

## § 22 SGB II – Unterkunftskosten

---

### 1. Mietwohnungen

#### 1.1 Angemessenheit

1.1.1 Zur Beurteilung der Angemessenheit der Kosten einer Mietwohnung werden sowohl die Größe der Wohnfläche als auch die Miethöhe betrachtet. Ist die Wohnfläche unangemessen groß, die Miethöhe hingegen angemessen, ist entsprechend „erweiterter Produkttheorie“ (Rundschreiben Nr.10/2007 vom 23.04.2007) zu prüfen, ob es sich um eine unangemessene Unterkunft i.S.v. § 22 I, II, II a, III SGB II handelt.

Demnach setzen sich die angemessenen Unterkunftskosten aus dem Produkt der angemessenen Wohnfläche und dem angemessenen, örtlich abhängigen Quadratmeterpreis zusammen. Es ist daher nicht auf die einzelnen Faktoren abzustellen, sondern allein auf das Produkt. Die Produkttheorie hat zur Folge, dass auch größere Wohnungen als angemessen anerkannt werden können, sofern die Unterkunftskosten die Kosten einer angemessen großen Wohnung nicht übersteigen.

Das Verhältnis zwischen den niedrigen Unterkunftskosten und den möglicherweise durch den niedrigen Mietpreis bedingten höheren Heizkosten muss im Rahmen der Angemessenheitsprüfung Berücksichtigung finden („erweiterte Produkttheorie“).

1.1.2 Die Höchstgrenzen der **Wohnfläche** richten sich nach der Ziff. 11.2 der Richtlinien über die Soziale Wohnraumförderung in Niedersachsen (RdErl. des MS vom 27. 6. 2003 –VORIS-Nr. 23400):

|                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| 1 Person bis zu   | 50 m <sup>2</sup> |
| 2 Personen bis zu | 60 m <sup>2</sup> |
| 3 Personen bis zu | 75 m <sup>2</sup> |
| 4 Personen bis zu | 85 m <sup>2</sup> |

Für jeden weiteren Bewohner werden 10 m<sup>2</sup> mehr angesetzt.

10 m<sup>2</sup> Mehrbedarf ist lediglich dann anzusetzen, wenn aufgrund Behinderung (z.B. Rollstuhl) tatsächlich ein größerer Wohnraum benötigt wird. Allein Merkzeichen „G“ im Schwerbehindertenausweis reicht zur Begründung des Wohnraummehrbedarfes nicht aus.

1.1.3 Zur Feststellung der **angemessenen Miethöhe** wurden im Landkreis Göttingen umfangreiche Ermittlungen angestellt. Die ermittelten Werte entsprechen denen der **rechten Spalte** der Wohngeldtabelle (§ 8 I WoGG). Hierbei handelt es sich um **Obergrenzen**.

Die anzusetzenden Mietstufen sind:

|                                     |         |
|-------------------------------------|---------|
| Stadt Göttingen, Gemeinde Rosdorf   | Stufe 4 |
| Flecken Bovenden                    | Stufe 3 |
| Stadt Duderstadt, Stadt Hann.Münden | Stufe 2 |
| sonstige Gemeinden                  | Stufe 1 |

1.1.4 Diese Werte sind grundsätzlich aus Gründen des Gleichheitsgrundsatzes als **feststehende Grenzen** anzusehen, sodass auch eine geringfügige Überschreitung dazu führt, dass die Wohnung als unangemessen anzusehen ist (beachte Produkttheorie). Weitere Ermessensabwägungen, wie z.B. der Vergleich zwischen dem Übersteigungsbetrag und der bei Umzug anfallenden Umzugskosten, ist nicht anzustellen.

1.1.5 Auch bei **Haushaltsgemeinschaften** gelten die obigen Angemessenheitsgrenzen entsprechend wie bei Bedarfsgemeinschaften.

1.1.6 Bei Hilfeempfängern, die in einer **Wohngemeinschaft** leben, sind die tatsächlichen, höchstens jedoch die angemessenen Kosten der Unterkunft für eine Einzelperson (50 qm

§ 22 SGB II – Unterkunftskosten

Wohnfläche) anzuerkennen (vgl. Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes vom 18.06.2008, Az. B 14/11b AS 61/06 R)

- 1.1.7 Nach dem Schwangeren- und Familienhilfegesetz sind die Eltern von **Schwangeren bzw. jungen Müttern** mit Kindern bis 6 Jahre nicht mehr unterhaltspflichtig. Diese Regelung spiegelt sich in § 9 Abs. 3 SGB II wider. Dies bedeutet, dass für die junge Schwangere unabhängig vom Einkommen ihrer Eltern Regelleistung (s. Ziff. 1.2 zu § 20) und Mietkosten übernommen werden. Unterkunftskosten werden in Höhe der kopfteiligen Miete übernommen (eigene Mietverträge mit den Eltern werden nur in Einzelfällen anerkannt, s. Ziffer 1.3.2).

1.2 Besondere Mietanteile

- 1.2.1 Mietanteile für die **Gebrauchsüberlassung von Mobiliar** und Einrichtungsgegenständen sind im Rahmen der Unterkunftskosten nach § 22 SGB II nicht anzuerkennen und sind daher aus den Unterkunftskosten herauszurechnen, da die Regelsatzbemessung nach § 20 SGB II auch die bislang einmaligen Bedarfe einer Einrichtung und Möblierung umfasst.

Wird für die Gebrauchsüberlassung vom Vermieter ein genauer Betrag angegeben, ist dieser einmalig von der Grundmiete (Kaltmiete ohne Nebenkosten) abzuziehen. Sofern ein solcher Betrag vom Vermieter nicht eindeutig beziffert wird, ist bei einer **Vollmöblierung** der Anteil von der Grundmiete in Abzug zu bringen, der in der Regelleistung für die Beschaffung und Erhaltung von Möbeln enthalten ist. Bei einer **Teilmöblierung** ist die Grundmiete um 50 % des Betrages, welcher für eine Vollmöblierung abzuziehen ist, zu mindern. Dach ergeben sich folgende Abzugswerte:

|   |         |         |         |         |         |
|---|---------|---------|---------|---------|---------|
| Maßgebliche Regelleistung/Sozialgeld                | 359 €   | 323 €   | 287 €   | 251 €   | 215 €   |
| <b>Abzug Vollmöblierung</b> 7,15 % vom RS           | 25,67 € | 23,09 € | 20,52 € | 17,95 € | 15,37 € |
| <b>Abzug Teilmöblierung</b> 50 % von Vollmöblierung | 12,83 € | 11,55 € | 10,26 € | 8,97 €  | 7,69 €  |

Zu beachten ist, dass dieser Abzug bei allen zu berücksichtigenden Personen vorzunehmen ist.

- 1.2.2 Kosten für den Anschluss an technische Einrichtungen, wie das Breitbandkabelnetz, die den Fernsehempfang ermöglichen, sind i.d.R. der Bedarfsgruppe der persönlichen Bedürfnisse des täglichen Lebens zuzuordnen und damit mit dem Regelsatz abgegolten. Demnach sind die **Kabelanschlussgebühren und Satellitenanschlussgebühren** grundsätzlich aus den Unterkunftskosten herauszurechnen. Stehen jedoch diese Kosten *nachweislich* nicht zur Disposition des Leistungsberechtigten, kann er sie also nicht im Einvernehmen mit dem Vermieter als Mietnebenkosten ausschließen, so gehören sie nicht zu den persönlichen Bedürfnissen, sondern sind als Nebenkosten im Rahmen der Kosten der Unterkunft zu übernehmen (BVerwG vom 28. 11. 2001, FEVS 53, 300; Urteil SG Hannover v. 18.08.2005 – Az.: S 47 AS 264/05).

1.3 Mietvertragliche Zahlungsverpflichtung

- 1.3.1 Leistungen für Unterkunft und Heizung dürfen nur dann im Rahmen des § 22 I SGB II als Bedarf berücksichtigt werden, sofern die hilfebedürftige Person eine **durchsetzbare Verpflichtung** zur Zahlung der Miete (z.B. durch Mietvertrag) eingegangen ist.

## § 22 SGB II – Unterkunftskosten

---

Hat z.B. eine dritte nicht hilfebedürftige Person den Mietvertrag unterschrieben und besteht kein Untermietverhältnis zwischen der Mietpartei und der hilfebedürftigen Person, so sind mangels einer Verpflichtung zur Zahlung der Miete Unterkunftskosten als Bedarf nicht zu berücksichtigen.

- 1.3.2 Sofern eine leistungsberechtigte Person **mit Familienmitgliedern** (insbesondere mit Eltern), während des Leistungsbezuges oder kurz vor der Antragstellung einen **Mietvertrag** oder Untermietvertrag abschließt, ist diese Vereinbarung sozialleistungsrechtlich nicht zu berücksichtigen, wenn ein **Missbrauchsfall** nahe liegt.

Dies gilt insbesondere dann, wenn vorher ein unentgeltliches Wohnrecht gewährt worden ist und der Mietvertrag in dem Bewusstsein abgeschlossen wurde, dass die Miete nur aufgrund von Sozialleistungen finanziert werden kann [vgl. Urteile des VG Frankfurt am Main vom 05.12.2000 – Az.: 3 E 2466/00 (V) und vom 03.07.2002 – Az.: 3 G 2313/02 (V)]. Dies gilt jedoch dann nicht, wenn die mietfordernde Partei darlegt, dass die Mieteinnahmen zur Sicherstellung des Lebensunterhaltes benötigt werden bzw. dass die Miete bereits deutlich vor dem Leistungsbeginn gezahlt worden ist.

Laut BSG-Entscheidung vom 03.03.2009 (Az: B 4 AS 37/08 R) ist allein **von Bedeutung, ob und in welcher Höhe der Hilfebedürftige im jeweiligen Leistungszeitraum einer wirksamen Mietzinsforderung ausgesetzt ist**. Der Mietvertrag darf also nicht nur auf dem Papier existieren, sondern es muss seitens des Leistungsempfängers eine tatsächliche Mietzinszahlung erfolgen. Dies ist stets zu prüfen.

- 1.3.3 Sofern mehrere Personen einen Mietvertrag unterschreiben, entsteht eine **Gesamtschuldnerschaft** im Sinne des § 421 BGB. Bei Eheleuten entsteht die Gesamtschuldnerschaft auch dann, wenn beide Personen in dem Mietvertrag benannt werden und nur einer diesen unterschreibt. Die gesamtschuldnerische Haftung bezieht sich auf alle Forderungen des Vermieters aus dem Mietverhältnis. Die gesamtschuldnerische Haftung wird auch bei Abschluss (=Unterschreiben) eines Mietvertrages durch mehrere unverheiratete Personen (Wohngemeinschaft, eheähnliche Lebensgemeinschaft) ausgelöst.

- 1.3.4 Durch den **Auszug einer Mietpartei** ändert sich nichts an den mietvertraglichen Verpflichtungen. Der Vermieter kann jede Mietpartei in Anspruch nehmen und die Zahlung der gesamten Miete fordern (Außenverhältnis).

Im Innenverhältnis hat die Partei, die die gesamte Miete erbringt, einen Anspruch auf die Erstattung der anteiligen Aufwendungen durch die andere Mietpartei. Liegt eine Vereinbarung hinsichtlich der Verteilung der Pflichten aus dem Mietvertrag zwischen den Schuldnern nicht vor, so haften sie untereinander im Rahmen des Ausgleichsanspruchs nach § 426 BGB zu gleichen Teilen.

Da der Vermieter die Miete in voller Höhe von jeder Mietpartei verlangen kann und dies in der Regel auch gegenüber der in der Wohnung verbleibenden Person erfolgreich durchsetzen kann (ggf. fristlose Kündigung), sind der in der Wohnung verbleibenden Partei zunächst die tatsächlichen Unterkunftskosten zu gewähren (vgl. Beschluss des LSG Berlin-Brandenburg v. 09.02.2007 – Az.: L 14 B 68/07 AS ER).

Sofern die Unterkunftskosten den Höchstbetrag für die Anzahl der verbliebenen Personen übersteigen, greift § 22 I 3 SGB II. Demnach ist die Gelegenheit zum Nachweis von Kostensenkungsbemühungen (mit kurzer Fristsetzung: 1 bis 2 Monate) zu geben. Spätestens nach Ablauf der Regel-Höchstfrist von 6 Monaten oder bei fehlendem Nachweis der Bemühungen sind die Unterkunftskosten auf den angemessenen Höchstbetrag zu senken.

