2010 – B 4 AS 10/10 R (bislang nur Terminbericht).

<sup>82</sup> BSG v. 17.12.09 – B 4 AS 19/09 R (bislang nur Terminbericht).

<sup>83</sup> BSG v. 07.11.2006 – B 6b AS 10/06 R.

<sup>84</sup> LSG Rheinland-Pfalz v. 27.06.2012 – L 6 AS 582/10.

<sup>85</sup> BSG v. 19.02.09 – B 4 AS 30/08 R.

<sup>86</sup> LSG SH v. 25.05.2005 – L 6 B 52/05 AS ER.

<sup>87</sup> BSG v. 20.08.09 – B 14 AS 41/08 R.

- Beispiele:
- Verlust des bisherigen sozialen Umfeldes,<sup>88</sup>
  - abrupte Änderung langjähriger Wohnsituation,
  - akute schwere Erkrankung des Leistungsberechtigten, die vorübergehend keinen Umzug zulässt.

Der Leistungsberechtigte hat nachzuweisen, dass er sich während der gesamten Frist zur Kostensenkung um angemessenen Wohnraum bemüht hat. Nur im Falle der Unmöglichkeit einer Kostensenkung können die unangemessenen Unterkunftskosten weiter übernommen werden.<sup>89</sup>

Hat der Leistungsberechtigte die Kosten nach Ablauf der Frist nicht gesenkt, obwohl ihm dies möglich und zumutbar war, sind als Rechtsfolge der Regelung vom Leistungsträger nur noch die angemessenen Aufwendungen zu übernehmen.

Die Differenz zwischen dem angemessenen Teilbetrag und den unangemessenen Unterkunftskosten ist insbesondere dann nicht zu übernehmen, wenn nach einem Umzug ohne Zusicherung nach § 22 Abs. 4 Satz 1 SGB II in eine unangemessene Wohnung bereits feststeht, dass die ungedeckten Kosten nicht vom Hilfebedürftigen aus eigenen Mitteln (beispielsweise durch Einsparung aus der Regelleistung) bestritten werden können und daher auf Grund von Mietschulden die Gefahr eines Wohnungsverlustes droht.<sup>90</sup>

Werden statt der tatsächlichen nur die angemessenen Unterkunftskosten übernommen, ist zu überprüfen, ob und aus welchen Einnahmen die ungedeckten Kosten beglichen werden. Wurde der Differenzbetrag gedeckt, ist der Leistungsberechtigte aufzufordern, darzulegen, wie er den Betrag bislang aufgebracht hat und zukünftig auf Dauer selbst aufbringen wird (möglich wäre dies z.B. aus eigenen Mitteln in Form ggf. gewährter Mehrbedarfzuschläge, anrechnungsfreiem Einkommen wie z.B. Elterngeld, oder dem Einsatz des vorhandenen Schonvermögens bzw. der Freibeträge bei einer Einkommensbereinigung).

Diese Prüfung kann nur unterbleiben, wenn bereits im Rahmen der bisherigen Gespräche deutlich wurde, dass der Leistungsberechtigte in der Lage ist, den Differenzbetrag (bis max. 25 % der Regelleistung der Bedarfsgemeinschaft in Anlehnung an die dazu ergangene Rechtsprechung im SGB II) aus den o.g. eigenen Mitteln und dauerhaft zu decken. Lässt sich anhand der von dem Leistungsberechtigten vorgebrachten Darlegungen nicht erkennen, wie der Differenzbetrag bislang gedeckt wurde, besteht begründeter Verdacht bezüglich verschwiegenen Einkommens/Vermögens und damit grundsätzliche Bedenken an der Bedürftigkeit. Dieser Verdacht geht zu Lasten des Leistungsberechtigten mit der Folge, dass eine weitere Leistungsgewährung nach erfolgter Anhörung gegebenenfalls abgelehnt werden kann.

Wurde der Leistungsbezug nach wirksam erfolgter Absenkung der Unterkunftskosten unterbrochen, ist nach erneuter Antragstellung anhand des Einzelfalls zu überprüfen, ob das Kostensenkungsverfahren neu eingeleitet werden muss. Laut Rechtsprechung ist dies zumindest dann der Fall, wenn die Dauer der Leistungsunterbrechung nicht vorhersehbar war (z.B. bei Aufnahme einer unbefristeten Beschäftigung), weil der Kunde dann nicht davon auszugehen braucht, dass ihn weiterhin die Obliegenheit zur Kostensenkung trifft.<sup>91</sup> Ein sofortiger Wohnungswechsel ohne Übergangsfrist sei ihm bei erneuter Antragstellung dann nicht zumutbar. Fällt die Hilfebedürftigkeit hingegen nur kurz wegen des Zuflusses von einmaligem Einkommen weg, muss dem Leistungsberechtigten bewusst sein, dass er nach Verbrauch dieses Einkommens wieder auf Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts angewiesen sein wird, so dass er weiterhin zur Senkung der Unterkunftskosten angehalten ist. Im Zweifelsfall ist die Auskunft der Rechtsstelle einzuholen.

<sup>88</sup> vgl. hierzu auch Ausführungen zu II.3.1.1.

<sup>89</sup> LSG NI/ HB v. 08.03.2006 – L 9 AS 69/06 ER.

<sup>90</sup> LSG BB v. 18.09.2007 – L 20 B 1406/07 AS ER.

<sup>91</sup> so z.B. LSG NI/ HB v. 18.05.2009 – L 9 AS 529/09 B ER bei einer Unterbrechung von einem Jahr; das SG Freiburg billigt nach viermonatiger Leistungsunterbrechung ebenfalls ein erneutes Kostensenkungsverfahren zu, verkürzt die Übergangsfrist jedoch proportional auf vier Monate (Beschluss v. 08.11.2007 – S 14 AS 5447/07 ER).

## 5. Leistungen für Heizung

Nach § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II stellen die Heizkosten einen separaten Kostenfaktor dar. Ihre Angemessenheit ist daher gesondert neben derjenigen der Unterkunftskosten zu prüfen.<sup>92</sup>

### 5.1 Umfang der Heizkosten

Im Regelfall haben die Leistungsberechtigten monatliche Abschläge an ihren Vermieter bzw. direkt an den Energieversorger zu leisten, für die sodann der Leistungsträger leistungspflichtig wird. Unter die tatsächlichen Aufwendungen im Rahmen des § 22 Abs. 1 SGB II fallen die Vorauszahlungen somit auch während der Monate, in denen eine Beheizung der Unterkunft tatsächlich nicht erforderlich ist.<sup>93</sup>

Die zu zahlenden Abschläge sind – anteilig nach Kopfzahl – auf sämtliche Personen der Haushaltsgemeinschaft zu verteilen.

Zu den Heizkosten gehören neben den Grund- und Zählergebühren zur Wärmeerzeugung auch die mietrechtlich geschuldeten Kosten für Wartung und Instandhaltung sowie ggf. Kosten für den Betriebsstrom der Heizanlage. Die erforderlichen Daten sind der Heizkostenabrechnung des Vermieters bzw. des Energie- oder Fernwärmeversorgungsunternehmens zu entnehmen.<sup>94</sup> Soweit die vorhandenen Einrichtungen keine separate Messung des für den Betrieb der Heizungsanlage anfallenden Stromverbrauchs erlaubt, müsse man sich einer Schätzung bedienen. Unter Rückgriff auf die in der mietrechtlichen Rechtsprechung verwandten und anerkannten Methoden könne dabei auf einen geschätzten Anteil der Brennstoffkosten (i.d.R. 5%) abgestellt werden.<sup>95</sup>

Auch die nach Ende der Heizperiode fällige Nachzahlung wird grundsätzlich von den Heizungskosten erfasst.<sup>96</sup> Hinsichtlich der Übernahmefähigkeit ist – wie bei den kalten Nebenkosten – auf den Zeitpunkt des tatsächlichen Bedarfs abzustellen.<sup>97</sup>

Betriebs- und Heizkostennachforderungen des Vermieters gehören als einmalig geschuldete Zahlungen zum aktuellen Bedarf im Fälligkeitsmonat. Sie wandeln sich auch bei nicht fristgerechter Begleichung nicht in Schulden i.S.d. § 22 Abs. 8 SGB II um<sup>98</sup> (zum Umgang mit Rückzahlungen und Guthabenverrechnungen aus Heizkostenabrechnung siehe Punkt 7).

Ebenso wie bei den Unterkunftskosten sind aus der Kostenabrechnung solche Rechnungsposten herauszurechnen, die bereits von der Regelleistung abgedeckt werden. Hierbei handelt es sich maßgeblich um Kosten für Haushaltsenergie, die in Verbrauchsabrechnungen nicht von den Aufwendungen für die Heizung unterschieden werden können, wenn der Leistungsberechtigte mit Radiatoren oder ähnlichen Geräten über Haushaltsstrom heizt (nicht Nachtstrom). Nach der Rundverfügung Nr. 3a/2008 des Rheinisch-Bergischen Kreises ist in solchen Fällen davon auszugehen, dass zwei Drittel der monatlichen Stromabschlagszahlungen bzw. der Jahresabrechnung auf die Heizkosten entfallen.

### 5.2 Kosten zur Warmwassererzeugung

Abzugsgrenzen von den (übrigen) Heizkosten sind die Kosten für die Aufbereitung des Warmwassers. Waren diese Kosten bis Ende 2010 ebenfalls von der Regelleistung abgedeckt, ist seit dem 01.01.2011 zu differenzieren:

<sup>92</sup> BSG v. 02.07.2009 - B 14 AS 36/08 R.

<sup>93</sup> BSG v. 16.05.2007 - B 7b AS 40/06 R.

<sup>94</sup> LSG HE v. 21.03.2006, L 9 AS 124/05 ER.

<sup>95</sup> BSG v. 03.12.2015 – B 4 AS 47/14 R.

<sup>96</sup> LSG HE v. 05.09.2007 – L 6 AS 145/07 ER-, LSG HE v. 21.03.2006, L 9 AS 124/05 ER; Berlit in: LPK-SGB II, 1. Aufl. 2005, § 22 Rn. 50.

<sup>97</sup> LSG NRW v. 22.01.2009 – L 7 AS 44/08 – auch für den Fall des Verzuges des Hilfebedürftigen.

<sup>98</sup> BSG v. 22.03.2010 – B 4 AS 62/09 R.

Wird das Warmwasser durch eine in der Wohnung installierte, von der Heizung unabhängige Vorrichtung erzeugt, z.B. über Durchlauferhitzer, Untertischgerät, Gasboiler etc., wird – zusätzlich zur Regelleistung – ein pauschalierter Mehrbedarf nach § 21 Abs. 7 SGB II gewährt („dezentrale Warmwasseraufbereitung“).

Erfolgt die Erhitzung des Wassers hingegen über die Heizungsanlage, stellen diese Kosten ebenfalls Heizkosten i.S.v. § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II dar („zentrale Warmwasseraufbereitung“). Diese Kosten sind vom kommunalen Leistungsträger zusätzlich zu den „echten“ Heizkosten in tatsächlicher Höhe zu übernehmen, soweit sie angemessen sind.

In Fällen, bei denen die Warmwassererzeugung teilweise über die zentrale Heizungsanlage und teilweise dezentral über Strom erfolgt, sind Mehrbedarf und Heizkosten entsprechend dem Verhältnis von zentraler und dezentraler Warmwassererzeugung anzuerkennen.<sup>99</sup>

### 5.3 Angemessenheit der Heizkosten

Ebenso wie die Unterkunftskosten werden Heizkosten nach § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II jedoch nur dann in tatsächlicher Höhe übernommen, solange sie angemessen sind.<sup>100</sup>

Die Frage, ob Heizkosten angemessen sind, hat immer in einer von den übrigen KdU separaten Prüfung des Einzelfalls zu erfolgen. Die Bildung einer Gesamtangemessenheitsgrenze für Unterkunft- und Heizkosten im Sinne einer sogenannten „erweiterten Produkttheorie“ kommt nach Ansicht des BSG nicht in Betracht, da die Festlegung eines als abstrakt angemessen anzusehenden Heizkostenpreises pro Quadratmeter für alle einfachen Wohnungen im unteren Segment des Wohnungsmarktes aufgrund von unterschiedlichen klimatischen Bedingungen, ständig wechselnden Energiepreisen sowie dem Fehlen eines einheitlichen Gebäudestandards oder einem vergleichbaren technischen Stand der Heizungsanlagen nicht möglich sei.<sup>101</sup>

Außerdem kommt es nicht darauf an, ob und inwieweit die Kosten der Unterkunft bzw. einzelne hierbei relevante Faktoren, wie die Wohnungsgröße, angemessen oder ungemessen sind. Nicht zulässig ist es insbesondere, Heizkosten ungeprüft nur in dem Verhältnis als angemessen anzuerkennen, in dem die abstrakt angemessene Wohnfläche zur tatsächlichen Wohnfläche steht.<sup>102</sup> Eine anteilige Kürzung der tatsächlichen Heizkosten auf den Wert der abstrakt angemessenen Wohnfläche kommt somit nicht in Betracht. Denn ein solches Vorgehen wäre mit dem Gesetzeszweck, lediglich die Übernahme unverhältnismäßig hoher Heizkosten auszuschließen, nicht zu vereinbaren. Allein aus einer abstrakt zu hohen Quadratmeterzahl lässt sich nach der Rechtsprechung des BSG nicht der Schluss ziehen, dass auch die für die Wohnung tatsächlich anfallenden Heizkosten ungemessen hoch sind. Vielmehr soll es dem Leistungsberechtigten möglich sein, selbst eine abstrakt unangemessen große, aber nach der Produkttheorie dennoch angemessene Unterkunft, durch sparsames Heizverhalten, eine besonders gute Wärmeisolierung der Unterkunft und/oder überdurchschnittliche Energieeffizienz der Heizungsanlage zu angemessenen Kosten zu beheizen.

Dies bedeutet jedoch nicht, dass die tatsächlichen Heizkosten in jedem Fall übernommen werden müssen.

<sup>99</sup> Fachliche Hinweise der BA zu § 21, Rz. 21.45.

<sup>100</sup> BSG v. 16.05.2007- B 7b AS 40/06 R; LSG NI/B v. 20.11.2007 – L 13 AS 125/07; BSG v. 22.09.09 – B 4 AS 70/08 R.

<sup>101</sup> BSG v. 02.07.2009 - B 14 AS 36/08 R.

<sup>102</sup> zu den Heizkosten einer flächenmäßig unangemessen großen Wohnung mit niedrigen Quadratmeterpreisen vgl. BSG v. 02.07.2009 – B 14 AS 36/08 R; BSG v. 20.08.2009 – B 14 AS 41/08 R.

### 5.3.1 Abstrakte Angemessenheit der Heizkosten

Für die vom Energieversorger festgesetzten Vorauszahlungen gilt zunächst die Vermutung der Angemessenheit, soweit nicht konkrete Anhaltspunkte für ein unwirtschaftliches und damit unangemessenes Heizverhalten<sup>103</sup> oder für die Unrichtigkeit der Veranschlagungen (zu hoch oder zu niedrig) vorliegen.

Die Verwendung von Höchstbeträgen, Pauschalen, Richtwerten, Kappungsgrenzen etc. ist bei der Bestimmung der Angemessenheit nicht zulässig. Wie im Fall der Unterkunftskosten muss die Prüfung vielmehr die Umstände jedes Einzelfalls berücksichtigen.<sup>104</sup> Eine Nichtprüfungsgrenze, unterhalb derer die Angemessenheit im Einzelfall nicht geprüft zu werden braucht, ist hingegen nicht zu beanstanden.

Zur Bemessung der Höhe einer solchen Nichtprüfungsgrenze können beispielhaft Brennstoffwerte verschiedener Energieträger, Angaben von Energieversorgungsunternehmen, Durchschnittswerte auf der Basis von Verbrauchswerten (z.B. kWh/m<sup>2</sup>) oder Euro-Beträgen je m<sup>2</sup> herangezogen werden.

Pauschalen, die anhand von Durchschnittswerten der Angaben anderer Leistungsberechtigter errechnet worden sind, können nur Anhaltspunkte dafür sein, ob im konkreten Fall möglicherweise Heizenergie verschwendet wird.<sup>105</sup> Gleiches gilt für die Verbrauchsangaben eines eventuellen Vermieters, die lediglich ein Indikator für die Prüfung der Angemessenheit sein können.

Da die Höhe der Heizkosten von einer Vielzahl unterschiedlicher Faktoren abhängig ist, kommt der Prüfung des Einzelfalls hier – noch mehr als bei den Unterkunftskosten – eine entscheidende Rolle zu. Folgende Parameter können bei den Heizkosten von Relevanz sein:

- Bauzustand der Wohnung,
- Lage der Wohnung im Haus (Anzahl der Außenwände),
- Geschosshöhe,
- Wärmeisolierung des Gebäudes und der Fenster,
- Wirkungsgrad und Wartungszustand der Heizungsanlage,
- Art des Brennstoffs sowie die jeweiligen Brennstoffpreise,
- Meteorologische Daten (Zahl der Heiztage, absolute Außentemperaturen),
- ggf. erhöhter Heizbedarf für bestimmte Personengruppen (Alter, Behinderung, Kleinkinder),
- im Vergleich mit Verbrauchsdaten von erwerbstätigen Personen ist ggf. der längere Wohnungsaufenthalt von Leistungsberechtigten (tagsüber) zu beachten.

Quadratmeterbezogene Richtwerte können daher nur einen Anhaltspunkt für die Angemessenheit der Heizkosten bilden, die nach Maßgabe des Einzelfalles anzupassen sind.<sup>106</sup>

Allerdings brauchen die tatsächlichen Heizkosten dann nicht in voller Höhe übernommen zu werden, wenn sie die durchschnittlich aufgewandten Kosten aller Verbraucher für eine Wohnung der den abstrakten Angemessenheitskriterien entsprechenden Größe signifikant überschreiten.<sup>107</sup> Zur Bestimmung dieses Grenzwertes kann nach Ansicht des BSG der von der co2online gGmbH in Kooperation mit dem Deutschen Mieterbund erstellte „Bundesweite Heizspiegel“ (<http://www.heizspiegel.de>) herangezogen werden. Zumindest wenn der tatsächliche Heizverbrauch höher ist als das Produkt aus dem Wert der nach den Ausführungsbestimmungen der Länder zu § 10 WoFG abstrakt angemessenen Quadratmeterzahl (1. Faktor, siehe unter Punkt 3.1.2) und dem im Heizspiegel für den jeweiligen Energieträger sowie die jeweilige Gesamtgröße der Wohnanlage ausgewiesenen Wert für „**extrem hohe**“ Heizkosten (2. Faktor), lasse dies grundsätzlich auf unwirtschaftliches und tendenziell unökologisches Heizverhalten schließen. Der Umstand, dass nur der Wert für extrem hohe Heizkosten zum Maßstab genommen werden darf, trage dem Umstand Rechnung, dass Leistungsberechtigte nach dem SGB II – wegen des Verweises auf Wohnungen des unteren Marktsegments – typischerweise älteren Wohnraum mit einem unterdurchschnittlichen Energiestandard bewohnen müssten.

<sup>103</sup> LSG HE v. 21.03.2006, L 9 AS 124/05; LSG NW v. 28.09.2005, L 19 B 68/05 AS ER.

<sup>104</sup> BSG v. 02.07.2009 – B 14 AS 33/08 R.

<sup>105</sup> LSG NI/B v. 20.11.2007 –L 13 AS 125/07 ER.

<sup>106</sup> Berlitt in: LPK SGB II, 1. Auflage 2005, § 22 Rn. 50.

<sup>107</sup> BSG v. 02.07.2009, - B 14 AS 36/08 R -

Zu beachten ist, dass auch in Fällen, in denen die abstrakt angemessene Wohnfläche zwar überschritten wird, die Kosten der Unterkunft nach der Produkttheorie aber dennoch angemessen sind und daher voll übernommen werden müssen, bei der Ermittlung der Angemessenheit der Heizkosten nicht der Wert der tatsächlichen Wohnfläche zugrunde gelegt werden darf. Auch in diesen Fällen ist das Produkt aus angemessener Wohnfläche und dem jeweiligen Wert des Heizspiegels maßgeblich.

Die Werte des Bundesweiten Heizspiegels, von denen nach Ansicht des BSG im Falle des Überschreitens von unwirtschaftlichem Heizverhalten ausgegangen werden kann, können in der jeweils gültigen Fassung der Anlage 03 entnommen werden.

Bei den in der Anlage genannten Beträgen handelt es sich um Monatswerte, die für längere Abrechnungszeiträume entsprechend hochgerechnet werden müssen. Ist die Angemessenheit einer Unterkunft von mehr als sieben Bedarfsgemeinschaftsmitgliedern zu beurteilen, sind die Werte entsprechend zu erhöhen.

### **5.3.2 Besonderheit bei dezentraler Warmwasseraufbereitung**

Bei den Werten des Heizspiegels ist zu berücksichtigen, dass darin seit Oktober 2014 bereits ein Anteil für die Erzeugung von Warmwasser enthalten ist. Diesbezüglich heißt es dort *„Achtung – neues Verfahren! Die Vergleichswerte in den Tabellen... beinhalten die Kosten für Raumwärme und Warmwasseraufbereitung. Bei Gebäuden ohne zentrale Warmwasseraufbereitung schlagen Sie auf den errechneten Wert 2,00 Euro (bzw. 1,90 Euro seit Oktober 2015) auf, um Ihren Vergleichswert zu erhalten.“*

Aktuell können die im Bundesweiten Heizspiegel ausgewiesenen Werte für „extrem hohe“ Heizkosten folglich nur als Maßstab für Heizkosten genutzt werden, wenn das Warmwasser zentral über die Heizungsanlage erzeugt wird.

Die Heizkosten von Leistungsberechtigten, die ihr Warmwasser dezentral über Strom erzeugen und hierfür den Mehrbedarf nach § 21 Abs. 7 SGB II beanspruchen, dürfen hingegen nicht in gleicher Weise an den Werten aus dem Bundesweiten Heizspiegel gemessen werden. Anderenfalls wären Leistungsberechtigte, die über ihre Heizungsanlage allein die Raumwärme erzeugen, hinsichtlich des Nichtprüfungswertes besser gestellt als diejenigen, die hierüber zusätzlich die Energie zur Erzeugung des Warmwassers aufwenden müssen, ohne den Mehrbedarf nach § 21 Abs. 7 SGB II zu erhalten.

Vor dem Vergleich der Heizkosten von Leistungsberechtigten mit dezentraler Warmwassererzeugung mit den Werten des Bundesweiten Heizspiegels ist daher von diesen Werten – vor der Multiplikation mit der angemessenen Wohnungsgröße – der im Heizspiegel ausgewiesene Betrag in Abzug zu bringen.

Die sich durch den Abzug für dezentrale Warmwasseraufbereitung ergebenden Werte des Bundesweiten Heizspiegels können ebenfalls der Anlage 03 entnommen werden.

### **5.3.3 Besonderheit bei zentraler Warmwasseraufbereitung**

In Fällen der zentralen Warmwasseraufbereitung über die Heizung ist die Berücksichtigung allein des angemessenen Warmwasserbedarfs in § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II nicht ausdrücklich geregelt. Für eine Begrenzung spricht jedoch, dass in § 21 Abs. 7 Satz 2 letzter HS SGB II auf den „angemessenen Warmwasserbedarf“ bei zentraler Versorgung verwiesen wird und dass die parallele Neuregelung des § 35 Abs. 4 Satz 1 SGB XII eine solche Begrenzung vorsieht.

Zur Bestimmung der Angemessenheit sind daher die Warmwasserkosten – wie die Heizkosten – mit einem Grenzwert abzugleichen, der kostspieliges oder unwirtschaftliches Verhalten indiziert.<sup>108</sup>

Dabei ist grundsätzlich davon auszugehen, dass sich die Höhe der tatsächlichen Warmwasseraufbereitungskosten anhand von Verbrauchsabrechnungen nicht konkret feststellen lässt, weil sich die darin ausgewiesenen Warmwasserkosten stets aus einem Anteil „Verbrauchskosten“ und einem Anteil „Grundkosten“ zusammensetzen. Die „Grundkosten“ spiegeln jedoch nie den tatsächlichen Verbrauch des einzelnen Mieters wieder, sondern werden nach einem zuvor festgelegten Schlüssel anhand der Wohnungsgröße umgelegt. Aus diesem Grund ist die Angemessenheit der zentral erzeugten Warmwasserkosten immer im Zusammenhang mit derjenigen der übrigen Heizkosten zu beurteilen. Wie bei den Unterkunftskosten wird es dem Leistungsberechtigten somit ermöglicht, unangemessen hohe Heizkosten durch niedrige Warmwasserkosten auszugleichen oder umgekehrt. Die Durchführung eines Kostensenkungsverfahrens allein hinsichtlich der Warmwasserkosten ist nicht vorgesehen.

Bei zentraler Warmwasseraufbereitung ist für aktuelle Zeiträume die Summe aus Heiz- und Warmwasserkosten mit den im Bundesweiten Heizspiegel ausgewiesenen Werten für „extrem hohe“ Heizkosten zu vergleichen. Übersteigen die tatsächlichen Kosten die Werte aus dem Heizspiegel, muss die konkrete Angemessenheit der Heizkosten überprüft werden.

Bei Verbrauchswerten bis September 2015 war hingegen zu berücksichtigen, dass in den Werten des Bundesweiten Heizspiegels damals kein Anteil für die Erzeugung von Warmwasser enthalten war. Bei Leistungsberechtigten, die ihr Warmwasser zentral über die Heizung erzeugt haben, musste damals daher – vor einem Vergleich mit den Werten des Heizspiegels – von den tatsächlichen Verbrauchskosten ein Anteil für die Warmwassererzeugung in Abzug gebracht werden. Mangels geeigneter Erkenntnisquellen sowie aus Gründen der Gleichbehandlung wurden hierzu im Rheinisch-Bergischen Kreis die Beträge der Mehrbedarfe nach § 21 Abs. 7 SGB II verwendet. Die Höhe des Abzugs richtete sich somit nach der Anzahl sowie der rechtlichen Stellung der Mitglieder einer Bedarfsgemeinschaft.

### 5.3.4 Konkrete Angemessenheit der Heizkosten

Übersteigen die tatsächlichen Heizkosten (und ggf. auch die Warmwasserkosten) die Werte der abstrakt angemessenen Heizkosten, ist eine Prüfung im Einzelfall erforderlich. Dies gilt sowohl für die Prüfung von Abschlagszahlungen als auch für diejenige von Endabrechnungen.

Zwar gilt grundsätzlich der Amtsermittlungsgrundsatz. Es wird jedoch vom Leistungsberechtigten eine Mitwirkung dahingehend verlangt werden können, besondere Umstände, die zu einem erhöhten Heizkostenbedarf geführt haben, vorzutragen.

Als mögliche Gründe für einen angemessenen Mehrbedarf kommen in Betracht:<sup>109</sup>

a) Persönliche Gründe:

- Krankheit / Behinderung (ggf. ist ein ärztliches Attest zu verlangen),
- Familiengröße,
- Kleinkinder,
- Ggf. pflegebedürftige Personen.

b) Bauliche / sonstige Gründe (soweit nicht bereits bei der Bemessung der Nichtprüfungsgrenze berücksichtigt):

- Außergewöhnliche Umstände (Lage der Wohnung im Gebäude, unbeheizte Nachbarwohnungen o.ä.)
- Außergewöhnliche, unvorhersehbare Preisausschläge bei Energiekosten,
- Besondere Witterungsumstände.

<sup>108</sup> LSG BW v. 08.07.2015 – L 4 AS 718/14.

<sup>109</sup> Beispielhafte Aufzählung, nicht abschließend.

In den oben genannten bzw. vergleichbaren Fallkonstellationen kann eine prozentuale Erhöhung der Angemessenheitsgrenzen gerechtfertigt sein. Der konkrete Prozentsatz bleibt dem Einzelfall vorbehalten. Hingewiesen werden soll an dieser Stelle aber darauf, dass das BSG im Bereich der Kosten der Unterkunft eine Bandbreite von 10 % für vertretbar gehalten hat.<sup>110</sup> Die Anerkennung eines erhöhten Heizkostenbedarfs ist mit der Teamleitung abzusprechen und im Aktenvorgang zu dokumentieren.

Überdies muss auch bei der Angemessenheit der Heizkosten die Wirtschaftlichkeitsprüfung Berücksichtigung finden.<sup>111</sup> Sollten die Unterkunftskosten (Grundmiete und kalte Nebenkosten) so niedrig sein, dass trotz erhöhter Heizkosten eine Aufforderung zum Umzug unwirtschaftlich wäre, weil dadurch die Gesamtkosten wahrscheinlich steigen würden, sind die erhöhten Heizkosten weiterhin in voller Höhe zu übernehmen. Der Leistungsberechtigte sollte allerdings zunächst zur Kostensenkung aufgefordert werden, um im Wege des Anhörungsverfahrens auszuschließen, dass die Höhe der Heizkosten personenbedingt ist. Beruht sie hingegen auf unwirtschaftlichem Heizverhalten und ist eine Senkung durch Reduzierung des Heizens möglich und zumutbar, braucht keine Wirtschaftlichkeitsprüfung vorgenommen zu werden.

Grundsätzlich wird empfohlen, den erwerbsfähigen Hilfebedürftigen aktenkundig auf eine sparsame Bewirtschaftung von Heizenergie hinzuweisen. Dies gilt insbesondere für den Fall einer vorgesehenen Kostensenkungsaufforderung, um das Entstehen von Vertrauensschutztatbeständen zu vermeiden. In Betracht kommt auch ggf. der Hinweis auf bestehende Angebote zur Heizenergieberatung durch Versorgungsunternehmen, Verbraucherzentralen usw..

### 5.3.5 Sonderfall: Heizen mit Nachtspeicherheizung

Beim Heizen mit Nachtspeicherheizungen ergeben sich – aufgrund des im Vergleich zu Öl- und Erdgasheizungen deutlich höheren Energieverbrauchs und Kostenaufwands – einige Besonderheiten.

Erfahrungsgemäß liegt der durchschnittliche jährliche Stromverbrauch eines Zwei-Personen-Haushalts bei Nutzung von Nachtspeicherheizungen zwischen 5.800 und 10.000 kWh.

Da der jährliche Stromverbrauch bei gleicher Personenzahl ohne Nachtstrom im Bundesdurchschnitt rund 3.000 kWh beträgt, kann davon ausgegangen werden, dass in einem Zwei-Personen-Haushalt bei Heizen mit Nachtspeicherheizung ein Verbrauch von mehr als 7.000 kWh Nachtstrom nicht mehr wirtschaftlich ist.

Unter der Maßgabe, dass für eine Zwei-Personen-Bedarfsgemeinschaft eine Wohnungsgröße von 65 m<sup>2</sup> abstrakt angemessen ist, errechnen sich anhand der übrigen Werte nach Ziffer 8.2 der WNB zum WFNG NRW für die übrigen Bedarfsgemeinschaftsgrößen folgende Maximal-Verbrauchswerte:

Personen	Wohnungsgröße	Verbrauch pro Jahr
1	50 m <sup>2</sup>	5.385 kWh
2	65 m <sup>2</sup>	7.000 kWh
3	80 m <sup>2</sup>	8.615 kWh
4	95 m <sup>2</sup>	10.231 kWh
5	110 m <sup>2</sup>	11.846 kWh
6	125 m <sup>2</sup>	13.462 kWh
7	140 m <sup>2</sup>	15.077 kWh
8	155 m <sup>2</sup>	16.692 kWh

Diese Verbrauchswerte sind für die jeweilige Bedarfsgemeinschaftsgröße als angemessener Jahresverbrauch zu betrachten.

<sup>110</sup> BSG v. 07.11.2006 – B 7b AS 18/06 R.

<sup>111</sup> BSG v. 12.06.2013 – B 14 AS 60/12 R.

Übersteigt der tatsächliche Verbrauch aus der Jahresabrechnung die Angemessenheitswerte, kann der übersteigende Teil in der Regel wegen unwirtschaftlichen Verhaltens nicht übernommen werden. Es ist darauf zu achten, dass die obigen Verbrauchswerte ausschließlich mit dem Preis des jeweiligen „Niedertarifs“ multipliziert werden. Die Angemessenheit des Stromverbrauchs von Leistungsberechtigten, die ihre Nachtspeicherheizung auch tagsüber mit Haushaltsstrom zum „Hoch-Zeit-Tarif“ aufladen, darf nicht allein an der jährlichen Verbrauchsmenge bemessen werden.

Sofern ein Leistungsberechtigter konkrete Umstände vorträgt, die seinen Heizbedarf beeinflussen können, kann der Verbrauchswert aus der Tabelle im Einzelfall um bis zu 50 % erhöht werden. Die Anerkennung eines erhöhten Heizkostenbedarfs ist mit der Teamleitung abzusprechen und im Aktenvorgang zu dokumentieren.

Nach dem Neubezug einer Wohnung mit Nachtspeicherheizung wird die Höhe der monatlichen Abschlagszahlungen gegenüber dem Energieversorgungs-Unternehmen in der Regel nicht bekannt sein, da nur eine Gesamtabschlagszahlung für den Haushalts- („Hoch-Zeit-Tarif“) und den Nachtstrom („Niedertarif“) zusammen gefordert wird. Bis zum Vorliegen einer konkreten Abrechnung, der das tatsächliche Verhältnis von NT und HT entnommen werden kann, ist daher aus der Abschlagszahlung ein Anteil für den Haushaltsstrom herauszurechnen. Hierzu ist nach folgender Berechnung vorzugehen, wobei die Mehrwertsteuer zur Berechnung des Prozentsatzes nicht relevant ist:

$$\frac{\text{Arbeitspreis HT}}{\text{Arbeitspreis HT} + \text{Arbeitspreis NT}} \times 100 = X \%$$

Hinsichtlich weiterer Einzelheiten im Umgang mit Nachtspeicherheizungen wird auf die Arbeitshilfe „Nachtspeicherheizungen“ im Intranet des Jobcenters Rhein-Berg verwiesen.

### 5.3.6 Angemessenheit von Heizkosten, die in größeren Zeitabständen anfallen

Soweit der Energiebedarf durch Heizstoffe gedeckt wird, bei denen Einmallieferungen notwendig sind, hat der Leistungsträger grundsätzlich diese Kosten zu übernehmen.<sup>112</sup> Derartige Einmalleistungen können z.B. bei der Lieferung von Heizöl, Kohle oder Holz erforderlich werden.

Kein Anspruch auf Übernahme der Heizkosten besteht allerdings bei einer Beschaffung vor Entstehen des Leistungsanspruches.<sup>113</sup> Die Heizungsbeihilfe wird daher nur nach Vorlage entsprechender Unterlagen gewährt. Wurde das Heizmaterial bereits vor dem Bewilligungszeitraum beschafft, wird dem Leistungsberechtigten hier keine Art von Aufwendungsersatz gewährt.<sup>114</sup> Soweit für den Kauf noch Ratenzahlungen zu leisten sind, kommt allenfalls eine Schuldenübernahme nach § 22 Abs. 8 SGB II in Betracht. Ein neuer Anspruch entsteht erst, wenn das vorhandene Material verbraucht ist.

In der Regel soll die Heizungsbeihilfe während der Heizperiode (Oktober bis April) bewilligt werden. Eine Abweichung hiervon ist in begründeten Ausnahmefällen möglich. So kann bei Leistungsberechtigten, die prognostisch betrachtet längere Zeit im Leistungsbezug verbleiben werden, eine Beschaffung des Heizmaterials außerhalb der Heizperiode aufgrund geringerer Preise sinnvoll sein.

Die Höhe der zu übernehmenden Kosten richtet sich nach dem voraussichtlichen Bedarf während des Bewilligungszeitraums; eine mehrmonatige Bevorratung mit Heizmaterial ist nicht systemwidrig, was sich mittelbar aus § 41 Abs. 1 Satz 4 und 5 SGB II ergibt. Denn die Bewilligungen sollen für sechs bzw. bis zu zwölf Monate erteilt werden.

Eine weitergehende „Bevorratung“ kann auch dann sinnvoll sein, wenn ein längerer SGB II-Leistungsbezug hinreichend wahrscheinlich ist.

<sup>112</sup> BSG v. 07.11.2006 - B 7b 40/06 R.

<sup>113</sup> BSG v. 16.05.2007 - B 11b AS 40/06 R.

<sup>114</sup> BSG v. 07.11.2006 - B 7b 40/06 R.; BSG v. 16.05.2007 - B 11b AS 39/06 R.

Im Gegenzug sollte bei voraussichtlich nur kurzer Hilfebedürftigkeit lediglich der Heizbedarf für wenige Monate bewilligt werden. Die Leistungsberechtigten sind dann allerdings darauf hinzuweisen, wie hoch ihr Anspruch im Jahr ist und dass ihnen erneut Heizungsbeihilfen bewilligt werden, sofern zukünftig noch Hilfebedürftigkeit besteht. Die Entscheidung über die Höhe der bewilligten Beihilfe ist im Aktenvorgang nachvollziehbar zu dokumentieren.

In dem Bewilligungsbescheid ist der Leistungsberechtigte darauf hinzuweisen, dass er vor der Bestellung des Brennstoffs aufgrund der zum Teil erheblichen Preisunterschiede einen Preisvergleich vornehmen und den preisgünstigsten Lieferanten in Anspruch nehmen muss.

Bei der Bedarfsermittlung ist von der Gesamtzahl der zum Haushalt gehörenden Personen auszugehen. Gehören dem Haushalt Personen an, die keine Leistungen erhalten, ist der Bedarf entsprechend zu kürzen. Die Höhe der Heizungshilfe richtet sich somit nach der abstrakt angemessenen Wohnfläche. Grundsätzlich sind aber Faktoren wie Lage, bauliche Beschaffenheit, durchgeführte Energiesparmaßnahmen und individuelle Wärmebedürfnisse der Bewohner bei der Angemessenheitsprüfung mit zu berücksichtigen.

Hinsichtlich der Höhe des Brennstoffbedarfs, der für eine Heizperiode ohne weitere Prüfung übernommen werden kann, ist nach den verwendeten Energieträgern zu differenzieren. Die Tagespreise für Heizöl, Brikett, Flüssiggas, oder Holz können bei den örtlichen Händlern, für Heizöl auch im Internet unter [www.myoil.de](http://www.myoil.de) abgefragt werden. Zugrunde zu legen sind stets die Werte des günstigsten Angebots.

Nach Brennstoffen differenziert gelten im Rheinisch-Bergischen Kreis folgende Vorgaben als abstrakt angemessen:

#### Heizöl:

Wie bei den laufenden Bedarfen kann beim Heizöl für den Jahresbedarf auf die Werte des Bundesweiten Heizspiegels zurückgegriffen werden. Aus Gründen der Praktikabilität ist hierbei jedoch nicht auf die Werte der Kosten sondern auf diejenigen des Heizverbrauchs (1. Tabelle) abzustellen.

Hierzu ist der Wert, bei dessen Überschreiten von einem zu hohen Verbrauch auszugehen ist, mit dem Wert der jeweils abstrakt angemessenen Wohnfläche zu multiplizieren. Da der Energieinhalt eines Liters Heizöl ziemlich genau 10 kWh beträgt, ist der so gewonnene Wert für die Umrechnung in Liter durch 10 zu teilen.

Die Nichtprüfungswerte für jährlich übernahmefähige Heizöllieferungen können der Anlage 04 entnommen werden.

#### Braunkohle-Briketts:

Der Bundesweite Heizspiegel gibt unmittelbar nur Auskunft über den durchschnittlichen Verbrauch beim Heizen mit Heizöl, Erdgas und Fernwärme. Bezüglich anderer Brennstoffe muss daher zur Bestimmung der Nichtprüfungswerte auf zusätzliche Erkenntnisse zurückgegriffen werden.

Im Fall von Braunkohlebriketts ist hierzu auf den Heizwert abzustellen, der 5,6 kWh pro Kilogramm beträgt. Zur Erzeugung von 1 kWh Wärmeenergie werden folglich 0,1785 kg Briketts benötigt.

Da die Beheizung mit Kohle in der Praxis so gut wie nie über eine zentrale Heizungsanlage erfolgt, lässt sich der Heizwert hier mit den im Bundesweiten Heizspiegel wiedergegebenen Werten nur bedingt vergleichen. Allerdings entsteht die Wärme bei Kohleöfen unmittelbar dort, wo sie gebraucht wird.

Dadurch, dass ein zusätzlicher Energieverlust durch die Zuleitung wie bei Ölheizungen entfällt, ist davon auszugehen, dass der Energieverbrauch bei Braunkohlebriketts in jedem Fall niedriger anzusetzen ist als beim Brennstoff Erdöl. Der Verbrauch von Briketts kann somit zumindest dann als unwirtschaftlich bewertet werden, wenn der hierbei erzeugte Heizwert den als zu hoch bewerteten Heizwert beim Erdöl übersteigt.

Da zur Erzeugung von 1 kWh Wärmeenergie 0,1 Liter Heizöl benötigt werden, kann der „Nichtprüfungswert“ bei Braunkohlebriketts im Wege des Dreisatzes anhand eines Vergleichs mit den Verbrauchswerten von Heizöl im Bundesweiten Heizspiegel bestimmt werden.

#### Flüssig-Gas:

In gleicher Weise wie bei Braunkohlebriketts kann auch bei Flüssig-Gas der Nichtprüfungswert über einen Vergleich der Heizwerte mit den Verbrauchswerten aus dem Bundesweiten Heizspiegel bestimmt werden.

Bei Propan beträgt dieser 12,87 kWh/kg (bzw. 6,83 kWh/Liter), so dass zur Erzeugung von 1 kWh Wärmeenergie 0,0777 kg Propan benötigt werden. Bei Butan beträgt der Heizwert 12,69 kWh/kg, so dass zur Erzeugung von 1 kWh Wärmeenergie 0,0788 kg Butan erforderlich sind.

#### Holz:

Sofern Holz nicht über einen Holz sammelschein selbst beschafft wird, ist grundsätzlich zu unterstellen, dass das Heizen mit Kohle günstiger ist. Lässt die individuelle Heizanlage eine Befuerung mit Kohle daher zu, sind die für Braunkohle vorgegebenen Angemessenheitswerte zugrunde zu legen, auch wenn es der Leistungsberechtigte aus persönlichen Gründen ablehnt, mit Kohle zu heizen.