Auf den **Ausgleichsanspruch** nach § 426 BGB wird hingewiesen.

## § 22 SGB II – Unterkunftskosten

---

### 1.4 Zahlung an den Vermieter oder Dritte

1.4.1 Die **Kosten für Unterkunft und Heizung** sollen an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte gezahlt werden, wenn die zweckentsprechende Verwendung durch die hilfebedürftige Person nicht sichergestellt ist, § 22 IV SGB II.

In folgenden Fällen ist die direkte Zahlung regelmäßig vorzunehmen:

- Die leistungsberechtigte Person hat eine Mietzahlung an den Vermieter nicht überwiesen (Ausnahme: Die Einbehaltung der Miete erfolgte durch den Mieter aufgrund einer **Mietminderung** nach § 536 BGB; lediglich die tatsächlich gezahlten Kosten für die Unterkunft sind in diesem Fall als Bedarf zu berücksichtigen);
- In der Vergangenheit sind bereits Mietrückstände entstanden oder sind durch den Leistungsträger nach § 22 V SGB II übernommen worden.

1.4.2 § 22 IV SGB II erfasst lediglich die Kosten für Unterkunft und Heizung, die im Rahmen des § 22 I SGB II bei den Leistungen nach dem SGB II berücksichtigt werden. Darüber hinausgehende Aufwendungen z.B. für **unangemessene Kosten** können nach dieser Ermächtigungsnorm von der Regelleistung an einen Dritten nicht weitergeleitet werden.

1.4.3 Liegen die Voraussetzungen des § 22 IV SGB II nicht vor (insbesondere bei unangemessenen Aufwendungen, die im Rahmen des § 22 I SGB II nicht berücksichtigt werden), ist die direkte Mietzahlung in voller Höhe an den Vermieter erst aufgrund einer **Abtretung** oder einer schriftlichen Einverständniserklärung der leistungsberechtigten Person möglich (Vordruck „Niederschrift – Direktüberweisung Miete“ ist im Terminer hinterlegt).

1.4.4 Allein der Wunsch des Vermieters, die Mietzahlungen direkt vom Leistungsträger zu erhalten, oder lediglich verspätete Mietzahlungen begründen die direkte Zahlung der Miete an den Vermieter nicht.

1.4.5 Stromzahlungen für Haushaltsenergie sind von dem Tatbestand des § 22 IV SGB II nicht erfasst. Sofern jedoch **Energieschulden** entstehen, können die monatlichen Vorauszahlungen nach Maßgabe des § 23 II SGB II von der Regelleistung direkt an den Energieversorger überwiesen werden (Strom als Sachleistung).  
Bei entstandenen Energieschulden ist Ziff. 4.4.6 zu beachten.

### 2. Hausgrundstücke

2.1 Als **Unterkunftsbedarf** ist 1/12 der Jahresbelastung anzusetzen. Dieser besteht aus den üblichen Nebenkosten und der Zinsbelastung. Tilgungsleistungen sind nicht als Unterkunftskosten zu berücksichtigen, da das Arbeitslosengeld II nicht der Vermögensbildung dient (vgl. BSG, Urteil vom 07.11.2006 – Az.: B 7b AS 8/06 R).

Angemessene Gebäudeversicherungen sind als Nebenkosten zu berücksichtigen.

2.2 Soweit bei selbstgenutzten Eigenheimen Zinsen eines Darlehens im Rahmen der Unterkunftskosten als Bedarf anerkannt werden, ist auch die **Kontoführungsgebühr** zu berücksichtigen, die von der Bank für die Führung des Darlehenskontos jährlich erhoben wird (nicht jedoch die einmalige Kontoabschlussgebühr).

## § 22 SGB II – Unterkunftskosten

---

- 2.3 Bei der Beurteilung der Angemessenheit der Unterkunftskosten eines Eigenheimes ist als **Maßstab** eine den Verhältnissen entsprechende angemessene Wohnungsmiete als Obergrenze zu Grunde zu legen (siehe Ausführungen zu § 22 Ziff. 1.1.3 ff.). Entsprechend § 22 I 3 SGB II ist bei unangemessen hohen Unterkunftskosten zunächst die Gelegenheit zur Senkung dieser zu geben. Die Ausführungen unter Ziff. 3 sind zu beachten. Denn auch bei einem Eigenheim, das aufgrund **hoher Zinsleistungen** unangemessene Unterkunftskosten verursacht, ist der Verweis auf angemessene verfügbare Mietwohnungen zulässig (LSG Nordrhein-Westfalen, Beschluss v. 28.02.2006 – Az.: L 9 B 99/05 AS ER; LSG Hessen, Beschluss v. 21.09.2006 – Az.: L9 AS 125/06 ER; LSG Sachsen, Beschluss vom 26.07.2006 – Az.: L 3 B 301/05 AS-ER).
- 2.4 Die Zumutbarkeit der Untervermietung ist nach Ansicht des LSG Hessen (Beschlüsse vom 21.09.2006 – Az.: L 9 AS 125/06 ER – und vom 31.10.2006 – Az.: L 9 AS 189/06 ER) auch dann gegeben, wenn lediglich wenige Zimmer im selbstbewohnten Eigenheim untervermietet werden. Ein abgetrennter Wohnbereich ist hierfür nicht notwendig.
- 2.5 Soweit die Größe der Wohnfläche unangemessen ist, das Wohngrundstück jedoch aufgrund des geringen Wertes dennoch als Schonvermögen anerkannt wird (unterschreitet den Grundfreibetrag), werden folglich die Unterkunftskosten nur dann übernommen, soweit die monatliche Unterkunftskostenhöhe angemessen ist.
- 2.6 Hat sich eine leistungsberechtigte Person vertraglich verpflichtet, z.B. den Eltern ein **mietfreies Wohnrecht** in seinem Eigenheim zu gewähren und ggf. sämtliche Nebenkosten zu tragen, so sind die verbrauchsabhängigen Nebenkosten (Wasser, Müll etc.), die auf die Wohnrechtsinhaber entfallen (nach Personenzahl zu ermitteln), dennoch nicht als Unterkunftskosten der leistungsberechtigten Person anzuerkennen. Dies gilt auch für die Heizkosten (anteilige Ermittlung anhand der Wohnfläche). Lediglich die verbrauchsunabhängigen Kosten (z.B. Grundsteuer, Gebäudeversicherung etc.) sind in vollständiger Höhe als Kosten der leistungsberechtigten Person zu berücksichtigen. Die Prüfung der Angemessenheit der Unterkunftskosten und die Prüfung nach § 12 III Nr. 4 SGB II bleiben hiervon unberührt.
3. Anerkennung der unangemessenen Unterkunftskosten
- 3.1 In § 22 I SGB II wurde die Regelung des § 3 I 1 und 2 RegelsatzVO aufgegriffen. Nach wie vor stehen den Hilfebedürftigen Leistungen für Unterkunft in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen zu, soweit diese angemessen sind. Andernfalls werden in der Regel für bis zu 6 Monate unangemessene Aufwendungen der Unterkunft als Bedarf berücksichtigt, bis ein Unterkunftswechsel bzw. die Senkung der Aufwendungen möglich ist. Die Übernahme unangemessener Heizkosten ist demnach nicht möglich. Nach dieser Anerkennungszeit werden lediglich die angemessenen Kosten als Bedarf berücksichtigt.
- 3.2 Zu beachten ist, dass gem. § 22 I 3 SGB II die tatsächlichen Kosten so lange zu übernehmen sind, wie es dem Betroffenen nicht zugemutet werden kann, die Unterkunftskosten insbesondere durch Umzug zu senken. Die genannte **Unzumutbarkeit** liegt insbesondere dann vor, wenn ein behinderter oder kranker Mensch betroffen ist, der seine gewöhnliche Umgebung aus gesundheitlichen Gründen nicht aufgeben kann. Zur Klärung der Sachlage ist regelmäßig der Fachbereich Gesundheitsamt mit der Begutachtung hinsichtlich der Unzumutbarkeit zu beauftragen.

## § 22 SGB II – Unterkunftskosten

---

- 3.3 In den Fällen, in denen bereits einmal unangemessene Unterkunftskosten anerkannt wurden und die Gelegenheit zur Senkung der Kosten gegeben wurde, werden die unangemessenen Kosten für dieselbe Unterkunft nicht nochmals anerkannt (**Fortwirkung**).
- 3.4 Die Leistungsberechtigten sind in Bezug auf die Unangemessenheit der Unterkunftskosten zu belehren und auf die Obliegenheit zur Kostensenkung mit Fristsetzung hinzuweisen. Das entsprechende **Hinweisblatt**, welches keinen Bescheid darstellt, da es keinen Regelungscharakter enthält, ist im Briefeditor von comp.ASS unter dem Namen „LSB\_unangemessene Kosten der Unterkunft SGB II“ hinterlegt.
- 3.5 Bei unangemessenen Unterkunftskosten sind diese nicht sofort auf das angemessene Maß zu reduzieren. Sie sind zunächst in tatsächlicher Höhe zu übernehmen, um der leistungsberechtigten Person die Möglichkeit zu geben, sich um eine Senkung der Unterkunftskosten zu bemühen, ohne gleichzeitig Mietschulden aufzubauen. Die Übernahme der tatsächlichen Unterkunftskosten soll dabei längstens **bis zu 6 Monate** erfolgen. In diesem Zeitraum besteht für den Leistungsberechtigten eine Beweispflicht dafür, dass ihm eine Senkung der Unterkunftskosten nicht möglich oder nicht zumutbar ist.
- 3.6 Werden Nachweise der Kostensenkungsbemühungen nicht erbracht, sind die Unterkunftskosten auch **vor Ablauf der Regelhöchstfrist** von 6 Monaten auf den angemessenen Höchstbetrag **zu kürzen**. Ab dem Zeitpunkt, in welchem der Leistungsberechtigte erklärt, dass er seine Unterkunftskosten nicht senken möchte, sind ebenfalls nur noch die angemessenen Unterkunftskosten zu gewähren. Die **6-Monatsfrist** stellt eine grundsätzliche Höchstgrenze dar. Nur in Einzelfällen ist die Überschreitung dieser Obergrenze möglich.
- 3.7 Als **Nachweis der Bemühungen** ist die bloße Sammlung von Zeitungsinseraten nicht ausreichend. Soweit andere Nachweise nicht erbracht werden können, ist eine Dokumentation der Bemühungen mit Name, Adresse und Telefon des Vermieters sowie Datum und Ergebnis der Nachfrage auf das Inserat zu fordern.
- 3.8 In keinem Fall ist die leistungsberechtigte Person aufzufordern „ihre Unterkunftskosten zu senken“. Hierfür gibt es keine Rechtsgrundlage.  
Aus dem Umstand, dass die leistungsberechtigte Person durch die Wohngeldstelle bereits Kenntnis der Werte des § 8 WoGG hat, kann nicht geschlossen werden, dass diese nicht zur Senkung der Unterkunftskosten bereit ist. Beim Wohngeld handelt es sich generell um einen Zuschuss zu den Unterkunftskosten, wobei es hier nicht darauf ankommt, ob die leistungsberechtigte Person diese zukünftig mindert. Insofern ist ihr Wollen und Bemühen um die Senkung der Unterkunftskosten erneut zu prüfen.
- 3.9 Werden die Unterkunftskosten auf den angemessenen Höchstbetrag festgesetzt und senkt die leistungsberechtigte Person die tatsächlichen Mietkosten (z.B. durch Umzug) nicht, ist nach Auffassung des Bundesrechnungshofes (Prüfbericht vom 24.01.2007) ggf. zu prüfen, wie die fehlenden Unterkunftskosten ausgeglichen werden (Aktenvermerk). Sofern Mietschulden nicht aufgebaut werden und sonst keine Kapazitäten (Schonvermögen, Einkommensfreibeträge etc.) vorhanden sind, ist der Vermutung, dass **Einkommen oder Vermögen verschwiegen** worden ist, gezielt nachzugehen und die leistungsberechtigte Person ist diesbezüglich anzuhören.