Nur wenn eine Beheizung mit Kohle nicht möglich ist, kann auf die Heizwerttabelle der Holzhändler abgestellt werden. Danach entsprechen ca. 5 – 6 Raummeter (rm) Laubholz bzw. 7 – 8 rm Nadelholz der Brennstoffmenge von ca. 1.000 Liter Heizöl (10 Liter pro Jahr = 1 kWh/a). Für beide Holzarten lässt sich somit der Vergleich anhand der Verbrauchswerte für Öl aus dem Bundesweiten Heizspiegel im Wege des Dreisatzes herstellen.

#### Holzpellets:

Vom Energieträger Holz zu trennen ist eine Wärmeerzeugung über Holzpellets, da die Kosten hier – mit Ausnahme der Investitionskosten für die Heizungsanlage – sehr viel geringer ausfallen. Nach wissenschaftlichen Erkenntnissen werden zur Erzeugung von 1 kWh Wärmeenergie ca. 0,2 kg Holzpellets benötigt. Dem entspricht der Heizwert von 0,1 Liter Heizöl.

Hinsichtlich der Angemessenheit kann bei Pellets daher ebenfalls auf einen Vergleich mit den Verbrauchswerten für Öl aus dem Bundesweiten Heizspiegel abgestellt werden.

### **5.6 Reaktion bei unangemessenen Heizkosten**

Liegen die tatsächlichen Heizkosten über der ermittelten Angemessenheitsgrenze und ist der Mehrverbrauch auf unwirtschaftliches Heizverhalten zurückzuführen, so ist der Leistungsträger nicht zur Übernahme der unangemessenen Mehrkosten verpflichtet. Hiervon hat der Leistungsträger den Leistungsberechtigten zu unterrichten.

Dieses Schreiben enthält

- den Hinweis darauf, dass die Heizkosten über der Angemessenheitsgrenze liegen
- die konkrete Benennung der Angemessenheitsgrenze und
- die Mitteilung darüber, dass zukünftig Heizkosten nur noch bis zu der konkret bezifferten angemessenen Höhe übernommen werden.

Bei fortgesetztem unwirtschaftlichen Verhalten kommt ggf. eine Sanktionierung gem. § 31 Abs. 2 Nr. 2 SGB II in Betracht (vgl. V.3 der „Arbeitshilfe Sanktionen“). Dies wird in der Regel dann anzunehmen sein, wenn die Aufwendungen bezogen auf vergleichbare Unterkünfte unverhältnismäßig hoch sind.

Beispiel: In einem Haus werden vier vergleichbare Wohnungen mit ca. 100 EUR monatlichen Heizkosten abgerechnet; in einer fünften Wohnung entstehen demgegenüber monatlich 200 EUR Heizkosten.

Die tatsächlichen (auch unangemessenen) Heizkosten sind solange zu übernehmen, bis der Hilfebedürftige auf Grund vorherigen behördlichen Hinweises in der Lage war, die Heizkosten auf ein angemessenes Maß zu senken. Eine Kürzung setzt den Nachweis unwirtschaftlichen Verhaltens und die tatsächliche Möglichkeit einer Änderung des Verhaltens voraus.<sup>115</sup>

Zur Frage der Dauer der Übernahme von erhöhten Heizkosten nach Hinweiserteilung auf die Kostensenkungspflicht sind die Ausführungen des BSG in seinen Urteilen vom 19.09.2008 – B 14 AS 54/07 R- und B 14 AS 54/07 R – zu beachten. Danach sind die tatsächlichen Heizkosten in entsprechender Anwendung des § 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II zu übernehmen, in der Regel also sechs Monate lang.<sup>116</sup>

Auf § 44 SGB X wird verwiesen.

---

<sup>115</sup> SG Dortmund v. 19.11.2007 – S 32 AS 114/07.

<sup>116</sup> BSG v. 19.09.2008 – B 14 AS 54/07 R-, LSG Nordrhein – Westfalen v. 07.01.2009 – L 12 AS 38/07, Revision nicht zugelassen.

## 6. Eigentumswohnungen und Eigenheime

### 6.1 Allgemeines

Bei Leistungsberechtigten, die ein selbst genutztes Hausgrundstück (Eigenheim) oder eine selbst genutzte Eigentumswohnung bewohnen, ergeben sich einige Besonderheiten bei der Ermittlung der Kosten für Unterkunft und Heizung sowie bei deren Angemessenheit.

Selbst bewohntes (angemessenes) Wohneigentum ist als Vermögensgegenstand gem. § 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 SGB II geschützt. Daraus folgt jedoch nicht, dass alle Kosten zum Erhalt des Eigenheims notwendigerweise als Kosten der Unterkunft zu übernehmen sind. Im Zusammenhang mit den Kosten der Unterkunft nach § 22 SGB II soll nicht die Immobilie als Vermögensgegenstand, sondern allein die Wohnung im Sinne der Erfüllung des Grundbedürfnisses „Wohnen“ und als räumlicher Lebensmittelpunkt geschützt werden.<sup>117</sup>

Bei der Art der Unterkunftskosten ergeben sich Besonderheiten, weil keine Aufwendungen für einen Mietzins, sondern im Einzelfall an das Grundeigentum anknüpfende Kosten entstehen.

Zu beachten ist der Grundsatz, dass im Rahmen der Angemessenheitsprüfung bei § 22 Abs. 1 SGB II keine Privilegierung von Eigentümern gegenüber Mietern erfolgen darf.<sup>118</sup>

Die Aufwendungen sind auch bei Eigenheimen oder Eigentumswohnungen angemessen, wenn das Objekt nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen grundlegenden Bedürfnissen genügt und keinen gehobenen Wohnungsstandard aufweist.<sup>119</sup> Bei der Leistungsgewährung ist daher immer zu beachten, dass Leistungen nach dem SGB II nicht zur Vermögensbildung der Hilfesuchenden beitragen dürfen.

Soweit sich aus den folgenden Ausführungen keine Abweichungen ergeben, gelten für die Feststellungen der angemessenen Kosten von Unterkunft und Heizung bei Wohneigentum das unter Punkt 3 und 5 Beschriebene entsprechend.

Neben den kalten Betriebskosten sind zunächst Schuldzinsen und dauernde Lasten zu berücksichtigen. Dabei ist es unerheblich, ob es sich um Schuldzinsen für Darlehen handelt, die zur Bebauung eines Hausgrundstücks, zum Kauf eines Eigenheims oder für eine vor Erstbezug durch den Antragsteller/Leistungsberechtigten erfolgte Sanierung und Modernisierung aufgenommen worden sind.<sup>120</sup>

Im Gegensatz zur Übernahme von Schuldzinsen können Tilgungsleistungen nur im Ausnahmefall<sup>121</sup> übernommen werden.

Das BSG hat in seiner aktuellen Rechtsprechung<sup>122</sup> zwar die Auffassung aufgegeben, dass Tilgungsleistungen ausnahmslos nicht als Zuschuss gewährt werden könnten. Der Grundsatz, dass die Übernahme von Tilgungsleistungen als Kosten der Unterkunft nicht in Betracht kommt, weil das Arbeitslosengeld II nicht dazu dienen könne, Vermögensaufbau zu betreiben, ist dahingehend einzuschränken, dass der Grundsicherungsträger im Hinblick auf den Gleichbehandlungsgrundsatz auch bei einem Eigentümer von selbst genutztem Wohneigentum von angemessener Größe die Kosten zu übernehmen hat, die er unter vergleichbaren Voraussetzungen für eine angemessene Mietwohnung tragen würde. Es könne davon ausgegangen werden, dass bei einer relativ geringen Belastung durch Darlehenszinsen und einer vergleichsweise hohen Tilgungslast das selbst genutzte Wohneigentum bereits weitgehend finanziert ist und es deshalb nicht um den Aufbau, sondern um den Erhalt bereits bestehender Vermögenswerte geht.

<sup>117</sup> BSG v. 07.11.2006, B 7b AS 2/05.

<sup>118</sup> BSG v. 07.11.2006, B 7b AS 2/05.

<sup>119</sup> BSG v. 15.04.08 – B 14/7b AS 34/06 R; BSG v. 22.09.09 – B 4 AS 70/08 R.

<sup>120</sup> vgl. Eicher/Spellbrink, SGB II, § 22 Rn. 26 m.w.N.

<sup>121</sup> Bay. LSG v. 10.10.2008 – L 16 B 449/08 AS ER.

<sup>122</sup> BSG v. 18.06.2008 – B 14/11b AS 67/06 R.

Tilgungsleistungen sind nach dieser aktuellen Rechtsprechung unter folgenden Voraussetzungen zu übernehmen:

- wenn es sich um angemessenes Wohneigentum i.S.d. § 12 Abs. 3 Nr. 4 SGB II handelt,
- wenn alle Möglichkeiten zur Aussetzung oder Verminderung der Tilgungsleistung (Tilgungsaussetzung, -herabsetzung oder -streckung) ausgeschöpft sind, d.h. bei Unvermeidbarkeit der Tilgungsleistungen zur Erhaltung des Wohneigentums,<sup>123</sup>
- maximal in Höhe der Differenz zwischen den Kosten einer angemessenen Mietwohnung und der Summe der sonstigen nachstehend aufgeführten Kosten des Wohneigentums.<sup>124</sup>

Wenn trotz zuschussweise bewilligter Tilgungsleistungen unter den o.a. Voraussetzungen noch ein ungedeckter Tilgungsbetrag verbleibt, kann dieser ggf. als Darlehen übernommen werden.<sup>125</sup>

Der Vordruck "Erklärung über Einkünfte und Aufwendungen bei Haus- und Wohnungseigentum / Rentabilitätsberechnung" soll als Merkblatt für die Ermittlung der Aufwendungen für das Eigentum dienen.

## 6.2 Unterkunfts-kosten bei Wohneigentum

Anstatt eines Mietzinses ergeben sich die Kosten der Unterkunft aus den mit dem Wohneigentum unmittelbar verbundenen Belastungen. Zu den Unterkunfts-kosten für selbst genutzte Hausgrundstücke und Eigentumswohnungen zählen alle notwendigen Ausgaben, die bei der Berechnung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung abzusetzen sind. Einen Überblick über die zu berücksichtigenden Bewirtschaftungskosten bietet § 7 Abs. 2 der VO zu § 82 SGB XII in entsprechender Anwendung. Es sind jedoch nur die Aufwendungen für den zur Eigennutzung bestimmten Teil des Eigentums berücksichtigungsfähig.

Ausgaben für Einliegerwohnungen, Zweitwohnungen oder gewerblich genutzte Räume sind ohne Belang.

Als Unterkunfts-kosten können beispielsweise übernommen werden:

- Schuldzinsen (siehe unter 6.1) für Hypotheken / Finanzierungskredite in angemessenem Umfang<sup>126</sup> (bei der Angemessenheitsprüfung hat der Leistungsträger folgende Faktoren zu berücksichtigen:
  - die voraussichtliche Dauer des Leistungsbezugs,
  - die Dauer der Restfinanzierung,
  - den Zeitraum zwischen Eigentumserwerb und Hilfebedürftigkeit,
  - die tatsächlichen Verhältnisse bei Abschluss des Kreditvertrages,
  - den baulichen Zustand der Immobilie / zukünftige Kostenprognose),
- Grundsteuern,
- Sonstige öffentliche Abgaben,
- Notwendige Versicherungsbeiträge,
- Sonstige notwendige Ausgaben zur Bewirtschaftung des Haus- und Grundbesitzes, im Falle von Wohnungseigentum auch das monatliche Hausgeld<sup>127</sup> inklusive einer beschlossenen Instandhaltungsrücklage<sup>128</sup>,
- Sonstige Betriebskosten, wie bei Mietwohnungen,
- Tilgungsleistungen bei angemessenem Wohnraum in der Höhe, die auch bei einer vergleichbaren angemessenen Mietwohnung zu übernehmen wäre, bei Vorliegen der oben (6.1.) näher bezeichneten Voraussetzungen.

<sup>123</sup> so zu Eigentumswohnungen: LSG NRW v. 03.07.2009 – L 12 B 42/09 AS ER.

<sup>124</sup> BSG v. 02.07.2009 – B 14 AS 32/07 R – Finanzierungskosten eines Eigenheimes sind nur in Höhe der Kosten einer angemessenen Mietwohnung zu übernehmen.

<sup>125</sup> BSG v. 18.06.2008 - B 14/11b AS 67/06 R RdNr. 28, letzter Satz.

<sup>126</sup> BSG v. 07.11.2006 – B 7b AS 8/06 R.

<sup>127</sup> LSG BW v. 26.01.2007 – L 12 AS 3932/06.

<sup>128</sup> LSG BW v. 26.01.2007 – L 12 AS 3932/06.

Aufwendungen, welche nicht in monatlichen Abständen fällig werden (z.B. Grundsteuer, Versicherungsbeiträge) sind grundsätzlich nicht auf einen Bedarfszeitraum oder mehrere Monate aufzuteilen, sondern in dem Monat als Bedarf anzuerkennen, in denen sie anfallen.

Kosten für Erneuerungsmaßnahmen können grundsätzlich nicht über § 22 SGB II übernommen werden, da damit eine Wertsteigerung des selbst genutzten Wohneigentums einhergeht, welche nicht aus Sozialleistungen finanziert werden soll. Dies gilt der Rechtsprechung zufolge allerdings nicht, wenn ein in einer Eigentumswohnung lebender Leistungsberechtigter durch Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümergeinschaft zur Zahlung einer Sonderumlage verpflichtet ist, sofern die darüber finanzierte Sanierungsmaßnahme das notwendige Maß zur Wiederherstellung nicht überschreitet und die Unterkunftskosten mit der Umlage die in einem Kalenderjahr anfallenden Kosten für eine im örtlichen Vergleichsbereich abstrakt angemessene Nettokaltmiete nicht übersteigen.<sup>129</sup>

#### Nicht zu den Unterkunftskosten gehören beim Wohneigentum folgende Aufwendungen:

- Leibrentenleistungen für den Erhalt der Unterkunft,<sup>130</sup>
- Beiträge zu Lebensversicherung für die Finanzierung eines Immobilienerwerbs,<sup>131</sup>
- Anschlussbeiträge für Wasser, Abwasser und Straßen,
- Ausgaben für Verbesserungen des Wohnkomforts,
- Tilgungsbeiträge für ein Darlehen, das zum Erwerb oder Bau einer nicht angemessenen Immobilie (=Vermögen) aufgenommen wurde (möglich ist aber die Gewährung eines zinsfreien Darlehens gem. § 22 Abs. 5 SGB II<sup>132</sup>), da ein Vermögensaufbau der Leistungsberechtigten nicht mit dem Zweck der steuerfinanzierten Leistung der Grundsicherung vereinbar ist,<sup>133</sup> soweit die Kosten die Aufwendungen einer vergleichbaren angemessenen Mietwohnung übersteigen<sup>134</sup> (vgl. hierzu auch Voraussetzungen unter 6.1).

Die Übernahme von Schulden nach § 22 Abs. 8 SGB II kommt bei einem selbst genutzten Hausgrundstück nur für fällig gewordene Tilgungsleistungen für ein Darlehen, das zum Erwerb des Grundstücks aufgenommen worden ist, in Betracht. Voraussetzung für eine Schuldenübernahme ist ferner, dass der Leistungsempfänger nach einer Überbrückungszeit zur weiteren Rückzahlung des Darlehens in der Lage ist.<sup>135</sup>

### **6.3 Übernahme von Erhaltungsaufwendungen**

Nach § 22 Abs. 2 SGB II können auch Aufwendungen für Instandhaltung und Instandsetzung (beispielsweise der Wechsel eines defekten Ölbrenners) erstattet werden, soweit diese keine den Wert steigernden Erneuerungsmaßnahmen sind<sup>136</sup> (keine Vermögensbildung) und durch sie voraussichtlich dauerhaft die gesamten zu berücksichtigenden tatsächlichen Unterkunftskosten die Angemessenheitsgrenze nicht übersteigen<sup>137</sup>.

Eine Übernahme kann nur bei tatsächlich nachgewiesenen Aufwendungen (keine Erhaltungsaufwandspauschale<sup>138</sup>) erfolgen. Im Gegensatz zu den Pauschalen des Sozialhilferechts (§ 7 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 der VO zu § 82 SGB XII) kommt es gemäß § 22 Abs. 2 SGB II auf die tatsächlichen unabweisbaren notwendigen Aufwendungen zum Erhalt der Unterkunft an. Die Neuregelung des § 22 Abs. 2 SGB II stellt zudem auf das Kriterium der Angemessenheit ab.

<sup>129</sup> BSG v. 18.09.2014 – B 14 AS 48/13 R.

<sup>130</sup> LSG NW v. 20.02.2008 – L 12 AS 20/07 mit weiteren Nachweisen.

<sup>131</sup> BSG v. 07.11.2006, B 7b AS 8/06 R.

<sup>132</sup> LSG NW v. 16.10.2006 – L 20 AS 39/06; Berlitz in LPK-SGB II, § 22, Rn. 115.

<sup>133</sup> LSG BW v. 27.04.2007 – L 8 AS 1503/07 ER.

<sup>134</sup> BSG v. 18.06.2008 – B 14/11b AS 67/06 R.

<sup>135</sup> OVG Bremen v. 20.05.2008 – OVG S2 B 203/08.

<sup>136</sup> VG Leipzig v. 15.11.2005 – S 9 AS 855/05 ER; LSG Potsdam v. 09.05.06 – L 10 AS 102/06; LSG NI-HB v. 31.03.06 – L 7 AS 343/05 ER.

<sup>137</sup> LSG HE v. 05.02.2007 – L 9 AS 254/06 ER.

<sup>138</sup> BSG v. 03.03.2009 – B 4 AS 38/08 R.

Als Bedarf im Sinne des § 22 SGB II werden unabweisbare Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur nach Maßgabe des § 22 Abs. 2 SGB II anerkannt. Die Neuregelung in § 22 Abs. 2 SGB II sieht eine Differenzberechnung vor. Dabei wird die Differenz zwischen den angemessenen Kosten, also der „Mietobergrenze“ und den umgerechneten tatsächlichen Aufwendungen (Hauslasten) vorgenommen. Bei der Umrechnung ist von den Aufwendungen auszugehen, die bei prognostischer Betrachtung im nächsten Jahr ohne die Instandhaltungsaufwendungen anfallen würden. Ergibt sich hier eine „Lücke“ zwischen der Angemessenheitsgrenze und den anderen tatsächlich anfallenden Kosten, besteht die Möglichkeit, unabweisbare Aufwendungen zu übernehmen. Überschreiten die tatsächlichen Aufwendungen (Hauslasten) hingegen bereits die Angemessenheitsgrenze, dürfen keine Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur übernommen werden.

Die geltend gemachten Aufwendungen müssen also unabweisbar sein, damit eine zuschussweise Gewährung möglich ist. Dies ist der Fall, wenn sie aus Gründen der Bausicherheit oder der Gesunderhaltung erforderlich sind, um dem Leistungsberechtigten sein Eigentum zu Wohnzwecken zu erhalten.<sup>139</sup>

Demnach muss der Inhalt der geplanten Maßnahme geprüft werden. Hierbei ist zu beachten, dass die geplante Maßnahme den Erhalt des Gebäudes ohne Wertsteigerung als Ziel beinhalten muss. Bei schon durchgeführten Maßnahmen ist zu klären, ob diese sich wertsteigernd ausgewirkt haben oder nur dem Erhalt des Objektes dienen.

#### Beispiele:

- Eine zwingend notwendige Dacherneuerung steht an, um einem sonst auftretenden Schaden oder sogar einem Gebäudeverfall vorzubeugen (kein Versicherungsfall wie z.B. nach einem Sturmschaden).

Die Maßnahme zum Erhalt des Objektes dient einzig dem Schutz des Eigentums. Wertsteigernd wird die Dacheindeckung, wenn zusätzlich Isolierungen oder Dachgauben eingebaut werden. Die relative Wertsteigerung durch den Tausch der alten gegen neue Dachpfannen kann nicht verhindert werden, ohne den Substanzverlust der Immobilie hinzunehmen.

Ergebnis: Die notwendigen Kosten für den Austausch der Dachpfannen sind zu übernehmen. Darüber hinausgehende Maßnahmen sind ggf. gesondert zu begutachten.

- Ein Eigentümer möchte das Treppenhaus eines selbstbewohnten Eigenheims verschönern (z.B. Marmortreppe o.ä.).

Ergebnis: Eine Kostenübernahme einer solchen Maßnahme kommt nicht in Betracht, da diese sich unmittelbar wertsteigernd auf die Immobilie auswirken würde.

Unabweisbare Aufwendungen sind darüber hinaus nur begrenzt als Zuschuss zu gewähren. Nach der gesetzlichen Vorgabe des § 22 Abs. 2 SGB II besteht der Anspruch auf die zuschussweise Kostenübernahme nur, soweit die Instandhaltungskosten gemeinsam mit den laufenden Unterkunftskosten die insgesamt angemessenen Unterkunftskosten eines Jahres nicht überschreiten. Somit ist eine Prognose auf 12 Monate zu erstellen.

#### Beispiel:

Eine aus 2 Personen bestehende Bedarfsgemeinschaft bewohnt ein Eigenheim. Die laufenden Unterkunftskosten betragen:

- 242,00 EUR Schuldzinsen für Hypotheken/Finanzierungskredite in angemessenem Umfang
  - 6,00 EUR Grundsteuern, sonstige öffentliche Abgaben, Gebühren und Beiträge,
  - 12,00 EUR Gebäudeversicherung,
  - 120,00 EUR sonstige Betriebskosten wie bei Mietwohnungen.
- 380,00 EUR

Die notwendige Erneuerung der Heizung wird mit Kosten von 850,00 EUR veranschlagt.

<sup>139</sup> Landessozialgericht Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 07.03.2011, L 29 AS 10/11 B PKH, L 29 AS 4/11 B ER

Die Angemessenheitsgrenze beträgt auf das gesamte Jahr gesehen 12 x 442,20 EUR = 5.306,40 EUR. Die laufenden Kosten betragen auf ein Jahr gerechnet 4.560,00 EUR.

Bis zur Höhe der Differenz (746,40 EUR) können die Instandsetzungskosten als Zuschuss gezahlt werden. Darüber hinaus (103,60 EUR) ist ein Darlehen nach Maßgabe des § 22 Abs. 2 Satz 2 SGB II zu gewähren.

Da sich auch aus Instandhaltungsmaßnahmen, die der reinen Werterhaltung dienen, eine Steigerung des Vermögenswertes der Immobilie ergeben kann, wird folgendes Verfahren festgelegt:

Über Maßnahmen mit einem **Gesamtvolumen bis zu 1.000 EUR** ist im Rahmen der Kosten der Unterkunft nach §§ 22 Abs. 2 SGB II in Eigenverantwortung zu entscheiden.

Entscheidungen zur Kostenübernahme nach § 22 Abs. 2 SGB II mit einem **Gesamtvolumen bis zu 3.000 EUR** müssen in Absprache mit der Teamleitung getroffen und im Aktenvorgang dokumentiert werden.

**Übersteigt das Gesamtvolumen** der Maßnahme **den Betrag von 3.000 EUR**, ist der Antrag der Rechtsstelle vorzulegen. Deren Entscheidung über eine Kostenübernahme nach § 22 Abs. 2 SGB II ist in der Akte zu dokumentieren.

#### 6.4 Heizkosten bei Wohneigentum

Für die Heizkosten gelten die vorstehenden Ausführungen zur Mietwohnung entsprechend.

Heizkosten werden nur bis zu der Höhe übernommen, wie sie bei der Beheizung einer der Wohnfläche nach angemessenen Mietwohnung anfallen würden. Dabei ist nach aktueller Rechtsprechung ggf. die gesetzliche „Schonfrist“ von 6 Monaten zu beachten, zu denen auch die Heizkosten gehören.<sup>140</sup> Dabei wird es darauf ankommen, ob bereits eine Zwischenablesung erfolgt ist oder ob die erst später ergehende Jahresrechnung zu berücksichtigen ist.

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

Diese Fehlbeträge sind aber nicht generell durch eine Aufstockung der Heizkosten vom Leistungsträger auszugleichen. Denn dies würde wiederum zu einer unzulässigen Besserstellung von Wohnungseigentümern gegenüber Mietern führen.

Aus der Angemessenheit der Hauses i.S.d. § 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 SGB II kann nicht der Schluss gezogen werden, dass auch die tatsächlich anfallenden Heizkosten zu übernehmen sind. Bei der Angemessenheitsprüfung im Rahmen des § 22 SGB II sind daher die für Mietwohnungen geltenden Wohnflächengrenzen maßgebend. Entscheidend sind die Umstände des Einzelfalles.<sup>141</sup>

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

<sup>140</sup> BSG, 19.09.2008 – B 14 AS 54/07 R.

<sup>141</sup> BSG v. 19.09.2008 – B 14 AS 54/07 R-, Ausführungen auch zum Kostensenkungsverfahren.

## **7. Betriebskostenabrechnungen**

### **7.1 Allgemeines**

Sofern ein Mietverhältnis tatsächlich besteht und zwischen den Parteien praktiziert wird, gibt es verschiedene Möglichkeiten, zwischen den Parteien des Mietverhältnisses die Kostenübernahme der Betriebskosten zu regeln.

Neben dem Nettomietzins, der den Vermieter für die bloße Überlassung des Wohnraumes „kompensiert“, kann der Vermieter verlangen, dass der Mieter ihm monatliche Abschläge auf die Betriebskosten entrichtet, die dann wiederum am Ende der Abrechnungsperiode „spitz“ ermittelt werden – daraus kann sich ein Guthaben oder eine Nachzahlung des Mieters ergeben (§§ 556 ff. BGB).

Alternativ können Vermieter und Mieter eine monatliche Pauschale über die Betriebskosten vereinbaren. Dann findet keine Spitzabrechnung am Ende der Abrechnungsperiode statt. Der Vermieter ist lediglich berechtigt, in der Zukunft eine Anpassung der Pauschale vorzunehmen (§ 560 BGB).

Ein weiterer Fall ist die Inklusivmiete. Die laufenden Kosten einschließlich der Nebenkosten sind hier bereits im „laufenden“ Mietzins enthalten. Sind bei der Inklusivmiete im Mietvertrag Pauschalen für Nebenkosten festgesetzt worden, braucht der Vermieter nicht jährlich abzurechnen. Der Vermieter kann aber eine Betriebskostenerhöhung auf den Mieter „abwälzen“, wenn dies im Mietvertrag vereinbart wurde.

Der gebräuchlichste Fall ist jedoch die Konstellation aus Nettomietzins und Vorauszahlungen / Abschlägen hinsichtlich der Nebenkosten.

### **7.2 Abrechnung von Betriebskosten**

#### **7.2.1 Abrechnungspflicht und Abrechnungsfrist**

Wurden im Mietvertrag keine Pauschalen vereinbart, ist der Vermieter nach § 556 Abs. 3 BGB verpflichtet, über die vom Mieter geleisteten Betriebskostenvorauszahlungen jährlich abzurechnen. Diese Pflicht besteht auch noch nach Beendigung des Mietvertrages.

Rechnet der Vermieter innerhalb der Jahresfrist nicht über die Vorauszahlungen des Mieters ab, ist er mit Nachforderungen aus einer späteren Betriebskostenabrechnung ausgeschlossen, es sei denn, er hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten (§ 556 Abs. 3 Satz 3 BGB).

Liegt kein unvertretbares Hindernis vor, ist der Vermieter mit jeder Nachforderung aus der Abrechnung ausgeschlossen. Auch ein zugunsten des Mieters festgestelltes Guthaben kann nicht mehr korrigiert werden.

#### **7.2.2 Formelle und inhaltliche Anforderungen an die Abrechnung**

Die Frage, ob eine Betriebskostenabrechnung formell mangelhaft oder „nur“ inhaltlich falsch ist, ist insofern von Bedeutung, weil eine formell falsche Abrechnung nach Ablauf der Abrechnungsfrist nicht mehr geheilt werden kann. Ist die Abrechnung hingegen innerhalb des Abrechnungszeitraumes erstellt worden, aber inhaltlich falsch, so kann sie auch nach Ablauf des Abrechnungszeitraumes noch korrigiert werden, allerdings nur bis zu dem bisherigen Abrechnungsergebnis, niemals jedoch zur Begründung weiterer Nachforderungen zulasten des Mieters.

Die Abgrenzung zwischen formeller Wirksamkeit der Betriebskostenabrechnung und rein materieller Richtigkeit der Abrechnung ist oft schwierig. Ein sicheres Kriterium für die formelle Unwirksamkeit der Abrechnung liegt in jedem Falle vor, wenn die Abrechnung von einem durchschnittlichen Mieter nicht verstanden werden kann. Mithin muss eine formell wirksame Abrechnung folgende Mindestangaben erhalten:

- eine Zusammenstellung der Gesamtkosten,
- die Angabe und Erläuterung der zugrunde gelegten Verteilerschlüssel,
- die Berechnung des Anteils des Mieters und
- die Vorauszahlungen des Mieters.

Diese Angaben müssen in ihrer Gesamtheit für den durchschnittlich gebildeten, juristisch und betriebswirtschaftlich nicht geschulten Mieter gedanklich und rechnerisch nachvollziehbar sein.

### **7.2.3 Kontrollrechte des Mieters, Einwendungsausschluss**

Will der Mieter Einwände gegen die Abrechnung vorbringen, muss er dies binnen einer Frist von einem Jahr nach Zugang der Abrechnung dem Vermieter mitteilen. Danach ist der Mieter mit Einwendungen ausgeschlossen, es sei denn, er hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten (§ 556 Abs. 3 Satz 5 und 6 BGB).

Lehnt der Leistungsträger die Übernahme von Bedarfen nach § 22 SGB II mit dem Hinweis auf das Fehlen einer mietvertraglichen Verpflichtung ab, so ist der Leistungsberechtigte zwingend schriftlich auf die Gründe hinzuweisen, damit er weiß, dass er zur Erbringung gegenüber seinem Vermieter nicht verpflichtet ist.

Eine weitergehende Rechtsberatung kann durch die Leistungsfachkräfte im Jobcenter nur selten gewährleistet werden. Aus diesem Grund besteht im Einzelfall die Möglichkeit, die Kosten von Leistungsberechtigten für eine einjährige Mitgliedschaft im Mieterverein Köln als Bedarf nach § 22 Abs. 1 SGB II anzuerkennen, wenn dies unter rechtlichen wie wirtschaftlichen Aspekten sinnvoll erscheint. Voraussetzungen dafür sind, dass das Hinzuziehen des Mietervereins als erfolgversprechend angesehen wird, das Untätigbleiben des Leistungsberechtigten gegenüber seinem Vermieter unmittelbar negative Konsequenzen nach sich zöge (z.B., wenn die Wohnung von starkem Schimmel befallen ist und der Vermieter eine Sanierung ablehnt) und der Leistungsträger bei Übernahme der Kosten für den Mieterverein finanziell voraussichtlich weniger stark belastet wird als bei Anerkennung des ursprünglich beantragten KdU-Bedarfs bzw. der zu erwartenden Folgekosten. Hierzu ist zwingend Rücksprache mit der Bereichsleitung zu halten und deren Entscheidung in der Leistungsakte zu dokumentieren. Abzulehnen wäre die Mitgliedschaft beispielsweise, wenn lediglich einzelne Positionen aus einer Betriebskostenabrechnung nicht umlagefähig sind und kein Verlust der Unterkunft droht, z.B. weil der Leistungsberechtigte die Nachforderung in entsprechender Höhe nicht an seinen Vermieter zahlt.

### **7.3 Nachzahlung von Betriebskosten**

Bei Aufwendungen für Unterkunft und Heizung ist immer auf den Zeitpunkt abzustellen, zu dem der tatsächliche Bedarf besteht.

- Beispiel: Eine Person bezieht seit dem 01.01.2012 Arbeitslosengeld II-Leistungen. Am 01.05.2012 erhält sie eine Betriebskostennachzahlung aus dem Zeitraum des Jahres 2011, in dem kein Leistungsbezug vorlag.

Im Beispielfall muss der Leistungsträger auch diese Kosten übernehmen, da sie im Mai 2012 und damit im Bewilligungszeitraum tatsächlich angefallen sind. Dass die Forderung auf einem Verbrauch beruht, der vor dem Bezug von Arbeitslosengeld II-Bezug stattfand, ist unerheblich.<sup>142</sup>

<sup>142</sup> LSG Sachsen v. 03.04.2008 – L 3 AS 164/07.

Im Fall einer notwendigen Nachzahlung von Betriebskosten übernimmt der Leistungsträger den Nachforderungsbetrag grundsätzlich in tatsächlicher Höhe. Berechtigte Nebenkostenforderungen des Vermieters stellen im Zeitpunkt ihrer Fälligkeit einen zu berücksichtigenden Bedarf dar.

Grundsätzlich ausgenommen hiervon sind nach der Rechtsprechung allerdings Betriebskostennachforderungen, die eine vom Leistungsberechtigten nicht mehr bewohnte Unterkunft betreffen.<sup>143</sup> Da die Leistungen nach § 22 Abs. 1 SGB II allein dem Zweck dienen, die aktuelle Unterkunft zu sichern, sind grundsätzlich nur Aufwendungen für die tatsächlich genutzte Wohnung übernahmefähig. Demzufolge kommt es entscheidend darauf an, ob der Leistungsberechtigte zum Zeitpunkt der Fälligkeit der Betriebskostennachforderung die von der Abrechnung betroffene Wohnung noch genutzt hat.

Betriebskostennachforderungen aus einem nicht mehr bestehenden Mietverhältnis können ausnahmsweise nur dann als übernahmefähiger Bedarf anerkannt werden,<sup>144</sup> wenn:

1. der Leistungsberechtigte im Abrechnungszeitraum bereits im Leistungsbezug stand  
und
2. der Umzug in die aktuelle Wohnung vom Jobcenter initiiert wurde (Kostensenkungsverfahren)  
und
3. der Leistungsberechtigte die Abschlagszahlungen stets in voller Höhe entrichtet hat  
und
4. eine Absenkung der Kosten im Abrechnungszeitraum noch nicht umgesetzt worden ist.

Sind Abfallgebühren (jährlich) in einer Summe zu zahlen, so sind sie im Monat der Fälligkeit dem Bedarf hinzuzurechnen. Werden Teilbeträge festgesetzt, ist deren konkrete Höhe zu ermitteln und im betreffenden Monat bedarfserhöhend zu berücksichtigen.<sup>145</sup>

Eine Frist für die Antragstellung gibt es in der Regel nicht. Eine Übernahme scheidet jedoch aus, wenn die Forderung bereits vor Beginn des Leistungsanspruches fällig war (Schuldverpflichtung) oder die Forderung – teilweise – durch nicht geleistete Vorauszahlungen des Hilfeempfängers entstanden ist.

Nachzahlungen aus Betriebskostenabrechnungen können überdies grundsätzlich nicht mehr übernommen werden, nachdem die Unterkunfts- und/oder Heizkosten wirksam nach § 22 Abs. 1 Satz 1 und 3 SGB II abgesenkt worden sind. Dies gilt selbst dann, wenn allein der Betrag der Grundmiete unangemessen hoch ist, die Nebenkosten für sich betrachtet hingegen unterhalb der Angemessenheitsgrenze liegen. Da für die Angemessenheit der Unterkunfts- und Heizkosten stets die Summe aus Grundmiete und kalten Nebenkosten maßgeblich ist und nach einer Absenkung immer der Maximalwert für die „Bruttokaltmiete“ geleistet wird, erhalten die Leistungsberechtigten in solchen Fällen auf Kosten der geringen Nebenkosten bereits entsprechend mehr Grundmiete. Dieser „Mehrbetrag“ an Grundmiete ist bei der Entscheidung über Nebenkostennachzahlungen wie ein zusätzlich vorausgeleiteter Nebenkostenabschlag zu behandeln. In der Kostensenkungsaufforderung sowie in dem die Kostensenkung umsetzenden Bescheid sind die Leistungsberechtigten ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass Nachforderungen aus Betriebskostenabrechnungen zukünftig nicht mehr übernommen werden.

Ein Problem ergibt sich im Jahr der Kostensenkung häufig dadurch, dass in Betriebskostenabrechnungen der Verbrauch so gut wie nie nach einzelnen Monaten oder Tagen aufgeschlüsselt ist. Da Kostensenkungen aber nur selten zum 01. Januar eines Jahres wirksam werden, ist nachträglich so gut wie nie exakt feststellbar, welcher Anteil des tatsächlichen Verbrauchs aus der Zeit vor der Abrechnung resultiert (diese Kosten muss der Leistungsträger nach § 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II noch in voller Höhe erbringen) und welcher aus der Zeit danach stammt (hierfür braucht keine Nachzahlungen mehr übernommen zu werden).

In solchen Fällen ist hilfsweise von einem gleichmäßig über den Gesamtzeitraum verteilten Verbrauch auszugehen. Der in der Abrechnung nachgewiesene Verbrauch kann somit durch die Monate bzw. Tage des Verbrauchszeitraums geteilt werden, so dass eine Aufteilung auf die Zeit vor bzw. nach der Absenkung möglich ist.

<sup>143</sup> BSG v. 25.06.2015 – B 14 AS 40/14 R.

<sup>144</sup> so BSG v. 20.12.2011 – B 4 AS 9/11 R.

<sup>145</sup> BSG v. 15.04.2008 – B 14/7b AS 58/06 R.

## 7.4 Rückzahlungen und Guthaben

Gemäß § 22 Abs. 3 SGB II mindern Rückzahlungen und Guthaben, die den Kosten für Unterkunft und Heizung zuzuordnen sind, die nach dem Monat der Rückzahlung oder der Gutschrift entstehenden Aufwendungen. Rückzahlungen, die sich auf die Kosten für Haushaltsenergie beziehen, bleiben außer Betracht.

Es sind somit nur solche Rückzahlungen und Guthaben erfasst, die dem Bereich der Kosten für Unterkunft und Heizung zuzuordnen sind. Dies sind insbesondere Positionen, die sich nach Abrechnung bei Heizkosten- und Betriebskostenvorauszahlungen ergeben. Dabei sind die Anteile für Heizkosten bzw. Betriebskosten jeweils getrennt zu ermitteln.

Nicht erfasst sind damit:

- Rückzahlungen von Mietkautionen,
- Anteile, die nach § 22 Abs. 1 Satz 4 SGB II auf die Haushaltsenergie entfallen.

Sinn und Zweck der Vorschrift ist es, die Anrechnung der Rückzahlungen und Guthaben über § 11 SGB II zu vermeiden. Denn würden die Beträge als Einnahmen nach § 11 SGB II berücksichtigt, müssten sie primär auf Leistungen der BA angerechnet werden, obwohl die überzahlten Beträge von den kommunalen Trägern zuvor erbracht worden sind.<sup>146</sup>

Bei der Aufhebung und Rückforderung von Leistungsbewilligungen ist das Vorliegen der Voraussetzungen der §§ 45, 48 SGB X im Einzelnen sorgfältig zu prüfen.

Aufgrund des Grundsatzes, wonach zwischen Heiz- und kalten Betriebskosten zu trennen ist, kommt es regelmäßig zu Umsetzungsproblemen, wenn ein Leistungsberechtigter seinem Vermieter sowohl die Heiz- als auch die Nebenkostenabschläge schuldet und das Jobcenter entweder nur die Heiz- oder nur die Unterkunftskosten als angemessene Kosten in voller Höhe übernimmt. Da der Vermieter in solchen Fällen in der Betriebskostenabrechnung nicht zwischen Heiz- und Nebenkostenverbrauch differenziert, wird die Abrechnung entweder nur ein Gesamtguthaben oder nur eine Gesamtnachzahlung ausweisen, auch wenn rechnerisch bei der einen Position ein Guthaben und bei der anderen eine Nachzahlung entstanden ist. Verbleibt insgesamt nur ein (Rest-)Guthaben, so darf nach § 22 Abs. 3 SGB II kein höherer Betrag als das vom Vermieter ausgewiesene Guthaben bedarfsmindernd berücksichtigt werden.<sup>147</sup>

Die den Bedarf mindernde Anrechnung erfolgt erst auf die Aufwendungen, die einen Monat nach der Rückzahlung oder der Gutschrift entstehen. Übersteigen die Rückzahlungen oder Guthaben die üblichen Aufwendungen, so kann der überschüssige Teil mit den Aufwendungen in den Folgemonaten verrechnet werden. Darüber hinaus können die Aufwendungen unabhängig von der Art der Aufwendungen, für die die Rückzahlung oder die Gutschrift erfolgt ist, gemindert werden.

Beispiel<sup>148</sup>: Eine Heizkostenrückzahlung eines Energieversorgungsunternehmens kann auch die dem Vermieter geschuldete Kaltmiete mindern.

§ 22 SGB II modifiziert für Rückzahlungen und Guthaben, die den Kosten der Unterkunft und Heizung zuzuordnen sind, lediglich den Zeitpunkt der Berücksichtigung als Einkommen und die in § 19 Satz 3 SGB II bestimmte Reihenfolge der Berücksichtigung sowie – durch die ausdrückliche gesetzliche Zuordnung zu den Kosten der Unterkunft und Heizung – die Regeln des § 11 Abs. 2 SGB II.

§ 22 Abs. 1 Satz 4 SGB II differenziert hingegen weder nach dem Ursprung der Rückzahlungen oder Guthaben, noch kann dessen Wortlaut eine Beschränkung auf Abrechnungen, die allein aus Zahlungen des Leistungsberechtigten resultieren, entnommen werden.<sup>149</sup>

<sup>146</sup> BT-Drs. 16/1696.

<sup>147</sup> weitere Ausführungen hierzu sowie zwei Fallbeispiele finden sich im Protokoll zum Arbeitskreis „Materielle Leistung“ vom 07.03.2013.

<sup>148</sup> aus: Berlitz in LPK-SGB II, § 22 Rn. 52

<sup>149</sup> BSG v. 22.03.2012 – B 4 AS 139/11 R.