## § 22 SGB II – Unterkunftskosten

---

### 4. Heizkosten

#### 4.1 Angemessenheit

- 4.1.1 Die Übernahme **unangemessener Heizkosten** ist entsprechend dem Wortlaut des § 22 I 3 SGB II nicht möglich (vgl. Ziff. 3.1 – Beschluss des LSG Niedersachsen-Bremen vom 24.08.2006 – Az.: L 9 AS 407/06 ER).
- 4.1.2 Die Kosten für Heizung sind bei Mietobjekten anhand der Angemessenheit der Wohnfläche zu bewerten. Soweit die Größe der Mietwohnung die genannten Obergrenzen übersteigt, sind die Heizkosten grundsätzlich anteilig für den angemessenen Wohnraum zu gewähren. Ist eine unangemessen große Wohnung im Rahmen der „erweiterten Produkttheorie“ (Ziff. 1.1.1 – Rundschreiben Nr. 10/2007 vom 23.04.2007) als angemessen anerkannt worden, ist die Berechnung der angemessenen Heizkosten nicht für die gesamte unangemessene Wohnfläche durchzuführen. Schließlich ist der leistungsberechtigten Person zuzumuten, die angemessene Werte überschreitende Wohnfläche eingeschränkt zu beheizen. Bis zu der angemessenen Wohnfläche sind daher die vollen angemessenen Heizkosten zu übernehmen. Für die Wohnflächen, die die angemessene Wohnfläche übersteigen, sind die angemessenen Heizkosten je m<sup>2</sup> zu 50 % zu Grunde zu legen (Excel-Tabelle „Berechn. angem. Heizkosten – Eigenheim“).
- 4.1.3 Hinsichtlich der Bestimmung der Höhe von angemessenen Heizkosten sind das Rundschreiben Nr. 25/2006 – SGB II/SGB XII vom 31.05.2006 und das **Rundschreiben Nr. 05/2009 vom 05.02.2009** i.V.m. Nr. 07/2007 vom 30.03.2007 zu beachten.
- 4.1.4 Bei **strombetriebenen Heizungsanlagen** bestimmen sich die angemessenen Heizkosten entsprechend der Regelung bei gasbetriebenen Heizungsanlagen. Zu beachten ist, dass in der Stromabrechnung in der Regel auch der allgemeine Haushaltsstrom (Bestandteil der Regelleistung) enthalten ist, um den der tatsächliche monatliche Abschlag zu mindern ist. Der Heizkostenabschlag ist in diesem Fall anhand der prozentualen Verteilung der Heizkosten und der Kosten für den allgemeinen Strom zu bestimmen. Aus der Abrechnung sind die Kosten für die Heizung an der gesonderten Darstellung mit vergünstigten Konditionen (Sondertarif) zu erkennen. Zu beachten ist ferner, dass der Arbeitspreis je kWh-Strom sich um die in der Abrechnung ausgewiesene Stromsteuer entsprechend erhöht.
- 4.1.5 Soweit die Höhe der Heizkosten nicht erkennbar ist (**vereinbarte Warmmiete** ohne jährliche Nebenkostenabrechnung), können diese mithilfe der mit Rundschreiben Nr. 07/2007 - SGB II/SGB XII vom 30.03.2007 (Pauschalen) ermittelt werden. Ist die Wohnfläche nicht angemessen, sind die tatsächlichen Heizkosten auf Grundlage der tatsächlichen Wohnfläche zu bestimmen, um die Bruttokaltmiete zu ermitteln. Die zu gewährenden angemessenen Heizkosten sind jedoch aufgrund der angemessenen Wohnfläche zu bestimmen (beachte „erweiterte Produkttheorie“ – Rundschreiben Nr. Nr. 10/2007 vom 23.04.2007).
- 4.1.6 Stromkosten, die für den **Betrieb einer Gastherme** anfallen und lediglich über den Wohnungsstromzähler laufen, sind als Teil der Unterkunftskosten (Heizkosten) zu gewähren. Gleiches gilt für anderweitige Heizungsanlagen, deren Stromverbrauch nur über den Wohnungsstromzähler abgerechnet wird. Die Stromkosten für den Betrieb einer Gastherme sind nicht vom Regelsatz abgedeckt.

## § 22 SGB II – Unterkunftskosten

---

Da der Stromverbrauch für den Betrieb der Gastherme über den Wohnungsstromzähler läuft, lässt sich der tatsächliche Stromverbrauch nicht feststellen. Demnach können lediglich Pauschalbeträge angesetzt werden. Hierbei ist von einer durchschnittlichen Verbrauchsleistung einer Gastherme von 130 Watt auszugehen. Dieser Mittelwert ergibt sich aus der Spannweite der Verbrauchsleistungen, die zwischen 70 bis 200 Watt liegt. Als durchschnittliche Vollstundenlaufzeit sind jährlich 2.300 Stunden zu Grunde zu legen, da die Vollstundenlaufzeit zwischen 1.600 und 3.000 Stunden schwanken.

Damit ergibt sich ein mittlerer Stromverbrauch von 299 KWh jährlich ( $2.300 \times 130 \text{ W} = 299.000 \text{ Wh} = 299 \text{ KWh}$ ). Aufgrund dieser Durchschnittsverbrauchsleistung sind nunmehr unter Anwendung der mit dem jeweiligen Stromversorger individuell vereinbarten Strompreise die Stromkosten zu ermitteln, zuzüglich 19 % Mehrwertsteuer und sonstiger Steuern (z.B. monatliche Kosten:  $24,92 \text{ kWh} \times \text{Strompreis (z.B. 12,29 Cent)} + \text{Stromsteuer (z.Zt. 2,05 Cent)} + 19\% \text{ Umsatzsteuer}$ ).

Soweit im konkreten Einzelfall die vorliegende tatsächliche Verbrauchsleistung des Gerätes bzw. seine jährliche Vollstundenlaufzeit davon abweicht, sind diese Werte bei der Berechnung der Stromkosten einzusetzen.

### 4.2 Winterbrandbeihilfe

4.2.1 Ein **gesonderter Antrag auf Winterbrandbeihilfe ist neben dem allgemeinen Antrag auf Alg II – Leistungen nicht mehr zu fordern**. Winterbrand ist bei Bedarf ab Beginn des Bewilligungszeitraumes zu gewähren. **Verfügt der Leistungsempfänger bei Eintritt seiner Hilfebedürftigkeit hingegen noch über Brennmaterial bzw. ist dieses für die kommende Heizperiode bereits bezahlt worden, besteht kein aktueller Bedarf**.

4.2.2 Hinsichtlich der Höhe der Beihilfe und der Verfahrensweise ist das Rundschreiben Nr. 35/2008 vom 16.09.2008 zu beachten.

Wohnt eine hilfebedürftige Person mit einer weiteren nicht hilfebedürftigen Person in einem Haushalt, so ist der jeweilige ermittelte Höchstbetrag für 2 Personen zur Hälfte zu Grunde zu legen.

4.2.3 Dem Landessozialgericht Niedersachsen-Bremen (Beschluss v. 02.02.2006 a.a.O.) zufolge ist eine teilweise Rückforderung der Winterbrandbeihilfe möglich, wenn die Bedürftigkeit nach Gewährung der Winterbrandbeihilfe und vor Ablauf der Heizperiode (Oktober – April) entfällt. Voraussetzung ist, dass der Bewilligungsbescheid eine entsprechende **Belehrung** enthält (Vorlagen im Briefeditor sind vorhanden).

### 4.3 Energieanteile

4.3.1 Der Warmwasseranteil und ggf. der Energieanteil für Kochen & Backen ist **von den angemessenen Heizkosten** (nicht von der Regelleistung) abzuziehen, soweit der Energieverbrauch in den Heizkosten enthalten ist. Ist anhand der Heizkosten nicht feststellbar, in welcher Höhe der entsprechende Energieverbrauch z.B. für die Warmwasseraufbereitung anfällt, sind folgende Pauschalen zu Grunde zu legen (Rundschreiben Nr. 24/2009 vom 08.06.2009):

§ 22 SGB II – Unterkunftskosten

|   | Regel-<br>satz | Energie-<br>anteil<br>( 6,3 %) | davon                     |                              |                             |
|---|----------------|--------------------------------|---------------------------|------------------------------|-----------------------------|
|   |                |                                | Warm-<br>wasser<br>(30 %) | Kochen &<br>Backen<br>(24 %) | Sonst.<br>Energie<br>(46 %) |
| Alleinstehende  | 100 %          | <b>22,62 €</b>                 | <b>6,79 €</b>             | 5,43 €                       | 10,40 €                     |
| 2 Partner in der BG   | 90 %           | 20,35 €                        | 6,11 €                    | 4,88 €                       | 9,36 €                      |
| Andere erwerbsfähige Personen und<br>Erwerbsunfähige (ab 14 J.) | 80 %           | 18,08 €                        | 5,43 €                    | 4,34 €                       | 8,31 €                      |
| Erwerbsunfähige Personen (6 J. bis 13 J.)                       | 70 %           | 15,81 €                        | 4,75 €                    | 3,79 €                       | 7,27 €                      |
| Erwerbsunfähige Personen (bis 5 J.)                             | 60 %           | 13,55 €                        | 4,07 €                    | 3,25 €                       | 6,23 €                      |

4.3.2 Die Höhe der Energieanteile richtet sich ausschließlich nach der zugrundeliegenden Regelleistung. Soweit eine Person den Regelsatz nach § 20 II SGB II von 100 % erhält, wird folglich der entsprechende Energieanteil berücksichtigt - unabhängig davon, ob diese mit anderen Personen in einer Haushaltsgemeinschaft lebt.

4.3.3 In Fällen, in denen der Antragsteller über ein **freies Wohnrecht** (incl. Heizkosten) verfügt und die Warmwasserbereitung und/oder Haushaltsenergie über die Heizung erfolgen, sind die entsprechenden o.g. Beträge in Form von geldwerten Leistungen als Einkommen nach § 11 SGB II anzusetzen.

4.4 Heiz-/Nebenkostennachzahlung

4.4.1 **Heiz-/Nebenkostennachzahlungen** (tatsächlicher Energieverbrauch war höher als die bezahlten Abschläge) stellen ggf. einen Bedarf der leistungsberechtigten Person dar. **Heizkostennachzahlungen** sind daher nach § 22 I SGB II **bis zur angemessenen Höchstgrenze** zu übernehmen (bei drohender Notlage nach § 22 V SGB II ist die Möglichkeit der darlehensweisen Gewährung zu prüfen).

4.4.2 Sofern der leistungsberechtigten Person zum Zeitpunkt der Fälligkeit der Nebenkostennachforderung (noch) die tatsächlichen Kosten der Unterkunft im Rahmen des § 22 I 3 SGB II bewilligt werden, ist entsprechend auch die **Nebenkostennachzahlung** als Bedarf anzuerkennen und in tatsächlicher Höhe zu übernehmen; ansonsten gilt, dass Nebenkostennachzahlungen bis zur angemessenen Höhe - entsprechend den Werten der rechten Spalte der Wohngeldtabelle (Kaltmiete zzgl. Nebenkosten) - übernommen werden können.

Anträge auf Nebenkostennachzahlungen sind dann abzulehnen, sofern zum Zeitpunkt der Fälligkeit der Forderung die Unterkunftskosten bereits auf den angemessenen Höchstbetrag festgesetzt worden sind. Dies gilt auch dann, wenn in dem von der Nachzahlung betroffenen Abrechnungszeitraum die tatsächlichen Unterkunftskosten nach dem SGB II in voller Höhe übernommen worden sind.

4.4.3 **Heizkostenrückstände** (monatl. Abschläge wurden von der leistungsberechtigten Person nicht bezahlt) stellen Schulden dar und können nach § 22 I SGB II nicht übernommen werden. Demnach ist lediglich zu prüfen, ob ein Darlehen gemäß § 22 V SGB II gewährt werden kann.

4.4.4 Stromnachzahlungen stellen **keinen Bedarf** nach dem SGB II dar, da diese Ausgaben bereits in der Regelleistung Berücksichtigung finden. **Stromrückstände und**

## § 22 SGB II – Unterkunfts-kosten

---

**Stromnachzahlungen** sind demnach ausschließlich nach Maßgabe des § 23 I SGB II als Darlehen zu übernehmen.

4.4.5 Sind Stromschulden entstanden und hat sich die leistungsberechtigte Person aufgrund dieses unwirtschaftlichen Verhaltens als ungeeignet erwiesen, mit der Regelleistung nach § 20 SGB II seinen Bedarf zu decken (Stromabschläge sind an den Energieversorger nicht überwiesen worden), können die künftigen monatlichen Abschläge nach § 23 II SGB II direkt an den Energieversorger überwiesen werden (**Strom als Sachleistung**).