Bewohnt eine Bedarfsgemeinschaft eine unangemessen teure Wohnung und erhält lediglich die angemessenen Kosten der Unterkunft und Heizung, ist ein Guthaben bei einer Heiz- bzw. Nebenkostenabrechnung im Monat, der auf die Abrechnung folgt, auf die von der Bedarfsgemeinschaft zu tragenden Aufwendungen nach § 22 I Satz 4 SGB II ebenfalls anzurechnen.

Irrelevant ist, wie die Bedarfsgemeinschaft das Guthaben erwirtschaftet hat. Auch wenn die Differenz zwischen anerkannten Abschlägen und zu zahlenden Abschlägen aus der Regelleistung aufgebracht wurde, mindert ein Guthaben nach § 22 Abs. 3 SGB II die Mietaufwendungen im Folgemonat.

Zu beachten ist allerdings, dass das Guthaben nicht nur auf die angemessenen Kosten der Unterkunft und Heizung anzurechnen ist, sondern auf die tatsächlich zu zahlenden Aufwendungen der Bedarfsgemeinschaft.<sup>150</sup>

Beispiel:

Eine Bedarfsgemeinschaft hat monatliche Aufwendungen für die Kosten der Unterkunft und Heizung von 500,- €. Anerkannt wurden bislang 400,- € im Monat. Im Februar erhält die Bedarfsgemeinschaft eine Betriebskostenabrechnung, aus der sich ein Guthaben von 200,- € ergibt.

Anrechnung:

Das Guthaben schmälert die gesamten Kosten der Unterkunft und Heizung im Folgemonat, so dass im März Aufwendungen in Höhe von 300,- € (500,- € abzgl. 200,- € Guthaben) zu übernehmen sind. Sollten höhere Kosten bereits übernommen worden sein, weil die Abrechnung zu spät eingereicht wurde, sind die überzahlten Leistungen für März in Höhe von 100,- € zurückzufordern (Aufhebung und Erstattung).

Dasselbe gilt für Fälle, in denen ein Leistungsberechtigter freiwillig mehr Abschläge an seinen Vermieter gezahlt hat, als er mietvertraglich verpflichtet war. Obwohl die Abschläge vom Leistungsträger nicht in gleicher Höhe übernommen wurden, wäre ein in der Folgezeit anfallendes Guthaben in voller Höhe auf die laufenden Bedarfe des Folgemonats anzurechnen. Hat der Vermieter die Abschläge in der Vergangenheit hingegen angehoben, ohne dass der Leistungsberechtigte dies dem Jobcenter mitgeteilt hat, muss rückwirkend eine Korrektur der laufenden Bedarfe nach Maßgabe des § 44 SGB X erfolgen.

Sollten sich die tatsächlichen Aufwendungen aufgrund eines hohen Guthabens und einer daraus resultierenden Reduzierung der Abschläge ab dem Monat, der auf die Abrechnung folgt, reduziert haben, sind diese bei der Anrechnung des Guthabens zugrunde zu legen.

Beispiel in Anlehnung an obiges Beispiel:

Tatsächliche Kosten der Unterkunft und Heizung vor Abrechnung: 500,- €; anerkannte Kosten der Unterkunft und Heizung monatlich: 400,- €; Guthaben laut Abrechnung aus Februar i.H.v. 200,- €; aufgrund des geringen Verbrauchs reduzieren sich die tatsächlichen Kosten der Unterkunft und Heizung ab März auf 450,- €.

Anrechnung:

Anspruch auf Kosten der Unterkunft und Heizung im März i.H.v. 250,- € (450,- € abzgl. 200,- € Guthaben/Gutschrift).

<sup>150</sup> LSG NRW v. 01.12.2009 – L 1 AS 64/09; Gagel, SGB II/SGB III, § 22 Rn. 63

## 7.5 „Fiktive Guthaben“

Grundsätzlich ist jedes in einer Betriebskostenabrechnung ausgewiesene Guthaben als Einkommen i.S. der Sonderregelung des § 22 Abs. 3 SGB II zu berücksichtigen. Die Vorschrift ist nicht einschränkend dahin auszulegen, dass ein Guthaben nur dann im Folgemonat anzurechnen ist, wenn es im Monat der Gutschrift oder im Folgemonat nach tatsächlichem Handeln der Mietparteien die Unterkunftskosten verringert hat. Auch wenn das Betriebskostenguthaben nach den Feststellungen des vom Vermieter beispielsweise „wegen aufgelaufener, noch ausstehender Mietrückstände verrechnet“ worden ist, kann Einkommen angenommen werden, weil hiermit eine Verringerung anderweitiger Verbindlichkeiten, d.h. ein wertmäßiger Zuwachs des Vermögensstandes, verbunden ist.

Zu prüfen ist jedoch, ob der Leistungsberechtigte dieses Einkommen aus Rechtsgründen gegebenenfalls nicht oder nicht ohne Weiteres hätte realisieren können.<sup>151</sup> Bei der Vorschrift des § 22 Abs. 3 SGB II handelt es sich nicht um eine Rechtsgrundlage für den Eingriff in die Bestandskraft bindender Bewilligungsbescheide. Die darin genannten Gutschriften oder Rückzahlungen müssen als Einkommen zu qualifizieren sein. „Fiktive Guthaben“ – beispielsweise aus einer bestimmungswidrigen Verwendung der gewährten Leistungen – gehören nicht hierzu. Für die „Verrechnung“ derartiger Beträge bietet § 22 Abs. 3 SGB II keine Ermächtigungsgrundlage.<sup>152</sup>

Hat ein Vermieter bzw. Energieversorger ein rechnerisch festgestelltes Guthaben mit einer alten Gegenforderung verrechnet, könnte ein zivilrechtlicher Anspruch des Leistungsberechtigten gegen den Vermieter bzw. Energieversorger bestehen. Zwar stellt ein solches Betriebskostenguthaben „Vermögen“ im Sinne des Insolvenzrechts dar, welches nach § 80 Abs. 1 i.V.m. 313 Abs. 1 Satz 1 InsO grundsätzlich mit in die Insolvenzmasse fällt. Jedoch werden gem. § 36 Abs. 1 Satz 1 InsO i.V.m. § 811 ZPO Gegenstände und Forderungen, die nicht der Zwangsvollstreckung unterliegen, nicht Bestandteil der Insolvenzmasse. Hierzu zählt nach Sicht des BSG auch das zur Bedarfsdeckung dienende Einkommen von Leistungsberechtigten nach dem SGB II. Diese Einkünfte werden nicht Teil der Insolvenzmasse, weil sie vorrangig zur Beseitigung der Hilfebedürftigkeit verwendet werden sollen. Dieser Gedanke wurde vom BGH auf die Guthaben aus einer Betriebskostenabrechnung ausgeweitet. Weil solche Guthaben nach § 22 Abs. 3 SGB II eine modifizierte Form von Einkommen darstellen, können auch sie nicht der Pfändung unterliegen.

Aufrechnungen von Guthaben aus Betriebskostenabrechnungen mit Miet- oder Energieschulden sind somit nach § 394 BGB grundsätzlich unzulässig. Ausgenommen hiervon sind lediglich Verrechnungen, die das zugrundeliegende Vertragsverhältnis ausdrücklich vorsieht (z.B. die Verrechnung einer Heizkosten-Gutschrift mit einer Energie-Nachforderung durch den Energieversorger für denselben Abrechnungszeitraum).

Der zivilrechtliche Rückzahlungsanspruch wird sich jedoch praktisch nie kurzfristig durchsetzen lassen, sodass auch eine Realisierung des Einkommens im Folgemonat und somit eine unmittelbare Anwendung von § 22 Abs. 3 SGB II nicht angenommen werden kann. Sofern sich der Leistungsberechtigte weigert, den Rückzahlungsanspruch gegenüber seinem Vermieter bzw. dem Energieversorger geltend zu machen, kann der Leistungsträger dem Dritten gegenüber einen Anspruchsübergang nach § 33 SGB II anzeigen und den zivilrechtlichen Anspruch für den Leistungsberechtigten weiterverfolgen.

Wird anhand der Betriebskostenabrechnung bekannt, dass ein Leistungsberechtigter die ihm bewilligten Leistungen für Unterkunft und Heizung in der Vergangenheit nicht in geschuldeter Höhe an seinen Vermieter weitergeleitet hat, ist eine Rückforderung nicht über § 47 SGB X möglich. Aus Sicht der Rechtsprechung erfüllen die Bedarfe nach § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II nicht das erforderliche Tatbestandsmerkmal des „besonderen Zweckes“.

Anders zu beurteilen wäre hingegen der Sachverhalt, wenn ein Leistungsberechtigter eine ihm in der Vergangenheit ausdrücklich bewilligte Nachzahlung auf eine Betriebskostenabrechnung nicht weitergeleitet hat. Da es sich hierbei wohl um eine zweckgebundene Leistung handelt, kann sie bei zweckwidriger Verwendung nach § 47 Abs. 2 Nr. 1 SGB X zurückgefordert werden.

<sup>151</sup> BSG, Az.: B 4 AS 132/11 R.

<sup>152</sup> BSG v. 16.05.2012 – B 4 AS 159/11 R.

## 8. Umzüge

### 8.1 Allgemeines

An gleich mehreren Stellen finden sich in § 22 SGB II Regelungen, die im Zusammenhang mit „Umzügen“ stehen, so in Abs. 1 Satz 2, Abs. 4, Abs. 5 und Abs. 6. Als zentrale Anspruchsvoraussetzungen fungieren dabei stets die Begriffe „Erforderlichkeit“ und „Angemessenheit“.

#### 8.1.1 Erforderlichkeit eines Umzugs

Ein Umzug ist erforderlich, wenn ein plausibler, nachvollziehbarer und verständlicher Grund für einen Wechsel der Unterkunft vorliegt, von dem sich auch ein Nichtleistungsempfänger leiten lassen würde.<sup>153</sup> Die „Erforderlichkeit“ im Sinne des § 22 Abs. 4 SGB II entspricht dem Kriterium der „Notwendigkeit“ im Sinne des § 22 Abs. 6 SGB II.<sup>154</sup>

Als erforderlich ist ein Umzug beispielsweise anzusehen,

- wenn dieser durch den kommunalen Träger veranlasst wurde,<sup>155</sup>
- wegen der Annahme einer konkret benannten Arbeitsstelle an einem anderen Ort<sup>156</sup> unter Berücksichtigung der noch zumutbaren Pendelzeiten bis 2,5 Stunden täglich bei Vollzeit (nicht jedoch schon bei vager Aussicht auf Verbesserung der Arbeitsmarktposition),
- bei unzureichender Deckung des Unterkunftsbedarfes<sup>157</sup> (beispielsweise bei unzureichenden sanitären Verhältnissen für die Versorgung eines Kleinkindes),<sup>158</sup>
- bei ungünstiger Wohnflächenaufteilung und bevorstehender Geburt eines Kindes,<sup>159</sup>
- bei baulichen Mängeln<sup>160</sup> nach erfolgloser Ausschöpfung der Selbsthilfeverpflichtung (beispielsweise bei Feuchtigkeit, starkem Schimmelbefall<sup>161</sup>),
- aus gesundheitlichen Gründen (beispielsweise Belastung durch die Ofenheizung,<sup>162</sup> Eintritt einer Behinderung),
- bei Vorliegen eines rechtskräftigen Räumungsurteils,
- wenn der Antragsteller nach der Eheschließung einen gemeinsamen Hausstand mit seinem Ehepartner begründen will, wie es dem Regelfall und der gesetzlichen Vorgabe des § 1353 BGB entspricht,<sup>163</sup>
- bei sonstigen dringenden persönlichen und sozialen Gründen (beispielsweise bei Störung des Vertrauensverhältnisses in einer Wohngemeinschaft<sup>164</sup> oder dauerhaften Auseinandersetzungen über die entstehenden Nebenkosten), zur Herstellung einer ehelichen oder nichtehelichen Lebensgemeinschaft, zur persönlichen Pflege eines nahen Angehörigen,<sup>165</sup> bei Trennung/Scheidung, bei Bedrohung durch den Partner, Ex-Partner oder andere Personen,<sup>166</sup> bei durch besondere medizinische Behandlung gebotener Ortsgebundenheit.<sup>167</sup>

Auch der Auszug einer 30-jährigen Frau aus dem mietfreien Elternhaus wegen unterschiedlicher Kulturvorstellungen und dem Bedürfnis nach Selbständigkeit und Unabhängigkeit ist als „erforderlich“ anzusehen.<sup>168</sup>

<sup>153</sup> SG Lüneburg v. 19.08.2005 – S 24 AS 472/05 ER.

<sup>154</sup> Zu den Konsequenzen eines nicht genehmigten Umzuges auf die Umzugskosten vgl. BSG v. 06.05.2010 – B 14 AS 7/09 R.

<sup>155</sup> LSG BB v. 24.04.2006 – L 25 B 119/06 AS ER.

<sup>156</sup> SG Frankfurt/M. v. 18.01.2006 – S 48 AS 20/06 ER.

<sup>157</sup> LSG BW v. 10.01.2007 – L 13 AS 6057/06 Er-B.

<sup>158</sup> OVG NI v. 10.02.1987 – 4 B 283/86.

<sup>159</sup> LSG BB v. 15.12.2006 – L 5 B 1147/06 AS ER.

<sup>160</sup> LSG RP v. 30.06.2006 L 3 ER 120/06 AS (fehlende Toilette).

<sup>161</sup> LSG Sachsen v. 16.04.2008 – L 3 B 136/08 AS-ER: Der Hilfebedürftige hat die Erfolglosigkeit der Inanspruchnahme zumutbarer Beseitigungsmöglichkeiten glaubhaft zu machen.

<sup>162</sup> SG Berlin v. 04.11.2005 – S 37 AS 10013/05 ER.

<sup>163</sup> zu Ehefrau: LSG Berlin-Brandenburg v. 05.02.2008 – L 10 B 2193/07 AS ER.

<sup>164</sup> SG Lüneburg v. 19.08.2005 – S 24 AS 472/05 ER.

<sup>165</sup> SG Berlin v. 06.09.2005, S 37 AS 8025/05 ER.

<sup>166</sup> SG Berlin v. 26.04.2005 – S 37 AS 801/05 ER.

<sup>167</sup> SG Schwerin v. 01.05.2005 – S 10 ER 29/05 AS.

<sup>168</sup> SG Bremen v. 28.11.2006 – S 110 AS 10594/06 ER.

### 8.1.2 Angemessenheit eines Umzugs

Der Begriff der „Angemessenheit“ im Sinne des § 22 Abs. 4 SGB II beurteilt sich grundsätzlich nach Maßgabe der abstrakten Angemessenheit i.S.v. § 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II (s.o. unter Punkt 3 und 5). Demnach ist eine Wohnung im Rheinisch-Bergischen Kreis angemessen, wenn die Summe des mietvertraglich für Grundmiete und kalte Nebenkosten vereinbarten Abschlags unterhalb des Richtwertes nach dem schlüssigen Konzept liegt (s. Anlage 02) bzw. wenn die Heizkostenvorauszahlung die Werte für „extrem hohe“ Heizkosten nach dem Bundesweiten Heizkostenspiegel nicht übersteigt (s. Anlage 03).

Bei Umzügen ist allerdings darauf zu achten, dass die im Mietangebot angegebenen Vorauszahlungen auf kalte Nebenkosten und Heizkosten der Höhe nach in einem realistischen Verhältnis zu den nach allgemeiner Lebenserfahrung zu erwartenden Kosten des tatsächlichen Verbrauchs stehen müssen. Ist zu befürchten, dass die Abschläge zu gering angesetzt wurden und nach Ablauf des Abrechnungszeitraums mit einer Nachzahlung gerechnet werden muss, deren Wert die Angemessenheitsgrenzen übersteigt, so ist eine Zustimmung zum Umzug zu verweigern. In der Ablehnung sollte der Antragsteller dann – neben einer ausführlichen Darlegung der Gründe für die verweigte Zustimmung – ausdrücklich darauf hingewiesen werden, dass bei Einzug in die betreffende Wohnung deren Kosten zwar bis zur Höhe der abstrakt angemessenen Werte übernommen werden, darüber hinausgehende weitere Kosten aus einer möglichen Abrechnung jedoch – sogar ohne „Schonfrist“ nach § 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II – nicht erstattet werden. Für den Leistungsberechtigten muss eindeutig erkennbar sein, dass er das Risiko einer möglichen Verschuldung durch den Einzug selbst tragen wird. Der Leistungsträger soll so davor geschützt werden, „offenen Auges“ für mehrere Monate unangemessen hohe Kosten übernehmen zu müssen, und der Leistungsempfänger davor bewahrt werden, eine Unterkunft zu beziehen, deren Kosten vom Leistungsträger nach kurzer Zeit nicht mehr voll erstattet werden.

Als erster Anhaltspunkt dafür, dass bei den kalten Nebenkosten ein Abschlag zu gering bemessen ist, kann das Verhältnis dieses Abschlags zur geforderten Grundmiete dienen. Betragen die Vorauszahlungen auf die **kalten Nebenkosten weniger als 30 % der Grundmiete**, ist zu überprüfen, ob bei einer Hochrechnung der Nebenkosten auf 30 % die KdU insgesamt noch angemessen wären. Ist dies der Fall, ist die Zustimmung hinsichtlich der Unterkunftskosten ohne weitere Prüfung zu erteilen. Liegt die Summe aus den auf 30 % hochgerechneten Nebenkosten und der tatsächlichen Grundmiete hingegen über dem Wert der abstrakt angemessenen Unterkunftskosten, besteht der Verdacht, dass die Nebenkostenvorauszahlung zu gering angesetzt wurde. Diese Annahme beruht auf der Auswertung einer Vielzahl von aktuellen Unterkunftskosten von Leistungsberechtigten im Rheinisch-Bergischen Kreis.

Allerdings entbindet den Leistungsträger allein der Verdacht in solchen Fällen nicht von einer konkreten Plausibilitätsprüfung. Bevor die Zustimmung auf Grundlage der pauschalisierten Werte verweigert wird, ist dem Antragsteller daher immer die Gelegenheit zu geben, die ungewöhnlich niedrigen Nebenkostenabschläge zu begründen. Dies kann beispielsweise durch einen Nachweis über die Verbrauchswerte der Vormieter geschehen, sofern diese aufgrund der Bewohnerzahl und der Lebensgewohnheiten vergleichbar sind. Nur wenn der Antragsteller von dieser „Beweislastumkehr“ keinen Gebrauch macht oder aber die von ihm vorgebrachte Begründung die niedrigen Nebenkosten nicht hinreichend erklären kann, ist die Zustimmung zum Umzug wegen zu erwartenden höherer Nebenkosten zu verweigern.

Hinsichtlich der Angemessenheit der Heizkosten ist zunächst allein auf die tatsächliche Größe der Unterkunft abzustellen, weil jede größere zu beheizende Fläche grundsätzlich entsprechende Mehrkosten mit sich bringt. Die Zustimmung nach § 22 Abs. 4 SGB II ist somit in der Regel immer dann zu verweigern, wenn die tatsächliche Wohnfläche um **mehr als 5 qm** über der abstrakt angemessenen Wohnfläche liegt. Vor einer Ablehnung der Zustimmung auf Grundlage der Wohnungsgröße ist dem Leistungsberechtigten jedoch auch hier die Gelegenheit zu geben, den Nachweis zu führen, dass sich im konkreten Fall mit vergleichsweise geringem Kostenaufwand eine entsprechend große Wohnfläche beheizen lässt. Als Beleg kommen hierbei insbesondere Nachweise über eine besonders effiziente Wärmedämmung der Wohnung in Betracht oder aber die Vorlage einer Heizkostenabrechnung der Vormieter.

Nur wenn nach Prüfung der beigebrachten Belege mit hinreichender Wahrscheinlichkeit feststeht, dass die Heizkostenabschläge der Höhe nach nicht plausibel sind, ist die Zustimmung zu versagen.

## 8.2 Leistungen nach nicht erforderlichem Umzug

Erhöhen sich die tatsächlichen Kosten für Unterkunft und Heizung nach einem Umzug, der im Sinne des § 22 Abs. 1 S. 2 SGB II nicht erforderlich war, so sind die Leistungen weiterhin nur bis zur Höhe der bis zum Umzug zu tragenden Aufwendungen zu erbringen. Dies gilt zeitlich unbegrenzt und für das Produkt aus Kaltmiete und Nebenkosten sowie für die Heizkosten.

Zweck der Regelung ist es, einer Kostensteigerung durch Ausschöpfung der jeweiligen örtlichen Angemessenheitsgrenzen entgegenzuwirken.<sup>169</sup> Bei einem (erforderlichen) Umzug in eine unangemessenere teurere Unterkunft sind ohnehin nur die angemessenen Unterkunfts-kosten zu übernehmen.<sup>170</sup>

Das LSG Baden-Württemberg hat entschieden, dass eine „Deckelung“ der Kosten der Unterkunft auf den bisherigen Betrag nur bei einem Umzug innerhalb des für die Bestimmung der Angemessenheit maßgeblichen örtlichen Bereiches erfolgen dürfe. Bei einem nicht erforderlichen Umzug in den Zuständigkeitsbereich eines anderen Trägers greife diese Beschränkung nicht.<sup>171</sup> Nach Ansicht des BSG soll § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II sogar bei Umzügen, die über die Grenze des Vergleichsraumes i.S. der Rechtsprechung hinausgehen, keine Anwendung mehr finden.<sup>172</sup>

Darüber hinaus ist zu beachten, dass die Regelung des § 22 Abs. 4 SGB II der Regelung des § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II vorgeht, so dass keine Deckelung vorgenommen werden darf, wenn zuvor die Zusicherung zur Übernahme der Kosten für Unterkunft und Heizung erteilt worden ist.

Im Einzelfall kann unter dem Gesichtspunkt der Verhältnismäßigkeit nach Ablauf von mehreren Jahren überdies zu prüfen sein, ob eine Anpassung der (neuen) Bedarfe für Unterkunft und Heizung vorgenommen werden muss. Dem liegt der Gedanke zugrunde, dass auch in der ursprünglichen Wohnung eine gewisse Kostensteigerung erfolgt wäre. Insoweit sei der Schutz des Leistungsträgers vor der Ausschöpfung der Angemessenheitsgrenze durch nicht erforderliche Umzüge vom Regelungswillen des Gesetzgebers nicht umfasst, denn er beziehe sich nur auf die Ausschöpfung der Angemessenheitsgrenzen im Einzelfall und nicht auf die Erhöhung der allgemeinen Angemessenheitsgrenzen durch wirtschaftliche Entwicklungen und dadurch bedingte anerkannte Kostensteigerungen. Nach Ansicht der Rechtsprechung kann sich die Dynamisierung daher an der Kostensteigerung des örtlichen Wohnungsmarktes orientieren, wie sie durch die Anhebung der abstrakten kommunalen Angemessenheitsgrenzen im Rahmen der Fortschreibung des schlüssigen Konzeptes belegt ist.<sup>173</sup>

Erfolgt nach einem nicht erforderlichen Umzug in eine unangemessene Unterkunft der Auszug, ist die Prüfung der Angemessenheit für den weiteren Umzug bezogen auf die vorherige Wohnung erneut vorzunehmen. Als Maßstab für die Angemessenheit ist weiterhin die vorherige angemessene Wohnung zu Grunde zu legen.

Nach einer Unterbrechung des Leistungsbezuges von mindestens einem Kalendermonat soll die Begrenzung nach § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II der Rechtsprechung zufolge keine Wirkung mehr finden, sofern die Überwindung der Hilfebedürftigkeit durch die Erzielung von bedarfsdeckendem Einkommen erreicht wurde.<sup>174</sup> Dies ergebe sich aus dem Sinn und Zweck der Vorschrift, einer vergleichenden Betrachtung mit § 22 Abs. 4 Satz 1 SGB II und unter Berücksichtigung von Wertungsgesichtspunkten sowie des Grundsatzes der Eigenverantwortung und des Forderns und Förderns. Die bloße Abmeldung aus dem Leistungsbezug trotz fortbestehender Hilfebedürftigkeit genügt dagegen nicht, um eine Zäsur mit Blick auf die fortgesetzte Anwendung des § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II zu erreichen.

<sup>169</sup> BT-Dr. 16/1410, 23.

<sup>170</sup> Berlitz in LPK-SGB II, § 22 Rz. 44.

<sup>171</sup> LSG BW v. 17.07.2008 – L 7 AS 1300/08.

<sup>172</sup> BSG v. 01.06.2010 – B 4 AS 60/09 R.

<sup>173</sup> BSG v. 29.04.2015 – B 14 AS 6/14 R.

<sup>174</sup> BSG v. 09.04.2014 – B 14 AS 23/13 R.

## 8.3 Abschluss eines Neuvertrages, Zusicherung

### 8.3.1 Allgemeines zu Zusicherungen

Im Rahmen der Absätze 4, 5 und 6 können bzw. müssen von dem jeweiligen kommunalen Träger Zusicherungen erteilt werden. Bei den Zusicherungen handelt es sich um Verwaltungsakte gem. §§ 31, 34 SGB X.

Für die Erteilung der Zusicherung ist der bisherige örtliche kommunale Träger zuständig. Ausschließlich im Falle der Mietkaution liegt die Zuständigkeit bei dem zukünftigen örtlichen kommunalen Träger.

Für den Bereich des Rheinisch-Bergischen-Kreises wird die Aufgabe des kommunalen Trägers durch das Jobcenter Rhein Berg wahrgenommen.

Welche Relevanz die jeweilig erteilte Zusicherung bzw. welche Konsequenz ihr Fehlen hat, ist unterschiedlich und wird jeweils unter dem entsprechenden Absatz dargestellt.

### 8.3.2 Umzug eines Hilfeberechtigten über 25 Jahren

#### a) Allgemeines

Bevor ein über 25-jähriger Leistungsberechtigter einen Mietvertrag über ein neues Wohnobjekt abschließt, soll er die Zusicherung seines bisher örtlich zuständigen kommunalen Trägers zu den Aufwendungen für die neue Unterkunft einholen. Das Zusicherungserfordernis des § 22 Abs. 4 SGB II hat dabei allein Aufklärungs- und Warnfunktion. Dem Leistungsberechtigten wird Klarheit über die Angemessenheit der Aufwendungen für die neue Unterkunft verschafft. Streitigkeiten über die Angemessenheit wird vorgebeugt.

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

Das Fehlen einer Zusicherung vor Vertragsschluss berührt die sich materiell aus § 22 Abs. 1 SGB II ergebenden Ansprüche auf Übernahme der Unterkunfts- und Heizkosten nach dem Umzug nicht.<sup>175</sup> Dies ergibt sich aus dem Gesetzeswortlaut des § 22 Abs. 4 Satz 1 SGB II, wonach der Hilfebedürftige eine Zusicherung lediglich einholen „soll“.

Somit stellt eine vorherige Zusicherung keine Anspruchsvoraussetzung dar. Eine Kostenübernahme kommt auch dann in Betracht, wenn der Hilfebedürftige nicht zuvor die Zusicherung des kommunalen Trägers einholt.<sup>176</sup>

Konsequenz einer unterbliebenen Einholung einer Zusicherung ist allein, dass in Umzugsfällen kein befristeter Bestandsschutz nach § 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II gewährt wird.<sup>177</sup> Eine auch nur vorübergehende Berücksichtigung nicht angemessener Kosten der Unterkunft und Heizung kommt in diesen Fällen also nicht in Betracht.

#### b) Beteiligung des zukünftigen Leistungsträgers

Der Leistungsträger des Wegzugsortes hat den Leistungsträger des Zuzugsortes am Verwaltungsverfahren zu beteiligen.

<sup>175</sup> BSG v. 07.11.2006, B 7b AS 10/06 R.

<sup>176</sup> Lang in Eicher/Spellbrink, SGG, § 22 Rz. 66.

<sup>177</sup> LSG BW v. 17.07.2008 – L 7 AS 1300/08 – : Eine „Deckelung“ der KdU auf den bisherigen Betrag darf nur bei einem Umzug innerhalb des für die Bestimmung der Angemessenheit maßgeblichen örtlichen Bereiches erfolgen.

Allerdings bindet die Zusicherung den Leistungsträger am Zuzugsort auch, wenn

- dieser im Innenverhältnis der Erteilung der Zusicherung widersprochen hat (Beteiligungs- und kein Einvernehmungserfordernis) oder
- dessen Beteiligung nicht (ordnungsgemäß) erfolgt ist (dies folgt aus einem Umkehrschluss aus § 40 Abs. 3 Nr. 4 SGB X bzw. § 41 Abs. 1 Nr. 5 SGB X).

Beim Umzug in den Zuständigkeitsbereich eines anderen Trägers ist die Auskunft über die Angemessenheit in Form einer formlosen Anfrage (z.B. per E-Mail) durch das Jobcenter Rhein-Berg einzuholen, wenn das aufnehmende Jobcenter dem Leistungsberechtigten die Angemessenheit nicht bescheinigt.

### c) Anspruchsvoraussetzungen für die Zusicherung

Der kommunale Träger ist zur Erklärung der Zusicherung gem. § 22 Abs. 2 SGB II verpflichtet, wenn der Umzug erforderlich ist und die Aufwendungen für die neue Unterkunft im Sinne des § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II angemessen sind.<sup>178</sup> Zur Definition dieser Begriffe, siehe oben unter Punkt 8.1.

Die Anmietung eines Gaststättenzimmers durch einen seit längerem Obdachlosen ist kein Umzug i.S.d. § 22 Abs. 2 SGB II, so dass die Einholung einer Zusicherung des Leistungsträgers zu den Aufwendungen nicht erforderlich ist.<sup>179</sup>

#### 8.3.3 Umzug eines Hilfeberechtigten unter 25 Jahren

Bei den Hilfebedürftigen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, besteht die Besonderheit darin, dass die Zusicherung des kommunalen Trägers grundsätzlich Anspruchsvoraussetzung für spätere Unterkunfts- und Heizkosten ist.

Die Zusicherung muss zeitlich vor dem Abschluss des Neuvertrages eingeholt werden. Das Zusicherungserfordernis 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.<sup>180</sup>

Denn Gesetzeszweck ist es, weitere Kosten durch Neugründungen von Bedarfsgemeinschaften durch einen erstmaligen Auszug des Jugendlichen zu vermeiden. In den folgenden Fällen ist daher eine Zusicherung nicht erforderlich:

- Umzug der gesamten Bedarfsgemeinschaft
- Auszug der Eltern, denn § 22 Abs. 5 SGB II setzt den Umzug des Jugendlichen voraus<sup>181</sup> (ein gemeinsamer Auszug kann nicht verlangt werden); in diesem Fall auch keine analoge Anwendung des § 22 Abs. 5 SGB II, es sei denn es liegt ein Fall von Rechtsmissbrauch vor.<sup>182</sup>

Nach § 22 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 – 3 SGB II hat der Leistungsberechtigte einen Rechtsanspruch auf Erteilung der Zusicherung, wenn:

- **Nr. 1: der Betroffene aus schwerwiegenden sozialen Gründen nicht auf die Wohnung der Eltern oder eines Elternteils verwiesen werden kann**

<sup>178</sup> Zu bereits absehbarer zukünftiger Unangemessenheit bei Staffelmietverträgen vgl. Ausführungen zu II.3.1. Eine Zusicherung kommt dann nicht in Betracht.

<sup>179</sup> SG Reutlingen v. 13.12.2007 – S 3 AS 3532/07, rechtskräftig, mit Ausführungen zur Höhe der Kosten.

<sup>180</sup> BT Drucks. 16/688.

<sup>181</sup> LSG NI/HB v. 30.03.2007 – L 13 AS 38/07 ER; LSG SH v. 19.03.2007 – L 11 B 13/07 AS ER.

<sup>182</sup> LSG SH v. 19.03.2007 – L 11 B 13/07 AS ER.

Zur Auslegung des unbestimmten Rechtsbegriffs wird auf § 64 Abs. 1 Satz 2 Nr. 4 SGB III verwiesen, wonach die Interessen des Jugendlichen und die der Eltern zu berücksichtigen sind, die Eltern-Kind-Beziehung muss schwer gestört sein;<sup>183</sup> die üblichen Auseinandersetzungen und Konflikte zwischen Eltern und ihren Kindern genügen nicht,  
Beispiele: gewalttätige Auseinandersetzungen, familiäre Entfremdung.

- **Nr. 2: der Bezug der Unterkunft zur Eingliederung in den Arbeitsmarkt erforderlich ist**  
wobei bei Aufnahme einer Arbeit, Ausbildung oder Arbeitsgelegenheit zu prüfen ist, ob dem Jugendlichen unter Berücksichtigung seiner individuellen Belastungsfähigkeit ein Pendeln zwischen dem Wohnort der Eltern und der Arbeitsstätte noch zumutbar ist oder ggf. eine vorübergehende Zweitunterkunft („möbliertes Zimmer“) ausreichend ist.
- **Nr. 3: ein sonstiger, ähnlich schwerwiegender Grund vorliegt**  
bei der Auslegung dieses unbestimmten Rechtsbegriffs muss eine Abwägung der Interessen erfolgen, die sozialgerichtlich voll überprüfbar ist, der bloße Auszugswunsch des Jugendlichen und der ggf. positive pädagogische Effekt, einer Förderung der Selbständigkeit, sind nicht zu berücksichtigen,  
Beispiel: Wenn sich nicht unterhaltsfähige oder nicht zum Unterhalt verpflichtete Eltern gegen den Verbleib des Jugendlichen entscheiden.<sup>184</sup>  
Ob ein solcher schwerwiegender Grund vorliegt, muss durch das Fallmanagement im Rahmen einer Einzelfallberatung ermittelt werden, auch um Missbrauchstatbestände auszuschließen.

Das Zusicherungserfordernis nach § 22 Abs. 5 SGB II setzt einen Leistungsanspruch oder zumindest einen Leistungsantrag voraus. Bei fehlendem Leistungsanspruch, z.B. wegen mangelnder Hilfebedürftigkeit, besteht kein Anspruch auf Erteilung einer Zusicherung.<sup>185</sup>

Unter den Voraussetzungen des § 22 Abs. 5 Satz 3 SGB II ist die Einholung der Zusicherung entbehrlich, wenn

1. der Hilfebedürftige einen Anspruch auf Erteilung der Zusicherung hat (siehe oben im Fall des § 22 Abs. 5 Satz 3 SGB II) und
2. es dem Hilfebedürftigen aus wichtigem Grund unzumutbar war, die Zusicherung vor dem Umzug einzuholen.

Die Einholung der Zusicherung ist dann aus wichtigem Grund unzumutbar, wenn eine Entscheidung des Leistungsträgers wegen der besonderen Dringlichkeit des Auszugs nicht rechtzeitig eingeholt werden kann.

- Beispiel: Erwiesene Bedrohung einer unter 25 Jahre alten Person durch Elternteil (Ermittlungen bei Polizei, Sozialdienst)

Ein Anspruch auf die Gewährung von Kosten der Unterkunft und Heizung besteht bei Personen unter 25 Jahren dann nicht, wenn die Wohnung in der Absicht angemietet wurde, die Voraussetzungen für die Hilfgewährung nach dem SGB II herbeizuführen.

Hatten sich Personen vor Vollendung des 25. Lebensjahres im Bezug auf die Unterkunft einmal endgültig aus dem Elternhaus gelöst, ohne in diesem Zeitpunkt auf SGB II-Leistungen angewiesen zu sein, kann ihnen mithin bei in der Folgezeit wegen veränderter Verhältnisse eintretender Hilfebedürftigkeit nicht entgegengehalten werden, dass sie ohne Zustimmung des kommunalen Trägers umgezogen seien.<sup>186</sup>

<sup>183</sup> Berlitz in LPK-SGB II, § 22 Rn. 87.

<sup>184</sup> SG Berlin v. 16.02.2006 – S 37 AS 1301/06 ER.

<sup>185</sup> LSG NI/HB v. 06.11.2007 – L 7 AS 626/07 ER.

<sup>186</sup> Münder, SGB II, 2. Auflage, § 22 Rn. 83

## 8.4 Leistungen anlässlich eines Wohnungswechsels

### 8.4.1 Allgemeines

Die Übernahme von Kosten, die im Zusammenhang mit dem Wohnungswechsel entstehen (Wohnungsbeschaffungs- / Umzugskosten und Mietkaution), liegt im Ermessen des jeweiligen Leistungsträgers und setzt grundsätzlich die Erteilung einer vorherigen Zusicherung voraus. Das Zusicherungserteilungsermessen ist jedoch gem. § 22 Abs. 3 Satz 2 SGB II eingeschränkt, wenn der Umzug

- durch den Leistungsträger veranlasst ist (beispielsweise wegen auswärtiger Arbeitsaufnahme) oder
- sonst erforderlich ist (hierzu siehe oben 8.1.1).  
z.B. wg. Arbeitsaufnahme<sup>187</sup>.

Bei erforderlichen Umzügen können die o.g. Kosten also nicht versagt werden. Im Umkehrschluss können im Zusammenhang mit einem nicht notwendigen Wohnungswechsel entstehende Kosten ohne Zusicherung nicht – auch nicht anteilig oder darlehensweise – übernommen werden. Dies gilt auch, sofern ein grundsätzlich erforderlicher Umzug in eine unangemessene Wohnung erfolgt.

Dem Leistungsberechtigten ist im Rahmen des § 22 Abs. 1 SGB II in der Regel eine freie Wohnortwahl zuzubilligen (Ausnahme: außergewöhnlich hohe Unterschiede zwischen den jeweiligen Angemessenheitsmaßstäben oder Missbrauch). Jedenfalls für die Angemessenheit der Unterkunftskosten und Heizungskosten wird eine Prüfung der Erforderlichkeit des Umzugs – anders als für die Wohnbeschaffungs- und Umzugskosten (§ 22 Abs. 6 SGB II) – dabei nicht verlangt.<sup>188</sup>

Allerdings spricht vieles dafür, dass der Anwendungsbereich von § 22 Abs. 6 SGB II auf Umzüge innerhalb des Geltungsbereiches des Gesetzes begrenzt ist. Bei einem Umzug über die Grenzen der Bundesrepublik Deutschland hinaus scheidet eine Kostenübernahme über diese Vorschrift aus (im Einzelfall kann jedoch ein Anspruch nach § 16 Abs. 1 Satz 2 SGB II n.F. i.V.m. § 45 SGB III bestehen).<sup>189</sup>

### 8.4.2 Wohnungsbeschaffungskosten

Für die Zusicherung in Bezug auf die Wohnungsbeschaffungskosten ist der bisherige Träger zuständig. Der Begriff Wohnungsbeschaffungskosten ist weit auszulegen und umfasst alle Aufwendungen, die mit einem Unterkunftswechsel verbunden sind.

Zu beachten ist, dass für deren Übernahme eine Zusicherung erforderlich ist.<sup>190</sup> Die Zusicherung ist ein **Verwaltungsakt** i.S.d. § 34 SGB X. Sie ist vor dem Zeitpunkt einzuholen, zu dem die ersetzbaren Kosten in rechtlich relevanter Weise begründet werden und damit eine **Anspruchsvoraussetzung**.<sup>191</sup> In Härtefällen kann von dem Erfordernis der vorherigen Zusicherung abgesehen werden, wenn es der oder dem Betroffenen aus wichtigem Grund nicht zumutbar war, die Zusicherung einzuholen bzw. wenn die oder der Betroffene die verspätete Erteilung der Zusicherung nicht zu vertreten hat.

Ausnahmsweise kann eine zunächst unterbliebene Einholung der Zusicherung im Rahmen der Ermessensausübung auch durch eine nachträglich erteilte Genehmigung ersetzt werden, wenn nach dem Wohnungswechsel festgestellt wird, dass die objektiven Voraussetzungen für die Erteilung einer Zusicherung zuvor vorgelegen haben und die Zusicherung bei rechtzeitiger Antragstellung erteilt worden wäre. Als Entscheidungsgründe können die Bestimmungen zur unbilligen Härte herangezogen werden.

<sup>187</sup> SG Frankfurt v. 17.01.2006 – S 48 AS 19/06.

<sup>188</sup> BSG v. 07.11.2006 – B 7b AS 10/06; LSG Baden-Württemberg v. 17.07.2008 – L 7 AS 1300/08-: Bei einem nicht genehmigten Umzug in den Bereich eines anderen Leistungsträgers kommt es auf die **dort** geltenden Festlegungen der Angemessenheit an. LSG NRW v. 27.05.09 – L 19 B 99/09 AS, zur Bewilligung der Kosten für die zuvor genutzte Unterkunft bei Umzug innerhalb der Gemeinde.

<sup>189</sup> LSG NRW v. 30.06.2010 – L 19 AS 1006/10 B ER.

<sup>190</sup> LSG NRW v. 03.07.2009 – L 19 B 138/09 AS ER-: kein Anspruch bei fehlendem Antrag vor Unterzeichnung des Mietvertrages.

<sup>191</sup> LSG BB v. 15.12.2006 - L 5 B 710/06 AS ER; SG Dresden v. 01.03.2006 - S 23 AR 122/05 AS-PKH; vgl. auch Bay. LSG v. 27.06.2005 - L 11 B 213/05SO ER zu § 29 SGB XII.

Eine Übernahme kommt – unter Berücksichtigung der Grundsätze der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit – nur für unabweisbare und **notwendige Kosten** in Betracht.

Hierzu können Kosten gehören für:

- einen Makler (nur im begründeten Ausnahmefall),<sup>192</sup>
- Internetrecherchen,
- Telefonate,
- Beschaffung von Zeitungen,
- Wohnungsanzeigen,
- Wohnungsbesichtigungsfahrten,
- ggfls. Anfangsrenovierung<sup>193</sup> (siehe auch unter 8.4.4),
- Kautionsgarantie.

Umzugsbedingt anfallende Doppelmieten können ebenfalls notwendige Kosten darstellen.<sup>194</sup> Allerdings fallen diese dann nicht unter die Wohnungsbeschaffungskosten, sondern stellen Kosten der Unterkunft i.S. des § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II dar, die im Rahmen ihrer Angemessenheit bedarfserhöhend zu berücksichtigen sind.<sup>195</sup>

### 8.4.3 Sonderfall: Mietkaution

Zu den Wohnungsbeschaffungskosten gehört auch die Zahlung einer Mietkaution. Allerdings ist für die Zusicherung der Übernahme einer Mietkaution der zukünftige kommunale Träger zuständig. Dieser ist vor einer Entscheidung des bisher zuständigen Trägers über die von diesem zu tragenden Leistungen aktenkundig zu beteiligen. § 22 Abs. 6 Satz 3 SGB II stellt klar, dass die Mietkaution im Regelfall als Darlehen und nicht als Zuschuss bewilligt wird.