4.4.6 Bei Vernachlässigung von Zahlungsverpflichtungen gegenüber Energieversorgungsunternehmen drohen die Energieversorger mit der **Sperrung der Energiezufuhr** bereits nach der 1. Mahnung. Erst nach vollständiger Begleichung der Rückstände wird die Sperre aufgehoben.

Nach § 33 II der Verordnung über allgemeine Bedingungen für die Elektrizitätsversorgung von Tarifkunden vom 21.06.1979 (AVBEltV - BGBl I S. 684) und nach § 33 II der Verordnung über allgemeine Bedingungen für die Gasversorgung von Tarifkunden vom 21.06.1979 (AVBGasV - BGBl I S. 676) in der jeweils derzeit gültigen Fassung sind die Energieversorger zwar berechtigt, die Versorgung bei Nichterfüllung einer Zahlungsverpflichtung trotz Mahnung einzustellen. Dies gilt allerdings nicht, wenn der Kunde darlegt, dass die *Folgen der Einstellung außer Verhältnis zur Schwere der Zuwiderhandlung stehen und dass hinreichende Aussicht besteht, dass der Kunde seinen Verpflichtungen nachkommt* (Verhältnismäßigkeitsprüfung). Bietet der säumige Kunde z.B. eine Ratenzahlung an, ist demnach **insbesondere in folgenden Fällen** grundsätzlich die Sperrung der Versorgung nicht zulässig:

- Im Haushalt leben Kleinkinder (mangelnde Möglichkeit der Zubereitung von Mahlzeiten, keine Heizmöglichkeit, keine Möglichkeit der Kühlung verderblicher Lebensmittel etc.);
- Ähnlich bei alten Menschen, Behinderten und pflegebedürftigen Haushaltsangehörigen.

Für nach dem 12.07.2005 abgeschlossene Versorgungsverträge gelten nicht die o.g. AVBEltV bzw. AVBGasV sondern die neuen Regelungen der Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Grundversorgung von Haushaltskunden und die Ersatzversorgung mit Elektrizität aus dem Niederspannungsnetz (StromGKV) bzw. der Verordnung über allgemeine Bedingungen für die Grundversorgung von Haushaltskunden und die Ersatzversorgung mit Gas aus dem Niederdrucknetz (GasGKV). In § 19 II der StromGKV und der GasGKV sind die Voraussetzungen für die Unterbrechung der Versorgung mit Strom bzw. Gas geregelt. Nach § 19 II 2 StromGKV bzw. GasGKV darf eine Unterbrechung der Strom- bzw. Gasversorgung nicht erfolgen, wenn die Folgen der Unterbrechung außer Verhältnis zur Schwere der Zuwiderhandlung des Kunden stehen (vgl. obige Ausführungen zu § 33 II AVBEltV bzw. § 33 II AVBGasV) oder wenn der Kunde darlegt, dass hinreichende Aussicht besteht, dass er seinen (Zahlungs-) Verpflichtungen nachkommt (Ratenzahlung muss durch den Energieschuldner angeboten werden).

Die zutreffenden Argumente müssen gegenüber dem Energieversorger angezeigt und ein Weg zur Begleichung der Schulden angeboten werden (z.B. Ratenzahlung). Die antragstellenden Personen sind vorrangig auf diese Möglichkeit der Selbsthilfe hinzuweisen. Bei Weigerung seitens des Versorgungsunternehmens, von der Sperrung der Energieversorgung abzusehen bzw. diese aufzuheben, ist ein **Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung beim Amtsgericht auf Unterlassung der beabsichtigten bzw. Aufhebung der bereits durchgeführten Sperrung** den o.g. Betroffenen grundsätzlich auch zumutbar (vgl. Beschluss LSG Niedersachsen-Bremen v. 19.08.2005 – Az.: L 7 AS 182/05 ER; Beschluss SG Lüneburg v. 17.11.2006 – Az.: S 24 AS 1204/06 ER).

## § 22 SGB II – Unterkunftskosten

---

Erst wenn die vereinbarten Ratenzahlungen von den hilfebedürftigen Personen nicht beglichen werden können, ist ein entsprechendes Darlehen zu gewähren.

4.4.7 Entstehen **Energieschulden bei der E.ON Mitte AG** ist das Rundschreiben Nr. 22/2007 – SGB II/SGB XII vom 22.08.2008 zu beachten. Dieses Rundschreiben gilt **entsprechend für Energieschulden bei den VHM**. In diesem Fall gilt Ziff. 4.4.6 nicht.

4.4.8 Gem. § 556 III BGB ist der Vermieter verpflichtet die Vorauszahlungen für Betriebskosten jährlich abzurechnen. Die Abrechnung ist dem Mieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraumes mitzuteilen. Nach Ablauf dieser Frist ist die Geltendmachung einer Nachforderung durch den Vermieter ausgeschlossen (**Verjährung**), es sei denn, der Vermieter hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten. Insofern sind Nebenkostennachzahlungen für einen Abrechnungszeitraum von vor zwei Jahren oder älter grundsätzlich nicht zu übernehmen (Verjährung gilt nicht für Guthaben!).

Bsp.: Nebenkostennachzahlung für den Zeitraum 01.01.- 31.12.2006 wird dem Mieter am 01.01.2008 mitgeteilt und ist demnach verjährt. Sofern diese Mitteilung über die Nachzahlung am 31.12.2007 erfolgt wäre, wäre diese Forderung wirksam.

### 4.5 Heiz-/Nebenkostenguthaben

4.5.1 Rückzahlungen und Guthaben, die den Kosten für Unterkunft und Heizung zuzuordnen sind, sind nicht als Einkommen nach § 11 SGB II zu berücksichtigen, sondern mindern die nach dem Monat der Rückzahlung oder der Gutschrift entstehenden Aufwendungen für die Unterkunft bzw. für Heizung, § 22 I 4 SGB II.

4.5.2 Die Minderung bezieht sich auf die tatsächlichen (nicht angemessenen) Aufwendungen für Unterkunft und Heizung, so dass z.B. ein Heizkostenguthaben auf die monatlichen Leistungen für Heizung und Unterkunft anzurechnen ist. Sofern die gesamten tatsächlichen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung des Folgemonats durch das Guthaben gedeckt sind, so ist der verbleibende Betrag in den anschließenden Monaten entsprechend mindernd zu berücksichtigen.

4.5.3 Der Gesetzgeber spricht von „Kosten“ und nicht von „Leistungen“ oder „Bedarf“. Damit beabsichtigte der Gesetzgeber offensichtlich nicht auf die Herkunft der Geldmittel abzustellen, sondern allein auf den Bezug zu den Unterkunfts- und Heizkosten. Sofern eine nun hilfebedürftige Person in dem jeweiligen Abrechnungszeitraum, in dem das Guthaben entstanden ist, die **Abschlagzahlungen aus eigenem Einkommen oder Vermögen finanziert** hat, so ist das Guthaben, das während des Leistungsbezuges zufließt, dennoch mindernd bei den Unterkunfts- und Heizkosten zu berücksichtigen.

4.5.4 **Stromguthaben** (Haushaltsenergie, nicht Heizenergie) stellen kein Einkommen nach dem SGB II dar, da Ausgaben für Haushaltsenergie bereits in der Regelleistung Berücksichtigung finden.

4.5.5 Guthaben aus Nebenkosten- und Heizkostenabrechnungen, die einer Person **nach Ende der Hilfebedürftigkeit** zufließen, sind aufgrund der eindeutigen Regelung in § 22 I 4 SGB II nicht zurückzufordern.

## § 22 SGB II – Unterkunftskosten

---

### 5. Untervermietung

5.1 Sollte aufgrund der Größe und Beschaffenheit des Eigenheimes der leistungsbeziehenden Person die Teilvermietung zumutbar sein, so ist die vorrangige Verpflichtung zum Untervermieten zu fordern, die aufgrund des Nachranggrundsatzes aus § 2 II SGB II besteht.

5.2 In Anlehnung an die Verfahrensweise im Wohngeldrecht besteht ein Untermietverhältnis als solches erst dann, wenn die Partei des Untervermieters und die des Untermieters **jeweils getrennt für sich wirtschaften (Wohngemeinschaft**: getrennte Haushaltsführung, getrennte Haushaltskassen, eigenständige Einkäufe etc.). Erst dann darf von der grundsätzlichen Regelung dahingehend abgewichen werden, dass bei jeder Person nicht die kopfanteiligen Unterkunftskosten, sondern die vertraglich vereinbarten und tatsächlich gezahlten Mietanteile zu berücksichtigen sind.

Bei Antragstellung sollte in diesen Fällen gezielt nach dem Bestehen einer Haushalts- oder Wohngemeinschaft gefragt und Erklärungen beider Parteien angefordert werden. Eine derartige Wohngemeinschaft wird zwischen den Eltern und dem im Haushalt lebenden Kind in der Regel nicht bestehen (ggf. § 9 V SGB II), so dass in diesen Fällen die anteiligen Unterkunftskosten anzusetzen sind. Behaupten jedoch beide Parteien, dass lediglich eine Wohngemeinschaft und keine Haushaltsgemeinschaft bestehe, sollte bei Vorliegen von Zweifeln an der wahrheitsgemäßen Angabe ein Hausbesuch durchgeführt werden.

5.3 Einnahmen **aus Untervermietung** (Vermietung von selbst angemieteten und bewohnten Wohnflächen) **und Teilvermietung** einer selbst bewohnten Wohnung, sind nicht als Einkommen anzusetzen, sondern sind mindernd bei den Kosten der Unterkunft zu berücksichtigen. Schließlich führt § 22 I 3 SGB II ausdrücklich die Vermietung als Mittel zur Senkung der Unterkunftskosten auf.

5.4 **Abgetretene Mieteinnahmen**, die der leistungsberechtigten Person direkt zufließen, sind als deren Einkommen zu berücksichtigen. Sofern die Mieteinnahmen direkt vom Mieter an den Gläubiger des Vermieters gezahlt werden, können diese Mieteinnahmen nicht als Einkommen des Vermieters berücksichtigt werden. Ist die Abtretung der Mieteinnahmen allerdings erst während des Bezugs von Sozialleistungen erfolgt, können die Mieteinnahmen immer dem Vermieter als Einkommen angerechnet werden, da er sich durch die Abtretung vorsätzlich bedürftig gemacht hat.

5.5 Von Mieteinkünften (nicht Einnahmen aus Untervermietung oder Teilvermietung einer selbst benutzten Wohnung nach Ziff. 5.3) sind Kosten für den **Erhaltungsaufwand**, mithin Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten, nicht jedoch Ausgaben für Verbesserungen bzw. Modernisierungen, abzusetzen.

Sofern keine Nachweise vorgelegt werden, sind bei Wohngrundstücken, die vor dem 01.01.1925 bezugsfertig geworden sind, monatlich pauschal 15 % und bei Wohngrundstücken, die nach dem 31.12.1924 bezugsfertig geworden sind, monatlich pauschal 10% der Monatsgrundmiete als Erhaltungsaufwand zu berücksichtigen;

als Mieteinkünfte sind

|                          |  |
|--------------------------|--|
| bei Leerwohnungen        | 100 %                                  |
| bei möblierten Wohnungen | 80 %                                   |
| bei Leerzimmern          | 90 % und                               |
| bei möblierten Zimmern   | 70 % der Grundmiete (ohne Nebenkosten) |

anzusetzen.

Sofern tatsächliche Instandsetzungs- bzw. Instandhaltungskosten nachgewiesen werden, sind diese auch in tatsächlicher Höhe zu berücksichtigen; diese Kosten sind auf einen Zeitraum von 12 Monaten runterzuberechnen, so dass über einen Zeitraum von 12 Monaten jeweils 1/12

§ 22 SGB II – Unterkunftskosten

dieser Kosten von der monatlichen Grundmiete abzusetzen sind. Da die Einkünfte nur um den **für die Einkünfte notwendigen** Erhaltungsaufwand zu bereinigen sind, ist darauf zu achten, dass nur Instandsetzungs- und Instandhaltungsausgaben für den vermieteten Teil der Immobilie absetzbar sind.