Der Mietkaution gleichzustellen ist die Übernahme von Wohnungsbau-Genossenschaftsanteilen. Auch diese Kosten können vom aufnehmenden Jobcenter in analoger Anwendung des § 22 Abs. 6 Satz 3 SGB II nur als Darlehen gewährt werden.<sup>196</sup>

Das Mietkautionsdarlehen ist ein Darlehen im Sinne des § 42a SGB II, zu dessen Tilgung eine monatliche Aufrechnung mit dem laufenden Leistungsanspruch erfolgen soll.

Kinder aus Bedarfsgemeinschaften sollen laut Rechtsauffassung des BMAS grundsätzlich nicht in die Rückzahlungsverpflichtung aus Mietkautionsdarlehen mit einbezogen werden.<sup>197</sup> Zwar können die Darlehen nach § 42a Abs. 1 Satz 2 SGB II an mehrere Mitglieder einer BG gemeinsam vergeben werden. Bei der Ermessensentscheidung sei aber zu berücksichtigen, bei wem der zu deckende Bedarf entsteht. Dies ist bei Mietkautionen regelmäßig nur bei den Mietern einer Wohnung der Fall, da nur sie zur Zahlung der Mietkaution verpflichtet sind. Konsequenterweise muss auch das Vermögen und Einkommen von Kindern, die ihren Bedarf aus eigenen Kräften decken können, bei der Gewährung von Mietkautionsdarlehen außenvorbleiben.

Im Falle der zwischenzeitlichen Beendigung des Mietverhältnisses wird der Rückzahlungsanspruch der Grundsicherungsstelle nach § 42a Abs. 3 SGB II sofort in Höhe des noch nicht getilgten Darlehensbetrages fällig. Deckt der erlangte Betrag den noch nicht getilgten Darlehensbetrag nicht oder scheidet der Mieter aus dem laufenden Bezug aus, soll eine Vereinbarung zwischen der Grundsicherungsstelle und dem Leistungsberechtigten über die Rückzahlung des ausstehenden Betrages getroffen werden.

<sup>192</sup> OVG NW v. 08.09.1994 – 24 E 686/94; jedoch nicht, wenn hinreichend nicht maklergebundene Wohnungen auf dem Markt erreichbar sind (Beweislast: Leistungsträger). BSG v. 18.02.10 – B 4 AS 28/09 R (bislang nur Terminbericht) Maklerkosten bei Verkauf eines Hausgrundstücks zählen nicht zu den Wohnungsbeschaffungskosten. Hinweis: Anhängiger Rechtsstreit BSG AZ B 4 AS 28/09 R (Maklercourtage für den Verkauf eines Hausgrundstückes, vom LSG NRW abgelehnt).; Zur Notwendigkeit von Maklergebühren: bejahend bei Unvermeidbarkeit s.a. vgl. LSG NRW v. 02.04.09 – L 7 B 33/09 AS ER (einstweiliger Rechtsschutz).

<sup>193</sup> wenn anderenfalls keine den Bedarf deckende Unterkunft angemietet werden kann.

<sup>194</sup> SG Dresden v. 15.08.2005 – S 23 AS 692/05 ER.

<sup>195</sup> LSG Berlin-Brandenburg v. 31.01.2013 – L 34 AS 721/11.

<sup>196</sup> LSG NRW v. 23.04.2015 – L 7 AS 1451/14.

<sup>197</sup> Schreiben des BMAS vom 09.12.2013.

In der Praxis ist es empfehlenswert, den Hilfebedürftigen seine Rückzahlungsforderung (inkl. der Zinsen) gegen den Vermieter an den kommunalen Leistungsträger abtreten zu lassen (§ 398 BGB).

#### 8.4.4 Umzugskosten

Für die Zusicherung der Übernahme der Umzugskosten ist ebenfalls der bisherige Leistungsträger zuständig. Umzugskosten sind nunmehr in dem notwendigen Umfang den Kosten der Unterkunft zugeordnet.

Auch hier beschränkt sich der Anspruch auf die notwendigen und angemessenen Kosten. Die vom Grundsicherungsträger zu übernehmenden Umzugskosten beschränken sich auf die eigentlichen Kosten des Umzugs. Eine Kostenübernahme für die Ersatzbeschaffung von Einrichtungsgegenständen nach § 24 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 SGB II ist auf eng begrenzte Ausnahmen beschränkt.<sup>198</sup>

Es sind alle im Zusammenhang mit und wegen des Umzuges anfallenden notwendigen Kosten umfasst. Den Hilfebedürftigen trifft grundsätzlich die Verpflichtung, den Umzug selbst zu organisieren und durchzuführen, um die Kosten im Sinne des § 2 Abs. 1 SGB II zu verringern.<sup>199</sup> Denn die Leistungen des SGB II vermitteln nur Hilfe zur Selbsthilfe.

Unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit sind nur **notwendige Umzugskosten** zu übernehmen.

Hierzu können gehören:

- Transportkosten: z.B. Aufwendungen für einen erforderlichen Mietwagen (inkl. Benzin),
- Versicherungskosten,
- Kosten für die Anmietung von Umzugskartons und sonstiges Verpackungsmaterial,
- Kosten für Sperrmüllentsorgung, soweit nicht eine kostenlose Sperrmüllentsorgung oder die kostenlose Abholung z.B. durch gemeinnützige Einrichtungen in Betracht kommt,
- Kosten für eine Ausnahmegenehmigung für das Parken eines Umzugswagens in den Halteverbotszonen,
- für die Versorgung mithelfender Familienangehöriger und Bekannter, welche nicht zur Haushaltsgemeinschaft gehören, kann ein Bewirtungsgeld von bis zu 50,00 € pro Person bewilligt werden.

Kann der Umzug aus besonderen Gründen (Alter, Behinderung, körperliche Konstitution) nicht selbst durchgeführt werden, kommt die Übernahme der Aufwendungen für einen gewerblich organisierten Umzug in Betracht.<sup>200</sup> Die Entscheidung hierüber obliegt der Teamleitung und ist im Aktenvorgang zu dokumentieren.

Hierbei muss es sich um einen hierfür gewerblich konzessionierten Anbieter handeln. Ein Verweis auf eine gemeinnützige Vereinigung ist nicht zulässig, sofern der Umzug mit Arbeitskräften aus einer Arbeitsgelegenheit realisiert werden soll.

Der Hilfeberechtigte hat vor dem Umzug in der Regel mindestens drei Kostenvoranschläge von verschiedenen Umzugsfirmen einzuholen. Dem wirtschaftlichsten Angebot ist der Vorzug zu geben, sofern die Leistungsinhalte vergleichbar sind.

<sup>198</sup> BSG v. 01.07.09 – B 4 AS 77/08 R.

<sup>199</sup> SG Hamburg v. 23.04.2006 – S 59 – AS 480/06 ER.

<sup>200</sup> OVG NI v. 29.05.1986 – 4 A53/82.

#### 8.4.5 Renovierungskosten

Ein Anspruch auf Gewährung einer Renovierungsbeihilfe besteht in der Regel nur, wenn der Leistungsberechtigte (Mieter) mietvertraglich zur Renovierung verpflichtet ist. Eine solche Renovierungsverpflichtung kann bestehen,

- während des bestehenden Mietverhältnisses (sogenannte Schönheitsreparaturen),
- bei Auszug (Auszugsrenovierung),
- bei Einzug (Einzugsrenovierung).

Nach Auffassung des BSG<sup>201</sup> sind die Kosten für solche Wohnungsrenovierungen nicht in der Regelleistung enthalten; vielmehr fallen solche Aufwendungen unter die Kosten der Unterkunft.

Ist die Einzugsrenovierung mietvertraglich vereinbart, handelt es sich um Nebenkosten. Diese sind im Rahmen der Angemessenheit zu übernehmen. Angemessen sind die Kosten der Einzugsrenovierung dann, wenn die Maßnahme/Renovierung ortsüblich ist, um die Bewohnbarkeit der Wohnung herzustellen.

Die Angemessenheit ist in drei Schritten zu prüfen. Zunächst ist festzustellen, ob die Einzugsrenovierung im konkreten Fall erforderlich war, um die „Bewohnbarkeit“ der Unterkunft herzustellen.<sup>202</sup> Weiterhin ist zu prüfen, ob eine Einzugsrenovierung ortsüblich ist, weil keine renovierten Wohnungen in nennenswertem Umfang zur Verfügung stehen. Zuletzt ist zu klären, ob die Renovierungskosten der Höhe nach im konkreten Fall zur Herstellung des Standards einer Wohnung im unteren Wohnungssegment erforderlich waren.

Falls keine mietvertragliche Vereinbarung über die Einzugsrenovierung vorliegt, können im Rahmen des § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II grundsätzlich einmalige Beihilfen erbracht werden. Bei den Kosten der Einzugsrenovierung ist das der Fall, soweit sie zur Herstellung der „Bewohnbarkeit“ der Unterkunft erforderlich und auch ansonsten angemessen sind.

Angemessen sind die Kosten der Einzugsrenovierung dann, wenn die Maßnahme/Renovierung ortsüblich ist, um die Bewohnbarkeit der Wohnung herzustellen.<sup>203</sup> Auf § 24 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 SGB II (Leistungen für Erstaustattungen) wird verwiesen.

Darüber hinaus kommt eine Übernahme von Renovierungskosten (Schönheitsreparaturen und Auszugsrenovierung) **nur** in Betracht, wenn die Renovierung auch mietvertraglich tatsächlich geschuldet ist. Nach der ständigen Rechtsprechung des BGH<sup>204</sup> sind starre Fristenpläne<sup>205</sup> in Bezug auf die Regelmäßigkeit von Schönheitsreparaturen oder die vom Abnutzungsgrad unabhängig vereinbarte Auszugsrenovierung unwirksam. Der Leistungsberechtigte ist dann im Innenverhältnis zum Vermieter nicht zur Vornahme der Reparaturen verpflichtet, sodass auch der Leistungsträger keine Zahlungen hierfür erbringen muss. Die Zurückweisung unrechtmäßiger Forderungen des Vermieters obliegt dem Leistungsberechtigten im Rahmen seiner Selbsthilfeverpflichtung.

<sup>201</sup> BSG v. 19.03.2008 – B 11b AS 31/06 R.

<sup>202</sup> BSG v. 16.12.2008 – B 4 AS 49/07 R.

<sup>203</sup> BSG v. 16.12.2008 – B 4 AS 49/07 R.

<sup>204</sup> BGH NJW 2006, 2115.

<sup>205</sup> Formulierungen wie „spätestens, mindestens, innerhalb, übliche Fristen“ weisen auf das Vorliegen von starren Fristenpläne hin.

Bei der Prüfung, ob Renovierungskosten zu übernehmen sind, ist wie folgt zu verfahren:

	<b>Leistungskatalog</b>	<b>Bewilligung</b>	<b>Zuständigkeit<sup>206</sup></b>
<b>Einzugsrenovierung</b>	§ 22 Abs. 1 SGB II	Bewilligung, soweit angemessen und zur Wohnbarkeit der Wohnung erforderlich	I.d.R. aufnehmender Träger
<b>Kleinere Reparaturen / Instandhaltungen</b>	§ 20 SGB II	Keine Bewilligung, da bereits in der Regelleistung enthalten	Zuständiger Träger zum Zeitpunkt der Entstehung des Bedarfes
<b>Größere Schönheitsreparaturen</b>	§ 22 Abs. 1 SGB II	Bewilligung, wenn mietvertraglich wirksam vereinbart	Zuständiger Träger zum Zeitpunkt der Entstehung des Bedarfes
<b>Auszugskosten</b>	§ 22 Abs. 1 SGB II	Bewilligung, wenn mietvertraglich wirksam vereinbart	I.d.R. abgebender Träger

Das BSG hat die Aufwendungen für die Miete einschließlich eines Zuschlages für Instandhaltungskosten bzw. Schönheitsreparaturen insgesamt den Aufwendungen für Unterkunft und Heizung (§ 22 Abs. 1 SGB II) zugeordnet, von denen keine Abzüge für bereits in der Regelleistung enthaltene Anteile vorgenommen werden dürften. Die in die Bemessung der Regelleistung eingeflossenen Anteile für „Reparatur und Instandhaltung der Wohnung“ erfassten angesichts der Höhe der Beiträge 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. Die Kosten sind als Nebenkosten zu übernehmen, soweit sie angemessen sind.

Bzgl. der Berücksichtigung des Grundsatzes der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit gelten die Ausführungen zu Punkt 8.4.3 (Umzugskosten) entsprechend.

<sup>206</sup> Zuständigkeit bei Entstehung des Bedarfes.

## 9. Direktzahlung an Vermieter

Gemäß § 22 Abs. 7 SGB II sind die Kosten der Unterkunft und Heizung auf Antrag an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte zu zahlen. Ohne bzw. gegen den Willen des Leistungsberechtigten ist eine Direktzahlung in bestimmten Fällen ebenfalls möglich.

Die direkte Zahlung der Kosten für Unterkunft und Heizung an den Vermieter wegen nicht sichergestellter zweckentsprechender Verwendung ist eine Ermessensentscheidung. Eine Entscheidung zur Direktzahlung ist für den Leistungsberechtigten wegen des Eingriffs in sein Verfügungsrecht ein belastender Verwaltungsakt, vor dessen Erlass er vorher anzuhören ist.

Der Leistungsberechtigte hat die Möglichkeit, gegen den Verwaltungsakt Widerspruch einzulegen. Dieser Widerspruch sowie ggf. eine spätere Klage entfaltet nach der Änderung des § 39 Nr. 1 SGB II aufschiebende Wirkung. Nach § 39 Nr. 1 SGB II a.F. hatten Widerspruch und Anfechtungsklage gegen einen Verwaltungsakt, der über Leistungen der Grundsicherung für Arbeitsuchende entscheidet, grundsätzlich keine aufschiebende Wirkung. Durch das Gesetz zur Neuausrichtung der arbeitsmarktpolitischen Instrumente vom 21.12.2008<sup>207</sup> ist § 39 Nr. 1 SGB II nunmehr dahin gefasst worden, dass Widerspruch und Anfechtungsklage gegen einen Verwaltungsakt, der Leistungen der Grundsicherung für Arbeitsuchende aufhebt, zurücknimmt, widerruft oder herabsetzt (...), keine aufschiebende Wirkung haben. Es entspricht ganz überwiegender Meinung, dass Entscheidungen der Leistungsträger, durch die nur der Auszahlungsadressat bestimmt wird, wie dies bei der Zahlung der KdU an den Vermieter gem. § 22 Abs. 7 SGB II der Fall ist, keine Leistungsregelungen darstellen.<sup>208</sup>

Neben den laufenden Kosten der Unterkunft und Heizung erfasst die Regelung auch die einmaligen Leistungen, wie Mietsicherheiten oder Umzugskosten, so dass auch Zahlungen an Umzugsunternehmen und Umzugshelfer möglich sind. Die Norm bietet hingegen keine ausreichende Rechtsgrundlage für Vorauszahlungen von Haushaltsenergie, da diese dem Regelbedarf zuzuordnen sind. Stromabschläge können daher nur mit Einverständnis des Leistungsberechtigten direkt an Dritte ausgezahlt werden.<sup>209</sup>

Eine Direktauszahlung an den Vermieter soll das Entstehen von Mietschulden verhindern und ist immer dann angebracht, wenn

- die bewilligten Leistungen für Unterkunft und Heizung in der Vergangenheit nicht für die Mietzahlungen verwendet wurden oder
- konkrete Anhaltspunkte vorliegen, nach denen eine solche Gefahr besteht.

Es sind im Einzelfall konkrete Hinweise für einen zweckentfremdeten Gebrauch der Mittel zu verlangen. Eine Direktzahlung soll beispielsweise in den Fällen der Trunksucht oder des unwirtschaftlichen Verhaltens erfolgen.<sup>210</sup> Auch bei Bestehen von Überziehungskrediten und sonstigen Schuldverpflichtungen sollte eine Direktzahlung vorgenommen werden, um den Zugriff Dritter zu verhindern.

Es sollte versucht werden, auf den Vermieter einzuwirken, Änderungen im Mietverhältnis, z.B. den Auszug des Mieters, unverzüglich mitzuteilen. Dabei sind die Grundsätze des Datenschutzes zu berücksichtigen.

Zu beachten ist jedoch, dass die Auszahlung der Geldleistung an den Dritten (Vermieter) keine Sachleistung bewirkt. Denn das privatrechtliche Mietverhältnis besteht nur zwischen dem Hilfeempfänger und dem Vermieter. Daraus folgt, dass der Vermieter nur reflexartig begünstigt wird, er aber keinen Anspruch auf eine ermessensfehlerfreie Entscheidung über eine Direktauszahlung hat. Leitet der Mieter die Leistungen für Unterkunft nicht an den Vermieter weiter, so ist der Vermieter – ebenso wie im Fall der Direktauszahlung – allein auf den Zivilrechtsweg zu verweisen.

<sup>207</sup> BGBl I 2917.

<sup>208</sup> LSG NRW v. 16.01.2009 – L 19 B 168/08 AS ER, rkr.

<sup>209</sup> LSG HH v. 09.06.2005 – L 5 B 71/05 ER AS.

<sup>210</sup> BT-Drucks. 15/1516.

Im Gegenzug darf der Leistungsträger ohne Einwilligung des Leistungsberechtigten keinen Anteil aus dessen Regelbedarf direkt an den Vermieter zahlen. Übersteigen die tatsächlichen Miet- und Heizkosten im Einzelfall die vom Leistungsträger gewährten Bedarfe nach § 22 SGB II (weil z.B. nur die angemessenen Kosten berücksichtigt werden oder weil ein Familienmitglied nicht zur Bedarfsgemeinschaft gehört), ermächtigt § 22 Abs. 7 SGB II den Leistungsträger nicht, an den Vermieter mit schuldbefreiender Wirkung Zahlungen aus der bewilligten Regelleistung in Höhe des Differenzbetrags zu leisten.<sup>211</sup>

Mit Einverständnis des Leistungsberechtigten ist eine Direktzahlung aus dem Regelbedarf hingegen mit schuldbefreiender Wirkung möglich. Die Einwilligung in die Zahlung an einen Dritten setzt gemäß § 183 BGB allerdings voraus, dass der Anspruchsberechtigte diesbezüglich eine eindeutige Erklärung abgibt. Diese muss vom Leistungsberechtigten schriftlich angefordert werden und ist zu Dokumentationszwecken in der Leistungsakte abzuheften.

---

<sup>211</sup> SG Leipzig v. 17.12.2008 – S 19 AS 3992/08 ER, nicht rechtskräftig.

## 10. 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.<sup>212</sup>

Der wegen Heiz- und Betriebskostennachforderung entstandene Bedarf an Aufwendungen für Kosten der Unterkunft und Heizung i.S.d. § 22 Abs. 1 SGB II wandelt sich nicht dadurch zu Mietschulden i.S.d. § 22 Abs. 8 SGB II, dass der Mieter die Nachforderung nicht fristgerecht begleicht.<sup>213</sup>

Für die Übernahme von Schulden müssen folgende Tatbestandsvoraussetzungen erfüllt sein:

### ➤ 1. Laufende Leistungen

Schulden nach 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.<sup>214</sup>

### ➤ 2. 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<sup>215</sup> (Strom, Heizung) der Fall, z.B. bei Hinweis des Energielieferungsunternehmens auf die Berechtigung zur Liefereinstellung und Benennung eines zeitnahen Sperrtermins.

### ➤ 3. 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

- 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,<sup>216</sup> z.B. bei fehlender Inanspruchnahme von Angeboten der Schuldnerberatung,
- trotz ausreichenden Einkommens Mietrückstände gezielt herbeigeführt werden (Missbrauchsfälle),<sup>217</sup>
- 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),<sup>218</sup>
- wenn der Hilfebedürftige nicht glaubhaft macht, dass er die Selbsthilfemöglichkeiten zur Beseitigung der Notlage ausgeschöpft hat.

<sup>212</sup> Lang/Link in Eicher/Spellbrink, SGB II, 2. Auflage, 2008, § 22 SGB II, Rn. 115.

<sup>213</sup> BSG v. 22.03.2010 – B 4 AS 62/09 R.

<sup>214</sup> Berlitz in LPK-SGB II, § 22 Rn. 111.

<sup>215</sup> Verordnungen gem. § 39 Abs. 2 Energiewirtschaftsgesetz (EnWG): Das Versorgungsunternehmen ist verpflichtet, regelmäßig mildestes Mittel zu wählen.

<sup>216</sup> OVG NW v. 09.05.1985 – 8 B 2185/84.

<sup>217</sup> OVG HH v. 02.04.1990 – Bs IV 88/90.

<sup>218</sup> LSG BB v. 14.01.2008 – L 26 B 2307/07 AS ER.