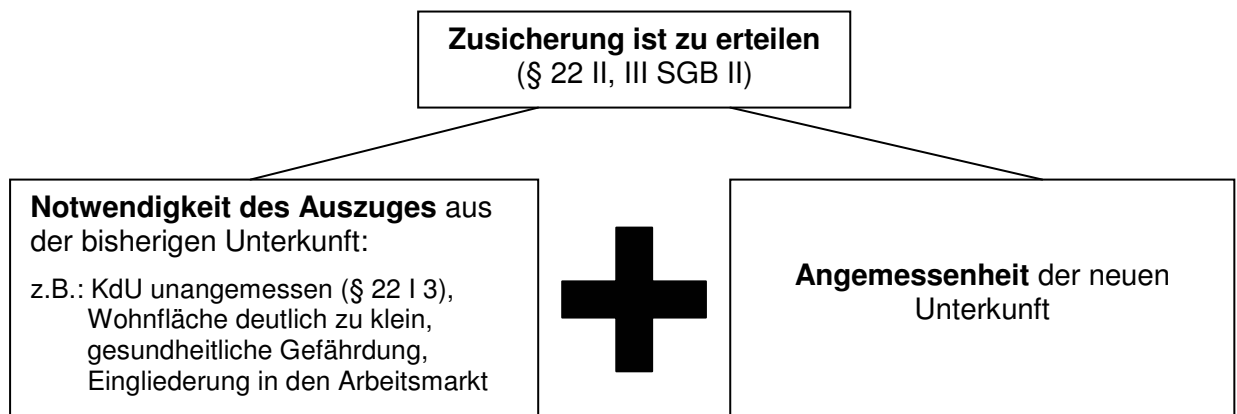
6. Umzug

6.1 Zusicherung

6.1.1 Leistungen nach § 22 III SGB II und die tatsächlichen Unterkunftskosten sollen grundsätzlich nur dann gewährt werden, wenn die neue Unterkunft angemessen ist und vor dem Abschluss des Mietvertrages die entsprechenden **Zusicherungen** nach § 22 II, III SGB II eingeholt worden sind. Die Regelung hat hauptsächlich Beratungs- und Rechtssicherheitscharakter. Der Hilfebedürftige soll Gewissheit über die zukünftigen Leistungsmöglichkeiten erlangen und die Allgemeinheit soll davor bewahrt werden, aufgrund geschaffener Fakten für unangemessene Aufwendungen aufkommen zu müssen.

6.1.2 Eine Zusicherung bedarf zu ihrer Wirksamkeit der **schriftlichen Form** (§ 34 I 1 SGB X). Das Formerfordernis ist zu beachten.

6.1.3 Der Träger nach dem SGB II ist zu einer Zusicherung nach § 22 II, III SGB II nur dann verpflichtet, wenn der **Umzug** in die neue Unterkunft **notwendig** ist:



6.1.4 Voraussetzung für die Übernahme der Kosten nach § 22 III SGB II ist grundsätzlich die **vorherige Zusicherung**. Die Zusicherung muss demnach erteilt worden sein, bevor die antragstellende Person die entsprechende Verpflichtung eingegangen ist; also vor dem Abschluss des Mietvertrages für die neue Unterkunft oder eines Mietvertrages über einen Umzugswagen.

6.1.5 Ist die vorherige Zusicherung **nicht eingeholt** worden und sind keine wichtigen Gründe erkennbar, die das rechtzeitige Einholen einer Zusicherung verhinderten, sind bei einem Umzug in eine unangemessene Unterkunft lediglich die angemessenen Unterkunftskosten zu übernehmen.

Ist der Umzug zudem nicht notwendig gewesen, ist § 22 I 2 SGB II zu beachten (vgl. Ziff. 6.2.1). Ein Anspruch auf Übernahme der Kosten nach § 22 III SGB II (Wohnungsbeschaffungskosten, Umzugskosten, Mietkaution) besteht grundsätzlich nicht.

§ 22 SGB II – Unterkunftskosten

Lediglich **wenn der Umzug notwendig gewesen und die neue Unterkunft auch angemessen** ist, können bei fehlender Zusicherung nach § 22 II SGB II die Kosten nach § 22 III SGB II dennoch übernommen werden, sofern die Zusicherung nach § 22 III SGB II vorher (d.h. vor dem Umzug bzw. vor dem Bezahlen der Kautions) eingeholt wird. Die Behauptung, von dem Erfordernis einer vorherigen Zusicherung nichts gewusst zu haben, ist kein wichtiger Grund.

6.1.6 Ein Umzug ist dann notwendig, wenn eine Arbeitsstelle an einem anderen Ort aufgenommen wird. Die Zusicherung ist nur dann zu erteilen, wenn eine **konkrete Arbeitsstelle** vorhanden ist bzw. in Aussicht steht (eine schriftliche Bestätigung des künftigen Arbeitgebers ist notwendig). Eine vage Hoffnung auf einen Arbeitsplatz bzw. die Aussage, dass an dem künftigen Wohnort die Aussichten zur Eingliederung in Arbeit besser sind als an dem bisherigen Wohnort, ist nicht ausreichend.

6.2 Leistungen

6.2.1 Allgemeines

6.2.1.1 Die folgende Übersicht stellt die möglichen Rechtsfolgen bei einem Umzug dar (das grundsätzliche Zusicherungserfordernis ist zu beachten):

|  | Umzug <u>nicht</u> notwendig  | Umzug notwendig   |
|--|---|---|
| neue Wohnung ist <u>nicht</u> angemessen | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Übernahme angemessener, höchstens der zuvor gezahlten KdU (§ 22 I 2 SGB II)</li> <li>▪ keine zusätzlichen Kosten nach § 22 III SGB II</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Übernahme angemessener KdU (§ 22 I 2 SGB II greift nicht)</li> <li>▪ keine zusätzlichen Kosten nach § 22 III SGB II</li> </ul> |
| neue Wohnung ist angemessen              | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Übernahme angemessener, höchstens der zuvor gezahlten KdU (§ 22 I 2 SGB II)</li> <li>▪ keine zusätzlichen Kosten nach § 22 III SGB II</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Übernahme der tatsächlichen KdU</li> <li>▪ Zusätzliche Kosten nach § 22 III SGB II</li> </ul>                                  |

6.2.1.2 Erhöhen sich nach einem nicht erforderlichen Umzug die **angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung**, werden die Leistungen für Unterkunft und Heizung nur in Höhe der bis dahin zu tragenden Aufwendungen erbracht, § 22 I 2 SGB II. Bsp.: Zieht eine leistungsberechtigte Person von einer angemessenen Unterkunft (KdU i.H.v. 200 € mtl., Heizung 50 € mtl.) in eine teurere und dennoch angemessene Unterkunft (KdU i.H.v. 300 € mtl., Heizung 100 € mtl.) und ist dieser Umzug nicht erforderlich, sind ab dem ersten Tag des Umzuges nur die Unterkunftskosten i.H.v. 200 € mtl. und die Heizkosten i.H.v. 50 € mtl. zu gewähren. Ist der Umzug hingegen notwendig gewesen und ist lediglich die Zusicherung nicht eingeholt worden, ist § 22 I 2 SGB II nicht anwendbar. Demnach besteht ein Anspruch auf Übernahme der angemessenen Unterkunftskosten.

6.2.1.3 Nach § 22 III SGB II können Wohnungsbeschaffungskosten und Umzugskosten bei vorheriger Zusicherung übernommen werden. Das eingeräumte Ermessen ist nicht nur

## § 22 SGB II – Unterkunftskosten

---

dahingehend auszuüben, ob die Leistung erbracht wird (Entscheidungsermessen), sondern auch dahingehend, wie die Gewährung zu erfolgen hat (**Auswahlermessen**). Demnach ist bei einem notwendigen Umzug auch eine darlehensweise Gewährung der Leistungen nach § 22 III SGB II nach Ausübung des pflichtgemäßen Ermessens möglich. Ein **Darlehen** kommt insbesondere dann in Betracht, wenn die leistungsberechtigte Person die Kündigung des Mietvertrages aufgrund des eigenen Verhaltens verursacht hat (z.B. Kündigung des Mietvertrages aufgrund pflichtwidrigen Verhaltens – Lärmbelästigung, Verunreinigung, Mietschulden etc.). Im Rahmen der Ermessensausübung sind jedoch weitere individuelle Besonderheiten zu beachten (z.B. Anzahl der bereits vorhandenen Darlehen, Häufigkeit der Umzüge).

6.2.1.4 Als Wohnungsbeschaffungskosten können **doppelte Mietzahlungen** übernommen werden, sofern der Umzug notwendig ist und die leistungsberechtigte Person belegen kann, dass sie alles ihr zumutbare getan hat, um die doppelten Mietzahlungen zu vermeiden (Erklärungen des vorherigen und des neuen Vermieters). Auch Inserate können von der antragstellenden Person gefordert werden. Ebenfalls zu den Wohnungsbeschaffungskosten gehören diejenigen notwendigen Besichtigungs- und Fahrtkosten, die mit der tatsächlichen Anmietung der Wohnung und dem Abschluss des Mietvertrages aufgrund einer vorherigen Zusicherung entstanden sind. Es werden keine Fahrt- bzw. Besichtigungskosten übernommen für Wohnungen, die nicht angemietet wurden. Die Hilfeempfänger sollen darauf hingewiesen werden, sich bei einem geplanten Wohnortwechsel mehrere Wohnungen gleichzeitig anzuschauen. Auf keinen Fall dürfen gem. § 22 III S. 1 SGB II Besichtigungskosten für Wohnungen übernommen werden, die nicht angemessen sind bzw. wenn der Umzug oder die entstandenen Kosten nicht notwendig waren.

### 6.2.2 Mietkaution

6.2.2.1 Die Übernahme der Mietkaution ist von der Zusicherung nach § 22 III 1 SGB II abhängig. Grundsätzlich ist diese als **Darlehen** zu gewähren (§ 22 III 3 SGB II).

6.2.2.2 Die Zahlung der Mietkaution ist im Rahmen pflichtgemäßen Ermessens immer dann abzulehnen, sofern aufgrund **vorhandenen Vermögens** nach § 12 II Nr. 1 oder Nr. 4 SGB II der leistungsberechtigten Person die Zahlung dieser Mietsicherheit möglich ist.

6.2.2.3 Das Darlehen ist in der Regel mit der Beendigung des Mietverhältnisses zurückzuzahlen. Diesbezüglich kann eine Abtretung der gewährten Mietkaution inklusive der aufgelaufenen Zinsen gegenüber dem Träger erklärt werden. Die **Einbehaltung** der Mietkaution von den laufenden Leistungen ist nur dann zulässig, sofern die leistungsberechtigte Person über die Möglichkeit der Rückzahlung nach Beendigung des Mietverhältnisses bzw. die Rückzahlung des Darlehens nach Beendigung der Hilfebedürftigkeit belehrt worden ist und die Zustimmung zur Einbehaltung von den laufenden Leistungen schriftlich erklärt hat. Der Vordruck „Niederschrift – Mietkaution“ ist von der leistungsberechtigten Person zu unterschreiben (comp.ASS: im Terminer unter dem o.g. Namen eingestellt).

6.2.2.4 **Pflichtteile einer Wohnungsbaugenossenschaft**, deren Erwerb Voraussetzung für die Anmietung einer von einer Wohnungsbaugenossenschaft angebotenen Wohnung ist, gehören zu den Wohnungsbeschaffungskosten (§ 22 III SGB II). Im Sinne dieser Vorschrift können Wohnungsbeschaffungskosten und Umzugskosten bei vorheriger

## § 22 SGB II – Unterkunftskosten

Zusicherung durch den zuständigen Träger übernommen werden. Anders als bei der Mietkaution, die nach § 22 III SGB II als Darlehen erbracht werden soll, hat der Träger der Leistungen nach dem SGB II bei Gewährung von Wohnungsbeschaffungskosten Ermessen. Das Ermessen erstreckt sich jedoch nicht nur auf die Frage, ob diese Kosten übernommen werden, sondern auch wie die Übernahme erfolgen soll.

Da die Wohnungsbaugenossenschaftsanteile vergleichbar der Mietkaution sind und Leistungsberechtigte Person Leistungen, die einer Vermögensbildung dienen, grundsätzlich nicht gewährt werden dürfen, ist aufgrund pflichtgemäßen Ermessens in der Regel eine darlehensweise Gewährung dieser Anteile nach Maßgabe des § 22 III SGB II angezeigt.

### 6.2.3 Umzugskosten

6.2.3.1 Als Umzugskosten dürfen grundsätzlich nur die Kosten für den kostengünstigsten Umzugswagen (grundsätzlich mind. 3 Kostenvoranschläge; bei Kenntnis der Preise der ortsansässigen Unternehmen entbehrlich), Benzinkosten und ggf. eine Pauschale für Mehraufwendungen (Verpflegung für mithelfende Familienangehörige und Bekannte in Höhe von 7,50 pro Person, max. 30 € – nicht Lohn/Aufwandsentschädigung) übernommen werden. Die leistungsberechtigte Person ist im Rahmen der **Selbsthilfe** verpflichtet, den Umzug möglichst kostengünstig abzuwickeln.

6.2.3.2 Das Sozialgericht Dresden hat mit Beschluss vom 15.08.2005 (S 23 AS 692/05 ER - ZfF 2006 S. 159) entschieden, dass nur in Ausnahmefällen, wenn Selbsthilfe z.B. aus gesundheitlichen Gründen, wegen Alters oder einer Behinderung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, die **Kosten für fremde Helfer** übernommen werden können. Die bloße Aussage, dass Verwandte und Bekannte nicht helfen können, stellt keinen solchen besonderen Einzelfall dar.

6.2.3.3 Die kostengünstigste Alternative - z.B. **studentische Hilfskräfte** und nicht eine gewerbliche Umzugsfirma - ist dabei auszuschöpfen. Nach Auskunft der Bundesagentur für Arbeit in Göttingen werden durch die Mitarbeiterinnen Frau Gottschalk und Frau Skotnik (beide ☎ 520 101) Jobangebote für studentische Hilfskräfte kostenfrei durch Aushänge publiziert. Die Anforderung der Umzugshelfer erfolgt ausschließlich durch die antragstellende Person unter Angabe des Ortes und des Umzugsdatums. Dies sollte frühzeitig angemeldet werden.

Interessierte Umzugshelfer wenden sich dann direkt an die Sachbearbeiter bzw. die Kunden, um die Konditionen abzusprechen. Hat sich die Nachfrage erledigt, genügt ein Anruf bei der Bundesagentur und das Arbeitsangebot wird aus den Schaukästen entfernt.

Als angemessener Preis für die Helfer wird 8 € pro Stunde angesehen. Lediglich bei kurzen Umzügen (Arbeitszeit 2-4 Stunden) erscheinen 10 € pro Stunde angemessen, andernfalls könnte sich auch eine Vermittlung als sehr schwierig darstellen. Lkw-Fahrer können durch die Bundesagentur grundsätzlich nur noch selten vermittelt werden.

6.2.3.4 Für den Umzug eines 2 – 3 Personenhaushalts sind in der Regel 2 studentische Hilfskräfte á maximal 10 Stunden angemessen. Der Umfang der benötigten Zeit variiert mit der Größe des Haushaltes.

Die üblichen Kosten für das **kostengünstigste Mietauto** und Benzin sind ferner im Rahmen der Umzugskosten zu gewähren. Hinsichtlich der angemessenen Größe eines Mietwagens kann in strittigen Fällen auf die Richtwerte unter [www.europcar.de](http://www.europcar.de) (LKW

## § 22 SGB II – Unterkunftskosten

---

Angebote & Services) zurückgegriffen oder mit Hilfe des Umzugsrechners das benötigte Ladevolumen genauer bestimmt werden.

- 6.2.3.5 Der Umfang der Kostenübernahme ist vorab schriftlich zuzusichern. Die Kosten müssen von der leistungsberechtigten Person nachgewiesen werden (z.B. Kostenvoranschlag). Erst dann sind die Leistungen zu bewilligen. Sofern die leistungsberechtigte Person in Vorkasse treten muss bzw. sofort die Leistungen bezahlen muss, sind die Leistungen unter der Auflage zu gewähren, dass die entsprechenden Ausgaben nachgewiesen werden müssen (Vorlage der Quittungen/Rechnungen). Ferner ist in dem Bewilligungsbescheid schriftlich zu befehlen, dass sofern die entsprechenden Leistungen nicht für den vorgesehenen Zweck verwendet werden, der Bescheid widerrufen werden kann, § 47 II Nr. 1 SGB X (s. fallbezogene Hinweise in comp.ASS).
- 6.2.3.6 Werden die studentischen Hilfskräfte durch die leistungsberechtigte Person zwecks Durchführung des Umzuges engagiert, handelt es sich um kurzfristige Beschäftigungsverhältnisse. Die **Unfallversicherung** wird über den beauftragenden Haushalt gewährleistet. Der Abschluss bzw. Anmeldung bei einer Versicherung ist jedoch nicht notwendig. Ein evtl. auftretender Schaden kann über den GUV (Gemeinde-Unfallversicherungsverband) abgewickelt werden. Voraussetzung ist lediglich, dass ein kurzzeitiges Beschäftigungsverhältnis entsteht und dass die auftraggebende Person und die studentische Hilfskraft sich weder kennen noch befreundet sind. Der entstehende Schaden (Sach-/Körperschaden) ist dann durch die leistungsberechtigte Person bei dem GUV (☎ 0511 8707 163 Frau Mähler) unverzüglich zu melden. Zu beachten ist, dass bei Arztbesuchen angegeben werden muss, dass die Kostenabrechnung nicht über die Krankenversicherung, sondern durch den GUV erfolgt. Die antragstellende Person ist diesbezüglich zu befehlen (s. fallbezogene Hinweise in comp.ASS).
- 6.2.3.7 **Allein erziehende Personen**, die nachvollziehbar darlegen, dass der Umzug nicht aus eigenen Kräften durchgeführt werden kann, können einen Anspruch auf die Übernahme der Kosten für Umzugshelfer haben.  
Hierbei handelt es sich um eine Einzelfallprüfung, die vom Sachbearbeiter vorzunehmen ist. Eine Niederschrift mit den Ausführungen zu der familiären Situation und zu dem sozialen Umfeld ist zur Akte zu nehmen.
- 6.2.3.8 Soweit ein Umzug bedingt durch die **Aufnahme einer Beschäftigung** an einem anderen Ort erfolgt, sind die Umzugskosten auf Grundlage der spezielleren und gegenüber § 22 SGB II vorrangigen Vorschrift aus §§ 16 I SGB II i.V.m 53 II Nr. 3 d, 54 VI SGB III zu prüfen (Mobilitätshilfen).

### 6.2.4 Renovierungskosten

- 6.2.4.1 Die Regelleistung nach § 20 SGB II beinhaltet u.a. Ausgaben für die regelmäßige *Instandhaltung* und Reparatur der Wohnung (Schönheitsreparaturen). Die Kosten für eine durch einen Umzug ausgelöste Renovierung sind im SGB II nicht durch die Regelleistung erfasst.  
Soweit ein Umzug nach § 22 SGB II notwendig ist und der Mieter vertraglich verpflichtet ist, eine **Auszugsrenovierung** durchzuführen, dürfen die Reparaturkosten im Rahmen der Kosten der Unterkunft (§ 22 I SGB II) übernommen werden.  
Ist mietvertraglich keine Auszugsrenovierung geschuldet, wurde jedoch im Mietvertrag rechtswirksam die Übernahme von **Schönheitsreparaturen** vereinbart, **sind diese zu**

**übernehmen, wenn sie an Stelle der Auszugsrenovierung treten und fällig sind.** Rechtsunwirksam sind Klauseln, mit denen Schönheitsreparaturen nach einem „starr“en Fristenplan auf den Mieter übertragen werden, welche also lediglich an feste zeitliche Grenzen anknüpfen, während der Erhaltungszustand der Wohnung für die Verpflichtung keine Rolle spielt. In diesen Fällen wird **auch kein Darlehen** gewährt. Ausnahmen sind nur für Klauseln zugelassen, die eine Renovierung innerhalb bestimmter Fristen nur für den Regelfall vorsehen, diese aber vom tatsächlichen Erhaltungszustand abhängig machen (BGH, Urteil vom 08.10.2008, Az: XII ZR 84/06).

- 6.2.4.2 Kosten für eine **Einzugsrenovierung** sind in der Regel nicht zu übernehmen (Rechtsgrundlage: § 22 I 1 SGB II). Die Übernahme der Kosten für eine Einzugsrenovierung ist sozialleistungsrechtlich nicht gerechtfertigt, da auf dem Wohnungsmarkt üblicherweise Wohnungen vermietet werden, die ohne weiteres bezugsfertig sind und bei denen nicht insgesamt oder in einzelnen Räumen neue Tapeten und Anstriche sowie das Anbringen eines normalen Fußbodenbelags notwendig sind (LSG Niedersachsen-Bremen, Beschluss v. 17.10.2006 – Az.: L 13 AS 16/06 ER). Dies gilt auch dann, wenn die Verpflichtung, diese Renovierungsarbeiten durchzuführen, per Mietvertrag von der leistungsberechtigten Person anerkannt wird und wenn die neue Wohnung angemessen ist. Die Zusicherung für die betreffende Wohnung ist daher entsprechend einzuschränken.

- 6.2.4.3 Sind die antragstellende Person und die mit ihr lebenden Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft nicht in der Lage, die erforderliche Renovierung (s.o.) selbst durchzuführen, können Kosten für **studentische Renovierungshelfer**, welche in der Regel 10 € pro Stunde betragen, gewährt werden. Für das Vermittlungsverfahren bei der Bundesagentur gelten die Ziff. 6.2.3.3 ff. entsprechend. Ein Anspruch auf Übernahme der Kosten für einen Malerfachbetrieb besteht nicht. Bei der Prüfung der Notwendigkeit der Hilfskräfte handelt es sich um eine Einzelfallprüfung, die vom Sachbearbeiter vorzunehmen ist. Eine Niederschrift mit den Ausführungen in Bezug auf die Gründe, die familiäre Situation und das soziale Umfeld ist zur Akte zu nehmen. Ist die Selbsthilfe aufgrund körperlicher Eignung nicht möglich, ist in Zweifelsfällen das Gesundheitsamt mit der Begutachtung zu beauftragen.

### 6.3 Zuständigkeiten

- 6.3.1 Erfolgt ein Umzug nicht zum 01. eines Monats, dann ist der bisher zuständige Träger (**Wegzugsträger**) in dem Umzugsmonat für die Zahlung der Regelleistung und der Mehrbedarfe **zuständig**, soweit die Hilfebedürftigkeit in diesem Monat bestehen bleibt. Auch die Kosten der bisherigen Unterkunft sind von dem Wegzugsträger in der Regel in voller Höhe zu übernehmen.

Zieht eine hilfebedürftige Person in eine Gemeinde des Landkreises Göttingen um, ist zu prüfen, inwieweit Arbeitslosengeld II von dem bisherigen Träger oder von einer anderen Heranziehungsgemeinde des Landkreises Göttingen bereits gezahlt worden ist.

- 6.3.2 Ferner entscheidet der **Wegzugsträger** über
- die Zusicherung nach § 22 II SGB II zur Übernahme laufender Unterkunftskosten unter Beteiligung des Zuzugsträgers,
  - die Zusicherung nach § 22 III 1 1. HS SGB II zur Übernahme von Wohnungsbeschaffungs- und Umzugskosten,
  - die Umzugskosten,

## § 22 SGB II – Unterkunftskosten

---

- die Auszugsrenovierung und
- die Wohnungsbeschaffungskosten.

### 6.3.3 Der **Zuzugsträger** entscheidet über

- die Zusicherung nach § 22 III 1 2. HS SGB II zur Übernahme einer Mietkaution,
- die Mietkaution/ den Genossenschaftsanteil,
- die 1. Miete und
- die Einzugsrenovierung (beachte Ziff. 6.2.4.2).

6.3.4 Abweichend von Ziff. 6.3.2 wurde im Arbeitskreis „Leistungssachbearbeitung“ (Protokoll der 2. Sitzung) vereinbart, dass bei **Umzügen innerhalb des Landkreises Göttingen** die Zuzugsgemeinde über die Zusicherung nach § 22 II SGB II entscheidet.

## 7. Leistungen für Unterkunft und Heizung bei Personen unter 25 Jahren (Abs. 2 a)

7.1 Mit dem Gesetz zur Änderung des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch und anderer Gesetze vom 24.03.2006 (BGBl. I S. 558) ist § 22 SGB II um einen weiteren Absatz 2a ergänzt worden. Personen, die das **25. Lebensjahr noch nicht vollendet** haben und umziehen, erhalten **Leistungen für Unterkunft und Heizung** für die Zeit nach dem Umzug bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres nur dann, wenn vor Abschluss des Mietvertrages der Träger die Übernahme der Kosten zugesichert hat.