Im Rahmen der Selbsthilfe kann dem Leistungsberechtigten beispielsweise zumutbar sein:

- sich um einen Vertragsabschluss mit einem anderen Stromanbieter zu bemühen<sup>219</sup>
- 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),
- eine erkennbar „zu hohe“ Forderung vorliegt,
- die Möglichkeit besteht, 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.<sup>220</sup> Ebenso ist die vorläufige Übernahme von Mietschulden ausgeschlossen, wenn die drohende Wohnungslosigkeit durch Übernahme des begehrten Schuldbetrages nicht vermieden wird.<sup>221</sup> Eine Übernahme der Mietrückstände kommt ebenfalls nicht in Betracht, wenn der Vermieter auch aus anderen Gründen ein Räumungsurteil erwirkt hat und nicht bereit ist, das Mietverhältnis fortzusetzen.<sup>222</sup>

Die Rechtfertigung entfällt nicht schon deshalb, weil die rückständigen Stromkosten wegen unwirtschaftlichen Verhaltens entstanden sind.<sup>223</sup>

Die Kostenübernahme ist insbesondere dann angezeigt, wenn die Mietrückstände durch eine rechtswidrige Ablehnung der Leistungsgewährung durch den Leistungsträger entstanden sind.<sup>224</sup>

Nach einer Entscheidung im einstweiligen Anordnungsverfahren könnte für eine Übernahme der beim Energieunternehmen aufgelaufenen Stromschulden sprechen, wenn der Träger der Grundsicherung für Arbeitsuchende vorher möglicherweise rechtswidrig zu geringe Leistungen, insbesondere für Kosten der Unterkunft und Heizung, erbracht hat, und dies zumindest zum Teil ursächlich für das Auflaufen der Schulden war. Je nach Umfang des Verursachungsbeitrages kann sich ergeben, dass für die Tilgung der Schulden ausnahmsweise nicht nur ein Darlehen, sondern ein Zuschuss zu gewähren ist.<sup>225</sup> In der Regel wird der nach Korrektur des fehlerhaften Bescheides zu erbringende Nachzahlungsbetrag zur Deckung der Schulden eingesetzt werden können.

Die fachlichen Hinweise zu § 24 Abs. 1 SGB II bejahen eine Übernahme von Stromrückständen, sofern es sich um „Neuschulden“ handelt. Das ist der Fall, wenn die Rückstände während des Leistungsbezuges entstanden sind. Stromschulden aus der Vergangenheit („Altschulden“), die bereits vor der Beantragung von Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts nach dem SGB II, also vor Beginn der Bedarfszeit, bestanden, können über § 24 Absatz 1 SGB II hingegen nicht übernommen werden. Hier ist § 22 VIII SGB II die einschlägige Rechtsvorschrift.

#### ➤ 4. 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.

<sup>219</sup> LSG BB v. 20.11.2007 – L 20 B 1361/07 AS ER.

<sup>220</sup> LSG BB v. 04.12.2008 – L 29 B 1928/08 AS ER.

<sup>221</sup> LSG Berlin-Brandenburg v. 02.03.2009 – L 28 AS 253/09 B ER.

<sup>222</sup> LSG NRW v. 05.11.08 – L 7 B 273/08 AS ER.

<sup>223</sup> LSG BB v. 11.12.2007 – L 28 B 2169/07 AS ER.

<sup>224</sup> LSG HH v. 24.01.2008.

<sup>225</sup> LSG Sachsen-Anhalt v. 19.09.2007 – L 2 B 242/07 AS ER.

Auf der Rechtsfolgenseite räumt § 22 Abs. 8 SGB II Ermessen ein, das pflichtgemäß auszuüben und zu dokumentieren ist:

➤ **§ 22 Abs. 8 S. 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 S. 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.<sup>226</sup> Vielmehr ist notwendig, dass eine Kündigung des Vermieters vorliegt.

---

<sup>226</sup> LSG NRW v. 29.06.2007 – L 19 B 87/07 AS ER.

## **11. Abweichen vom Kopfteilprinzip im Ausnahmefall**

In begründeten Einzelfällen kann es geboten sein, vom Grundsatz des „Kopfteilprinzips“ abzuweichen, sofern die Verteilung der Unterkunft- und Heizkosten ansonsten zu unhaltbaren Ergebnissen führen würde.

### **11.1 Sanktionierung von einzelnen BG-Mitgliedern**

Gemäß § 31a SGB II kann sich eine Sanktion auf die Bedarfe nach § 22 SGB II dahingehend auswirken, dass in einer Bedarfsgemeinschaft mit mehreren Mitgliedern der Kopfteil des sanktionierten Familienmitgliedes zeitweise ganz oder teilweise nicht übernommen wird. Die übrigen Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft wären dann gezwungen, die Kosten in Höhe der Kürzung mitzutragen, weil sonst der Verlust der Wohnung droht. Hierzu dürften sie jedoch aufgrund der eigenen Hilfebedürftigkeit vielfach nicht in der Lage sein.

Zumindest für Fälle, in denen der KdU-Anspruch eines volljährigen Kindes einer Bedarfsgemeinschaft nach § 31a Abs. 2 Satz 2 SGB II ganz entfällt, hat die Rechtsprechung entschieden, dass sein Kopfteil während des Sanktionszeitraums als zusätzlicher Bedarf bei den übrigen Mitgliedern der Bedarfsgemeinschaft zu übernehmen ist, soweit das sanktionierte Familienmitglied nicht über eigenes Einkommen oder Vermögen verfügt.<sup>227</sup> § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II enthalte keine gesetzliche Begrenzung außer derjenigen der Angemessenheit. Bei der Aufteilung nach Kopfteilen handele es sich lediglich um eine generalisierende und typisierende Annahme aus Gründen der Verwaltungsvereinfachung, die nicht gesetzlich festgeschrieben sei. Trotz gemeinsamer Nutzung einer Wohnung durch mehrere Personen gelte der Grundsatz, wonach diese Kosten anteilig pro Kopf aufzuteilen sind, nicht, wenn im Einzelfall bedarfsbezogene Gründe eine Abweichung vom Kopfteilprinzip erforderlich machen. Davon sei auszugehen, wenn ansonsten eine Sanktionierung von Dritten erfolge, die für das Fehlverhalten des Familienmitglieds weder verantwortlich sind noch Einfluss auf dessen Verhalten nehmen könnten. Eine solche faktische Mithaftung Dritter sehe das SGB II nicht vor.

In Anlehnung an die oben zitierte Rechtsprechung sind im Rheinisch-Bergischen Kreis die von einer Sanktion betroffenen Bedarfe für Unterkunft und Heizung ausnahmsweise bei den übrigen Mitgliedern einer Bedarfsgemeinschaft nach § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II mit zu übernehmen, soweit das sanktionierte Familienmitglied nicht über eigenes Einkommen oder Vermögen verfügt, aus dem der gekürzte KdU-Anteil vorrangig erbracht werden kann. Die Erhöhung der tatsächlichen KdU ist gegenüber den übrigen Mitgliedern der Bedarfsgemeinschaft als wesentliche Änderung zu ihren Gunsten nach § 48 SGB X zu bewilligen.

Sofern die Bedarfsgemeinschaft hingegen auf vorhandenes Einkommen oder Vermögen des sanktionierten Mitglieds verwiesen werden kann, ist bei einer Ermessensentscheidung bezüglich der Gewährung von ergänzenden Sachleistungen im Sinne von § 31a Abs. 3 SGB II darauf zu achten, dass diese Mittel dort nicht zusätzlich angerechnet werden. Dies entspricht der Weisungslage der BA, wonach es einer sanktionierten Person ermöglicht werden soll, verfügbares Einkommen und Vermögen vorrangig zur Sicherung der Unterkunft einzusetzen.<sup>228</sup>

Da die gerichtlichen Entscheidungen bislang ausschließlich zu Fällen von sanktionierten unterfünfundzwanzigjährigen Kindern ergangen sind, ist der Rechtsgedanke im Jobcenter Rhein-Berg (vorerst) nicht auf solche Fälle auszudehnen, bei denen der Kopfanteil eines sanktionierten über- oder unterfünfundzwanzigjährigen Partners oder Alleinerziehenden von der Sanktion betroffen ist. Da allerdings auch in diesen Fallkonstellationen die Sanktion nicht zum Wohnungsverlust der Bedarfsgemeinschaft führen darf, kann ausnahmsweise ein Darlehen nach § 22 Abs. 8 SGB II bewilligt werden, ohne das Verschulden bei der Ermessensprüfung zu berücksichtigen.

<sup>227</sup> BSG v. 23.05.2013 – B 4 AS 67/12 R; BSG v. 02.12.2014 – B 14 AS 50/13 R; LSG NRW v. 22.03.2012 - L 6 AS 1589/10.

<sup>228</sup> Fachliche Weisungen der BA zu § 31, Rz. 31.52.

## 11.2 Ungenehmigte Ortsabwesenheit von einzelnen BG-Mitgliedern

Als weiteren Sonderfall, bei dem ausnahmsweise vom Kopfteilprinzip abzuweichen ist, hat die Rechtsprechung anerkannt, wenn eine Unterkunft wegen der ungenehmigten Ortsabwesenheit im Sinne von § 7 Abs. 4a SGB II eines Familienmitglieds nur von den verbliebenen Mitgliedern der Bedarfsgemeinschaft genutzt wird.<sup>229</sup> Denn das Kopfteilprinzip setze gerade das Vorliegen einer gemeinsamen Nutzung voraus. Neben der verbliebenen hilfebedürftigen Person gebe es jedoch keine weitere Person, welche die Unterkunft während ihrer Ortsabwesenheit nutze. Dem verbliebenen Partner einer Bedarfsgemeinschaft, die trotz der Abwesenheit ausnahmsweise nicht aufgelöst wird, sei es jedenfalls bei einer im Vorhinein auf unter sechs Monate beschränkten Abwesenheit des Partners nicht zumutbar, die KdU vorübergehend zu senken.

Um es dem verbliebenen Partner in einer derartigen Konstellation zu ermöglichen, den eigenen Wohnbedarf voll zu decken, ist auch hier der Bedarf nach § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II – wie bei den Familienmitgliedern eines sanktionierten Unterfünfundzwanzigjährigen – um den entsprechenden Kopfteil zu erhöhen.

---

<sup>229</sup> BSG v. 19.10.2010 - B 14 AS 50/10 R.

## **12. Information bei Räumungsklage**

Zweck der gesetzlich geregelten Mitteilungspflicht der Amtsgerichte ist es, Obdachlosigkeit vorzubeugen und dem Leistungsträger die Prüfung zu ermöglichen, ob die Kündigung des Mietvertrages noch durch eine Schuldenübernahme abgewendet werden kann.

Denn eine vom Vermieter wegen Zahlungsverzuges ausgesprochene Kündigung (§§ 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3a, § 569 Abs. 3 Nr. 2) wird unwirksam, wenn der Vermieter spätestens bis zum Ablauf von zwei Monaten nach Eintritt der Rechtshängigkeit (Zustellung der Klageschrift an den Beklagten) seines Räumungsanspruches hinsichtlich der fälligen Miete befriedigt wird oder sich eine öffentliche Stelle zur Befriedigung verpflichtet (§ 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB).

Der SGB II-Träger wird tätig, wenn ein Leistungsempfänger von der Kündigung und Räumungsklage bedroht ist, weil er nicht rechtzeitig den Leistungsträger von seinen Wohnungsproblemen unterrichtet hat.

Die Information des Amtsgerichts löst keine Rechtswirkungen oder Handlungspflichten des Grundsicherungsträgers aus. Die Mitteilung ersetzt nicht das Antragerfordernis, das auch für Leistungen nach § 22 Abs. 8 SGB II vorauszusetzen ist.

### **13. Leistungen an Auszubildende**

Auszubildende, deren Ausbildung dem Grunde nach förderungsfähig nach dem SGB III (BAB) oder dem BAföG ist, sind gem. § 7 Abs. 5 SGB II grundsätzlich vom Bezug von Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhaltes nach dem SGB II ausgeschlossen. Hierzu bildet § 27 SGB II seit dem 01.01.2011 die einzige Ausnahme.

Die in dieser Vorschrift aufgeführten Leistungen sind für Auszubildende i.S.d. § 7 Abs. 5 SGB II abschließend. Gemäß § 27 Abs. 1 Satz 2 SGB II handelt es sich dabei ausdrücklich nicht um Arbeitslosengeld II, so dass durch diese Leistungen insbesondere keine Sozialversicherungspflicht begründet wird.

#### **13.1 Zuschuss zu ungedeckten Unterkunfts- und Heizkosten nach § 27 III SGB II**

Für Fälle, in denen der pauschalierte Unterkunftbedarf nach dem SGB III oder BAföG nicht ausreicht, um die angemessenen Kosten für Unterkunft und Heizung eines Auszubildenden zu decken, bildet § 27 Abs. 3 SGB II eine Ausnahmeregelung. Die Aufzählung der Zuschussberechtigten in Satz 1 dieser Vorschrift ist abschließend.

Es sind somit folgende Anforderungen an den berechtigten Personenkreis zu stellen.

Die Personen

- müssen Auszubildende sein, die nach § 7 Abs. 5 SGB II grundsätzlich keinen Anspruch auf Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhaltes haben,
- dürfen nicht unter die Ausnahmegesetzgebung des § 7 Abs. 6 SGB II fallen und
- müssen eine der in § 27 Abs. 3 Satz 1 SGB II genannten Leistungen tatsächlich beziehen oder (nur) wegen der Vorschriften zur Berücksichtigung von Einkommen und Vermögen nicht beziehen. Haben sie aus anderen Gründen keinen Anspruch auf Ausbildungsförderung (z.B., weil die Regelstudienzeit überschritten wurde), besteht kein Anspruch auf Leistungen nach § 27 Abs. 3 SGB II.

Die Leistung wird als Zuschuss in Höhe der ungedeckten und angemessenen Kosten für Unterkunft und Heizung gewährt (zur Angemessenheit siehe oben, Punkt 3.1 und 5.6). Ein Anspruch besteht nach § 27 Abs. 3 Satz 2 SGB II jedoch nicht, wenn ein unter 25-Jähriger ohne Zustimmung des Leistungsträgers umzieht oder vor der Beantragung von Leistungen in der Absicht umzieht, die Voraussetzungen für die Leistungsgewährung herbeizuführen.

Die Höhe des Zuschusses muss konkret-individuell berechnet werden. Hierbei ist zunächst zu beachten, dass sich die Höhe des Zuschusses maximal auf den Unterschiedsbetrag zwischen den angemessenen Kosten für Unterkunft und Heizung nach dem SGB II und des in der Förderleistung (BAB, Ausbildungsgeld oder Bafög) enthaltenen Bedarfs hierfür beläuft. Eine hierdurch eventuell auftretende Bedarfslücke wurde bei Auszubildenden vom Gesetzgeber bewusst in Kauf genommen, da davon auszugehen ist, dass dieser Personenkreis – anders als normale Leistungsbezieher nach dem SGB II – grundsätzlich in der Lage ist, diese Lücke durch zusätzliches Erwerbseinkommen zu schließen. Darüber hinaus kennt § 27 Abs. 3 SGB II auch keine der Vorschrift des § 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II vergleichbare „Schonfrist“; es kann von Anfang an maximal der angemessene Betrag an Unterkunfts- und Heizkosten anerkannt werden.

Im Übrigen errechnet sich der Anspruch nach § 27 Abs. 3 SGB II aus dem fiktiven ALG II-Bedarf, d.h., der Anspruch auf den Zuschuss besteht nur insoweit, wie der Leistungsberechtigte im ALG II-Bezug nach der Anrechnung von Einkommen und Vermögen einen Anspruch auf Unterkunfts- und Heizkosten hätte. Der Summe aus Regelleistung, Mehrbedarfen sowie Unterkunfts- und Heizbedarf ist somit das Einkommen und Vermögen des Leistungsberechtigten gegenüberzustellen, soweit es im ALG II-Bezug angerechnet werden dürfte. Mehrbedarfe fließen in den fiktiven ALG II-Bedarf allerdings nur insoweit ein, wie sie dem Auszubildenden nicht tatsächlich nach § 27 Abs. 2 SGB II gewährt werden können.

### 13.2 Darlehen für Unterkunft und Heizung nach § 27 IV SGB II

Eine weitere Ausnahme zu dem Grundsatz des § 7 Abs. 5 SGB II, wonach Auszubildende, deren Ausbildung dem Grunde nach förderungsfähig ist, keinen Anspruch auf SGB II-Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhaltes haben, stellt § 27 Abs. 4 SGB II dar.

Hiernach kommt eine Aufstockung der Leistungsbezüge durch die Gewährung eines Darlehens als Ermessensleistung in Betracht.

Im Unterschied zu § 27 Abs. 3 SGB II, der das tatsächliche Vorliegen eines Anspruchs auf Leistungen nach dem BAföG oder dem SGB III voraussetzt, erfordert § 27 Abs. 4 SGB II nur dem Grunde nach einen Anspruch auf Förderung sowie das Vorliegen eines Härtefalles.

Bei der Bewertung müssen zum Härtefall an sich im Einzelfall Umstände hinzutreten, die einen Ausschluss von der Ausbildungsförderung durch Hilfe zum Lebensunterhalt auch mit Rücksicht auf den Gesetzeszweck, die Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhaltes nach dem SGB II von den finanziellen Lasten einer Ausbildungsförderung freizuhalten, als übermäßig hart, d.h. als unzumutbar oder in hohem Maße unbillig erscheinen lassen.<sup>230</sup> Da auch die Ausbildungsförderung selbst Härtefallregelungen vorsieht, sind somit kaum Fälle denkbar, in denen eine solche besondere Härte gesehen werden kann. Vom Auszubildenden kann beispielsweise grundsätzlich auch verlangt werden, die Ausbildung ganz oder teilweise aufzugeben.

Gemäß dem Gesetzeszweck des SGB II, der möglichst effizienten Integration in den Arbeitsmarkt, kann in folgenden Fallkonstellationen ein Härtefall i.S.d. § 27 Abs. 4 SGB II vorliegen:

- Wenn der begründete Anlass (Nachweis!) besteht, dass die kurz vor dem Abschluss stehende Ausbildung nicht beendet werden kann und das Risiko einer zukünftigen Erwerbslosigkeit droht,<sup>231</sup>
- Wenn die bereits fortgeschrittene und kontinuierlich betriebene Ausbildung aufgrund der konkreten Umstände des Einzelfalls wegen einer Erkrankung oder Behinderung gefährdet ist,<sup>232</sup>
- Wenn Leistungen nach dem BAföG gem. § 51 Abs. 2 BAföG unter dem Vorbehalt der Rückforderung (noch) nicht geleistet werden, weil die dortigen gesetzlichen Voraussetzungen (Fristen) noch nicht gegeben sind. Dies gilt insbesondere dann, wenn durch die entstehende kurze Bedarfslücke die Ausbildung insgesamt gefährdet ist.<sup>233</sup>

Unabhängig vom Vorliegen eines Härtefalls ist ein Darlehen nach § 27 Abs. 4 Satz 2 SGB II bei Aufnahme einer Ausbildung für eine kurze Übergangszeit zu gewähren, damit zwischen dem Leistungsbezug nach dem SGB II und der Ausbildungsförderung aufgrund der unterschiedlichen Auszahlungszeiten keine Bedarfslücke entsteht.

Seit der Neufassung der Anspruchsvoraussetzungen für Auszubildende im SGB II zum 01.01.2011 ist die Vorschrift des § 27 Abs. 4 SGB II als nachrangig gegenüber derjenigen des § 27 Abs. 3 SGB II zu betrachten.

### 13.3 Übernahme von Mietschulden nach § 27 V SGB II

Im begründeten Ausnahmefall können nach § 27 Abs. 5 SGB II auch Mietschulden entsprechend der Vorschrift des § 22 Abs. 8 SGB II übernommen werden, insbesondere wenn dem Auszubildenden sonst Wohnungslosigkeit droht. Die Rechtsgrundverweisung setzt allerdings zwingend voraus, dass der Auszubildende einen Zuschuss nach § 27 Abs. 3 SGB II zu seinen ungedeckten Kosten der Unterkunft und Heizung erhält.

<sup>230</sup> BSG v. 06.09.2007 – B 14/7b 36/06 R.

<sup>231</sup> BSG v. 01.07.2009 - B 4 AS 67/08 R -

<sup>232</sup> BSG v. 06.07.2007 – B 14/7b AS 28/06 R -

<sup>233</sup> Fachliche Hinweise der BA zu § 27, Rz. 27.11.

## **14. Anlagen**

- Anlage 01 Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem schlüssigen Konzept im Rheinisch-Bergischen Kreis  
- Erstauswertung 2015 -
- Anlage 02 Tabelle „Angemessene Kosten der Unterkunft im Rheinisch-Bergischen Kreis ab dem 01.01.2016
- Anlage 03 Tabelle „Angemessene Heizkosten“ gemäß Heizspiegel
- Anlage 04 Tabelle „Angemessener Heizölverbrauch in Litern“ gemäß Heizspiegel
- Anlage 05 Miethöchstgrenzen im Rheinisch-Bergischen Kreis bis 31.12.2015  
(Tabellenwerte nach WoGG zzgl. 10%)

## **15. Änderungsnachweis**