7.2 Ist die vorherige Zusicherung (schriftlich gem. § 34 I 1 SGB X) nicht eingeholt worden, besteht auch in den Fällen des § 22 II a 2 SGB II grundsätzlich kein Anspruch auf die Übernahme der Unterkunfts- und Heizkosten – **auch nicht in angemessener Höhe**. Lediglich unter den in § 22 II a 2 SGB II genannten Voraussetzungen kann von dem Erfordernis der Zusicherung abgesehen werden, wenn es dem Betroffenen aus wichtigem Grund nicht zumutbar war, die Zusicherung einzuholen.

7.3 Leistungen für Unterkunft und Heizung werden Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, nicht erbracht, wenn diese vor der Beantragung von Leistungen in eine Unterkunft in der Absicht umziehen, die Voraussetzungen für die Gewährung der Leistungen herbeizuführen, § 22 II a 4 SGB II. Mit dieser Ergänzung im Fortentwicklungsgesetz will der Gesetzgeber sicherstellen, dass Jugendliche und junge Erwachsene die notwendige Zusicherung des Leistungsträgers nicht dadurch umgehen können, dass sie unmittelbar vor Beginn des Leistungsbezuges eine Wohnung beziehen.

Die **Absicht, die Voraussetzungen für die Gewährung der Leistungen nach § 22 I SGB II herbeizuführen**, ist insbesondere dann zu bejahen, wenn zum Zeitpunkt der Unterschrift des Mietvertrages absehbar war, dass die Hilfebedürftigkeit mit dem Umzug eintreten wird.

7.4 Die Fälle, in denen die Zusicherung erteilt werden muss, sind in § 22 II a 2 SGB II geregelt. Demnach ist der Träger unter folgenden Voraussetzungen zur Zusicherung verpflichtet:

7.5 Der Betroffene kann aus **schwerwiegenden sozialen Gründen** nicht auf die Wohnung der Eltern oder eines Elternteils verwiesen werden:

Mit dem Begriff der „schwerwiegenden sozialen Gründe“ nimmt der Gesetzgeber Bezug auf § 64 I 2 Nr. 4 SGB III. Demnach liegt ein derartiger Grund insbesondere dann vor,

- wenn es sich um eine dauerhaft gestörte Eltern-Kind-Beziehung handelt (z.B. vorhergegangene dauerhafte auswärtige Unterbringung durch das Jugendamt),

## § 22 SGB II – Unterkunftskosten

---

- wenn das körperliche, das geistige oder das seelische Wohl des Kindes durch die Eltern oder deren Umfeld gefährdet ist (z.B. Alkohol, Drogen, Prostitution),
- wenn den Eltern ein Zusammenleben mit dem Kind unzumutbar ist (z.B. Gewalttätigkeit gegenüber den Eltern),
- wenn bei einem erneuten Umzug in den elterlichen Haushalt (das Kind hatte vorher eine eigene Wohnung), nicht ausreichend Platz in der elterlichen Wohnung vorhanden wäre.

Gelegentliche Spannungen zwischen Eltern und Kind, provozierendes Verhalten, empfundene Dominanz und einzelne sprachliche Entgleisungen reichen als Umzugsgrund nicht aus. Auch der Wunsch, mit dem Freund oder der Freundin eine Wohngemeinschaft gründen zu wollen, stellt keinen Grund im Sinne des § 22 II a SGB II dar.

### 7.6 Der Bezug der Unterkunft ist zur **Eingliederung in den Arbeitsmarkt** erforderlich:

Die Erforderlichkeit bemisst sich an diversen Faktoren und ist vom Einzelfall abhängig. Dabei können insbesondere die Entfernung der elterlichen Wohnung zur neuen Arbeitsstätte, Schule u.ä., die Dauer dieser neuen Beschäftigung (z.B. Ausbildung, Teilnahme an einer Maßnahme, Arbeit), die Verkehrsanbindungen und das Vorhandensein eines Pkw maßgebend sein. Ggf. ist vom Fallmanager eine Stellungnahme erforderlich, inwiefern diese „Beschäftigung“ zur Eingliederung in den Arbeitsmarkt führt bzw. notwendig ist.

### 7.7 Ein **sonstiger, ähnlich schwerwiegender Grund** liegt vor:

- Den Gesetzesmaterialien (BT-Drucksache 16/688) zufolge sind Einzelfälle wie z.B. eine **Schwangerschaft** gemeint, bei denen der Leistungsträger einen Entscheidungsspielraum habe. Grundsätzlich darf bei schwangeren Personen demnach eine Zusicherung erteilt werden. Um Leistungsmissbrauch vorzubeugen, ist eine Zusicherung regelmäßig dann abzulehnen, wenn der Umzug seinen Grund nicht in Umständen hat, die sich aus der Schwangerschaft herleiten (Konflikt mit Eltern, beengte Wohnverhältnisse), sondern allein der Schaffung eigenen Wohnraumes dient. Insbesondere wenn ein Schwangerschaftskonflikt aufgrund der ablehnenden Haltung der Eltern gegenüber dem ungeborenen Kind entsteht, ist die Zusicherung nach § 22 II a 2 Nr. 3 SGB II hingegen zu erteilen.
- Der Vater des Kindes zieht mit der Kindesmutter in eine gemeinsame Wohnung.
- Die betroffene Person (U 25) hat bzw. gründet eine Familie (Ehe, Lebenspartnerschaft); sofern eine Ehe oder eingetragene Lebenspartnerschaft noch nicht geschlossen wurde, kann eine Anmeldung zur Eheschließung bzw. zur Schließung einer eingetragenen Lebenspartnerschaft (entsprechende Bestätigung durch das Standesamt) als ausreichend angesehen werden; die Begründung einer ehe- oder lebenspartnerschaftsähnlichen Beziehung zählt hierzu nicht.

### 7.8 Die Neuregelung gilt nicht für diejenigen Jugendlichen und jungen Erwachsenen, die am 17.02.2006 nicht mehr zum Haushalt der Eltern oder eines Elternteils gehörten (§ 68 II SGB II). Aufgrund dieser Stichtagsregelung erfasst der § 22 II a SGB II auch Personen, die ggf. vor dem 17.02.2006 aus dem elterlichen Haushalt ausgezogen sind, die jedoch am 17.02.2006 wieder dem Haushalt der Eltern angehörten.

### 7.9 Entsprechend § 23 VI SGB II werden **Erstausstattungen für die Wohnung** bei dem betroffenen Personenkreis nur dann übernommen, wenn eine Zusicherung im Sinne des § 22 II a SGB II vorliegt oder vom Erfordernis der Zusicherung nach § 22 II a 3 SGB II abgesehen werden konnte.

## § 22 SGB II – Unterkunftskosten

---

7.10 Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben und ohne Zusicherung des zuständigen Trägers nach § 22 II a SGB II umziehen, erhalten bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres monatlich 287 € als Regelleistung (§ 20 II a SGB II).

### 8. Darlehen zur Sicherung der Unterkunft (Abs. 5, 6)

#### 8.1 Rechtsgrundlagen

8.1.1 Mit dem Gesetz zur Änderung des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch und anderer Gesetze vom 24.03.2006 (BGBl. I S. 558) ist die Regelung des § 34 SGB XII zur Übernahme von Mietschulden aus Praktikabilitätsgründen in das SGB II (§ 22 V, VI SGB II) entsprechend aufgenommen worden.

8.1.2 § 22 V SGB II ist ausschließlich auf die Personen **anwendbar**, die Leistungen für Unterkunft und Heizung nach § 22 I SGB II erhalten. Schulden zur Sicherung der Unterkunft und zur Behebung einer vergleichbaren Notlage von Personen, die nicht hilfebedürftig im Sinne des § 9 SGB II sind, können ab dem 01.08.2006 (Fortentwicklungsgesetz) nach § 34 SGB XII i.V.m. § 21 S. 2 SGB XII übernommen werden. Ein entsprechender Antrag ist an den/die SGB XII-Sachbearbeiter/in weiterzuleiten.

8.1.3 Die einzige Gruppe, die nunmehr von der Möglichkeit der Mietschuldenübernahme ausgeschlossen ist, sind unter 25-jährige leistungsbedürftige Personen, denen die Übernahme ihrer laufenden Unterkunftskosten nach § 22 II a SGB II verwehrt wird. Da diese Personen hilfebedürftig im Sinne des §§ 7 I 1 SGB II i.V.m. § 9 SGB II sind, können sie auch keine Leistungen nach § 34 SGB XII erhalten.

8.1.4 § 22 V 1 SGB II ist eine „Kann“-Vorschrift. Sofern jedoch Wohnungslosigkeit droht und die Übernahme der Mietschulden gerechtfertigt und notwendig ist, ist eine gebundene Ermessensentscheidung vorgesehen, so dass lediglich bei atypischen Einzelfällen von einer Leistungsgewährung abgesehen werden kann.  
Eine Wohnungslosigkeit droht immer konkret, wenn bereits **Räumungsklage** beim Amtsgericht erhoben wurde.

8.1.5 Die Voraussetzungen der fristlosen Kündigung eines Mietverhältnisses sind in § 543 BGB geregelt.

8.1.6 Der häufigste Grund, der zur fristlosen Kündigung führt, sind Mietschulden. Die fristlose Kündigung ist in folgenden Fällen begründet:

- Der Mieter ist für 2 aufeinanderfolgende Termine (2 aufeinanderfolgende Monate) mit der vereinbarten Miete oder eines nicht unerheblichen Teils der Miete (nach § 569 BGB = insgesamt 1 Monatsmiete) in Verzug oder
- der Mieter hat Mietschulden in Höhe von insgesamt 2 Mietzahlungen (Entstehungszeitraum ist nicht relevant).

#### 8.2 Schutzfrist zur Abwendung einer fristlosen Kündigung

8.2.1 Die Kündigung wird nach § 569 III Nr. 2 S.1 BGB unwirksam, wenn der Vermieter spätestens zum Ablauf von 2 Monaten (**Schutzfrist**) nach Eintritt der Rechtshängigkeit des

## § 22 SGB II – Unterkunftskosten

---

Räumungsanspruchs (= Tag der Zustellung der Räumungsklage) hinsichtlich der fälligen Miete und der fälligen Nutzungsentschädigung (= bisherige Miete als Nutzungsentschädigung für den angefangenen Monat) befriedigt wird oder sich der Träger der Leistungen nach dem SGB II zu Befriedigung verpflichtet (**Befriedigungserklärung**). Demnach kann der SGB II-Träger im Rahmen der Schutzfrist durch Befriedigungserklärung (Fristeinhaltung durch Fax möglich) die Kündigung unwirksam machen.

- 8.2.2 Die fristlose Kündigung wird nach § 569 III Nr. 2 S.1 BGB bereits durch **Zahlung der rückständigen Mieten** (inkl. der aktuellen „Miete“ = Nutzungsentschädigung) unwirksam. Sonstige dem Vermieter entstandenen Kosten (z.B. Rechtsanwalts- und Gerichtskosten sowie Bereitstellungskosten für den Gerichtsvollzieher) müssen nicht ausgeglichen werden, damit das Mietverhältnis weiterhin bestehen kann. Diese offenen Forderungen gegenüber dem Mieter bieten auch keine Grundlage für eine Kündigung des Mietverhältnisses.
- 8.2.3 Die **Befriedigungserklärung** ist als Schuldbeitritt zu bewerten und daher grundsätzlich bedingungsfeindlich. Die sich verpflichtende Behörde darf demnach in der Erklärung keine Bedingungen stellen und auch keine Summe einsetzen, da sonst ggf. die Erklärung nichtig ist. Ein entsprechender Vordruck ist in comp.ASS im Briefeditor unter dem Namen „LSB\_Mietschulden Befriedigungserklärung“ hinterlegt.
- 8.2.4 Ist die **Schutzfrist bereits abgelaufen** oder wurde **in den zurückliegenden 2 Jahren bereits eine Kündigung durch Zahlung unwirksam gemacht**, kann nach den Regelungen des BGB eine Kündigung durch Zahlung der Schulden nicht unwirksam gemacht werden.  
In diesen Fällen bleibt nur noch die Verhandlung mit dem Vermieter, der in der Regel alle sonstigen Kosten wie Rechtsanwalts- und Gerichtskosten sowie Bereitstellungskosten für den Gerichtsvollzieher geltend machen wird.  
Im Rahmen der Ermessensentscheidung ist dann abzuwägen, ob die Schulden nach § 22 V SGB II übernommen werden. Die Mietschulden dürfen jedoch nur dann übernommen werden, wenn der Vermieter sich bereit erklärt, das Mietverhältnis weiterhin fortzuführen. Diesbezüglich ist der Vordruck „LSB\_Mietschulden Verhandlung mit Vermieter“ im Briefeditor hinterlegt.

### 8.3 Voraussetzungen der Mietschuldenübernahme

- 8.3.1 „**Schulden**“ sind Zahlungsverpflichtungen, die zum Zeitpunkt des Hilfebedarfs nach § 22 V SGB II bereits bestehen. Gegenwärtige und künftige Bedarfe (=Zahlungsverpflichtungen) sind demnach von § 22 V SGB II nicht erfasst.
- 8.3.2 Die Leistungsgewährung nach § 22 V SGB II hat regelmäßig als **Darlehen** zu erfolgen. Ist **Schonvermögen** nach § 12 II Nr. 1 SGB II vorhanden, ist dieses vorrangig zur Begleichung von Mietschulden einzusetzen.
- 8.3.3 Bei der Entscheidung nach § 22 V SGB II ist stets zu berücksichtigen, ob es aufgrund des bisherigen Verhaltens des Hilfesuchenden **gerechtfertigt** erscheint, dass die Hilfe zu einem **dauerhaften Erfolg** führt.  
Insbesondere die nachfolgenden Tatbestände rechtfertigen grundsätzlich nicht die Übernahme von Mietschulden:
- die leistungsberechtigte Person hat bereits eine Unterkunft durch Räumung verloren;

## § 22 SGB II – Unterkunftskosten

---

- die leistungsberechtigte Person war von vornherein entschlossen, die laufende Miete nicht zu zahlen;
- die betroffene Unterkunft ist unangemessen (zu teuer) – insbesondere, wenn diese ohne Zustimmung des Leistungsträgers bezogen wurde;
- die Mietschulden sind außergewöhnlich hoch, weil diese zum Beispiel über Jahre aufgelaufen sind (ein Umzug ist zumutbar und kostengünstiger);
- die Räumungsklage wurde nicht nur aufgrund bestehender Mietschulden erhoben, sondern stützt sich auch berechtigt auf mietwidriges Verhalten und der Vermieter ist an der Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht interessiert.

8.3.4 Im Rahmen der Ermessensentscheidung sind folgende Tatbestände zu Gunsten einer Leistungsgewährung zu berücksichtigen (**Abwägung**):

- gesundheitliche Situation (Behinderung, Sucht, psychische Erkrankung etc.)
- Kleinkinder im Haushalt
- positive Zahlungsmoral und Mitwirkung.

8.3.5 Eine mit Wohnungslosigkeit „**vergleichbare Notlage**“ liegt vor z.B. bei

- Heizkostenrückständen (vgl. Ziff. 4.4.3), wenn das Sperren der Energiezufuhr konkret von dem Versorgungsunternehmen ggf. mit Termin angedroht worden ist; Ziff. 4.4.6 ist zu beachten;
- drohender Sperrung der Wasserzufuhr.

8.3.6 Die Regelungen unter Ziff. 1.4.1 sind zu beachten. Die Verpflichtung, das Darlehen nach § 22 V SGB II zu gewähren, besteht nur dann, wenn durch **begleitende Maßnahmen** gesichert ist, dass der Leistungsberechtigte die ihm zustehenden Leistungen nach dem SGB II vorrangig zur Deckung seiner Unterkunfts- und Heizkosten verwendet (LSG Bayern, Beschluss v. 07.12.2005 – Az.: L 11 B 530/05 SO ER – FEVS 57, 445). Sofern die Voraussetzungen des § 22 IV SGB II nicht vorliegen (beachte Ziff. 1.4.2, 1.4.3), ist eine Einverständniserklärung des Antragstellers aufzunehmen, dass die künftigen Miet- bzw. Abschlagszahlungen durch den Träger nach dem SGB II in voller Höhe an den Vermieter oder Energieversorger überwiesen werden.

## 9. Mietzuschuss für Auszubildende (§ 22 VII SGB II)

9.1 Das Rundschreiben Nr. 23/2008 vom 09.07.2008 i.V.m. dem Rundschreiben Nr. 38/2006 vom 19.12.2006 ist zu beachten. Die aktuellen Bedarfsätze nach dem BaföG und der BAB seit 01.08.2008 sind in der nachstehenden Tabelle aufgeführt. Von den Berechtigten sind die aktuellen BaföG-/BAB-Bescheide vorzulegen.

§ 22 SGB II – Unterkunftskosten

| Berechtigter Personenkreis im Sinne des § 22 Abs. 7 SGB II |   |                                     |  |   |  |   |
|--|---|-------------------------------------|--|---|--|---|
| Personenkreis ( <u>abschließende</u> Aufzählung)           |   | Bedarf im Sinne des SGB III / BAföG |  |   |  | Rechtsgrundlage für die Ausbildungsförderung                                      |
|  |   | Allg.                               | im allg. Bedarf bereits enthaltene KdU | (zusätzliche) Mietkosten, die von der Ausbildungsförderung übernommen werden können | Max. Anteil an den Mietkosten, der von der Ausbildungsförderung übernommen werden kann |   |
| BAB  | Azubi im BAB-Bezug in <b>beruflicher Ausbildung</b> mit eigenem Haushalt  | 341 €                               | 0 €                                    | 146 € bis 218 € je nach Höhe der KdU  | 218 €  | § 65 Abs. 1 SGB III i. V. m. § 13 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 Nr. 2, Abs. 3 BAföG        |
|  | Teilnehmer im BAB-Bezug in einer <b>berufsvorbereitenden Bildungsmaßnahme</b> mit eigenem Haushalt  | 383 €                               | 57 €                                   | bis 72 €, wenn die Mietkosten 57 € übersteigen                                      | 129 €  | § 66 Abs. 3 SGB III i. V. m. § 12 Abs. 2 Nr. 1, Abs. 3 BAföG                      |
|  | <b>Behinderte Azubi</b> im BAB-Bezug in einer beruflichen Ausbildung <u>im Haushalt der Eltern</u><br>- allgemein<br>- wenn verheiratet oder in Lebenspartnerschaft oder 21 Jahre alt   | 310 €<br>389 €                      | 0 €<br>0 €                             | 0 €<br>0 €  | 0 €<br>0 €   | § 101 Abs. 3 Satz 2 SGB III<br>§ 101 Abs. 3 Satz 3 SGB III                        |
| Ausbildungsgeld  | <b>Behinderte Azubi</b> mit Ausbildungsgeld <u>im Haushalt der Eltern</u><br>- allgemein<br>- wenn verheiratet oder in Lebenspartnerschaft oder 21 Jahre alt  | 310 €<br>389 €                      | 0 €<br>0 €                             | 0 €<br>0 €  | 0 €<br>0 €   | § 105 Abs. 1 Nr. 1 Alt. 1 SGB III<br>§ 105 Abs. 1 Nr. 1 Alt. 2 SGB III            |
|  | <b>Behinderte Azubi</b> mit Ausbildungsgeld <u>mit eigenem Haushalt</u>   | 341 €                               | 0 €                                    | 146 € bis 218 € je nach Höhe der KdU  | 218 €  | § 105 Abs. 1 Nr. 4 SGB III i. V. m. § 13 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 Nr. 2, Abs. 3 BAföG |
|  | <b>Behinderte Personen</b> mit Ausbildungsgeld in einer berufsvorbereitenden Bildungsmaßnahme <u>mit eigenem Haushalt</u>   | 383 €                               | 57 €                                   | bis 72 €, wenn die Mietkosten 57 € übersteigen                                      | 129 €  | § 106 Abs. 1 Nr. 2 SGB III i. V. m. § 12 Abs. 2 Nr. 1, Abs. 3 BAföG               |
| Schüler-BAföG  | <b>Schüler</b> im BAföG-Bezug <u>im Haushalt der Eltern</u> in Abendhauptschulen, Berufsaufbauschulen, Abendrealschulen und von Fachoberschulklassen, deren Besuch eine abgeschlossene Berufsausbildung voraussetzt   | 383 €                               | 57 €                                   | 0 €   | 57 €   | § 12 Abs. 1 Nr. 2 BAföG   |
|  | <b>Schüler</b> im BAföG-Bezug von weiterführenden allgemeinbildenden Schulen und Berufsfachschulen sowie von Fach- und Fachoberschulklassen, deren Besuch eine abgeschlossene Berufsausbildung nicht voraussetzt, wenn der Auszubildende <u>nicht bei seinen Eltern wohnt</u> und<br>1. von der Wohnung der Eltern aus eine entsprechende zumutbare Ausbildungsstätte nicht erreichbar ist, oder<br>2. einen eigenen Haushalt führt und verheiratet ist oder war, oder<br>3. einen eigenen Haushalt führt und mit mindestens einem Kind zusammenlebt. | 383 €                               | 57 €                                   | bis 72 €, wenn die Mietkosten 57 € übersteigen                                      | 129 €  | § 12 Abs. 2 Nr. 1, Abs. 3 BAföG i. V. m. § 2 Abs. 1 a S. 1, 2 BAföG               |
|  | <b>Schüler</b> im BAföG-Bezug <u>mit eigenem Haushalt</u> von Abendhauptschulen, Berufsaufbauschulen, Abendrealschulen und Fachoberschulklassen, deren Besuch eine abgeschlossene Berufsausbildung voraussetzt  | 459 €                               | 57 €                                   | bis 72 €, wenn die Mietkosten 57 € übersteigen                                      | 129 €  | § 12 Abs. 2 Nr. 2, Abs. 3 BAföG   |
| Studenten-BAföG  | <b>Studierende</b> im BAföG-Bezug <u>im Haushalt der Eltern</u> in Fachschulklassen, deren Besuch eine abgeschlossene Berufsausbildung voraussetzt, Abendgymnasien und Kollegs  | 341 €                               | 0 €                                    | 48 €  | 48 €   | § 13 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 Nr. 1 BAföG   |
|  | <b>Studierende</b> im BAföG-Bezug <u>im Haushalt der Eltern</u> in höheren Fachschulen, Akademien und Hochschulen   | 366 €                               | 0 €                                    | 48 €  | 48 €   | § 13 Abs. 1 Nr. 2, Abs. 2 Nr. 1 BAföG   |

## § 22 SGB II – Unterkunftskosten

---

9.2 Wohnt die mietzuschussberechtigte Person im Haushalt der Eltern und erhält ein Elternteil Kindergeld für diese, so ist das Kindergeld entsprechend § 11 I 3 SGB II bei dem Kind anzurechnen, sofern dieses zur Deckung des Bedarfs (= nur Deckung des Bedarfs nach § 22 VII SGB II) benötigt wird.

9.3 Mögliche **Wohngeldansprüche sind zu beachten.**

### 10. Sonstiges

10.1 Soweit die **Antragstellung nach dem Bezahlen der monatlichen Miete** erfolgt und der Antragsteller über kein Einkommen verfügt, sind die Kosten der Unterkunft (ggf. auch Heizkosten) für den restlichen Monat nicht als Bedarf anzuerkennen, da der Antragsteller für diesen Teil nicht bedürftig ist.

Soweit Einkommen im Monat der Antragstellung vorhanden ist, das höher als die zu gewährenden Leistungen nach § 22 I SGB II ist, ist der Monatsbedarf an Arbeitslosengeld II zu bestimmen, indem der gesamte monatliche Bedarf (inkl. Miete) ermittelt wird und das Einkommen in Abzug gebracht wird. Je nach Zeitpunkt der Antragstellung ist für die restlichen Tage des Monats das anteilige Arbeitslosengeld II zu gewähren.

Ist das besagte Einkommen geringer als die Leistungen nach § 22 I SGB II ist Satz 1 entsprechend anzuwenden. Das Einkommen ist in diesem Fall nicht bedarfsmindernd zu berücksichtigen, da davon auszugehen ist, dass dieses zur Zahlung der Miete und der Heizkosten verwandt worden ist.

10.2 Ein Mieter, der seine Wohnung vor dem 01.09.2001 angemietet hat und dessen Mietvertrag folgende Formulklausel (oder auch sinngemäße Formulierung) enthält – „Bei einem Mietverhältnis über Wohnraum ist die Kündigung spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats für den Ablauf des übernächsten Monats zulässig. Nach fünf, acht und zehn Jahren verlängert sich die Kündigungsfrist um jeweils drei Monate.“ –, kann ab dem 01.06.2005 unabhängig von seiner Mietzeit mit einer **dreimonatigen Frist das Mietverhältnis kündigen** (vgl. Gesetz zur Änderung des Einführungsgesetzes zum BGB vom 26.05.2005, BGBl I S. 1425).