

## Vollzugshinweise

**Rechtsnorm:** § 22 SGBII  
**Thema:** Kosten der Unterkunft  
**Stichwort:** Grunddienstanweisung  
**Stand:** 18.07.2011

### Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	4
2. Mietwohnungen	4
2.1. Angemessenheit	5
2.2. Sonderfälle (Untermietverhältnisse, Wohngemeinschaften)	5
2.1.1. Wohngemeinschaften	6
2.1.2. Untermietverhältnisse	7
3. Heizkosten <b>und Warmwasserkosten</b>	9
3.1. bei Vorauszahlung an Vermieter oder Dritte (Energieversorgungsunternehmen etc.)	10
3.2. <b>Dezentrale Warmwasserversorgung</b>	10
3.3. <b>Beheizung der Wohnung mit Nachtstrom</b>	10
3.4. <b>Beheizung einzelner Räume mit Tagstrom</b>	11
3.5. <b>Selbst beschaffte Heizmittel</b>	14
3.6. <b>sonstige Kosten im Zusammenhang mit Heizkosten</b>	15
4. Sonstige Kosten (Garage, Stellplätze, Möblierung, Kabel, etc.)	15
5. Nebenkostenabrechnungen	15
5.2. Allgemeines (Zuständigkeit)	17
5.3. Betriebskostennachzahlung	18
5.4. Heizkostennachzahlung	18
5.5. Nebenkostenguthaben	18
5.5.1. Grundsatz	19
5.5.2. Sondervereinbarungen (WBG, WBL, IGEWO)	20
6. Ausnahmen von den Angemessenheitsgrenzen (z.B. bei Behinderung)	20
6.2. Abweichung nach oben	21
6.3. Abweichung nach unten	22
6.4. Staffelmietverträge	22

7. Verfahren bei unangemessenem Wohnraum	22
7.2. Grundsätzliches	22
7.3. Anmietung vor Hilfebezug (bei erkennbarer Bedürftigkeit)	24
7.4. Anmietung während Hilfebezug	25
8. Vertragliche Nebenleistungen (Kautio, Genossenschaftsbeiträge, etc.)	25
8.2. Kautio/Genossenschaftsbeiträge	25
8.2.1. Forderung der Mietkautio	25
8.2.2. Zahlungsverzug nach Vertragsschluss	26
8.2.3. Voraussetzungen für Übernahme der Mietkautio	26
8.2.3.1. Allgemeine Voraussetzungen	26
8.2.3.2. Zusätzliche Voraussetzungen	27
8.2.3.3. Höhe der Mietkautio	28
8.2.3.4. Verfahren	28
8.2.3.5. Sonderfall Genossenschaft	30
8.3. Schönheitsreparaturen, Einzugs- oder Auszugsrenovierungen	31
8.3.1. Allgemeines	31
8.3.2. Geltungsbereich	31
8.3.3. Definition Renovierungskosten	31
8.3.4. Eigenleistung	32
8.3.5. Verfahren	32
8.3.5.1. Einzug in eine Wohnung	32
8.3.5.2. während der Mietdauer	33
8.3.5.3. Auszug aus einer Wohnung	33
8.3.5.4. Art und Höhe der Leistung	34
8.2.5.5. Sonderregelung WBG	35
8.1.5.6. Verbuchung der Kosten	36
9. Leistungen für Wohnraumbeschaffung (Provisionen etc)	36
10. Direktüberweisung der Miete	36
11. Mietbestätigung	38
12. Auszug/KdU bei U25	39
13. Mietschulden (§ 22 Abs. 8 SGB II)	41
14. Mietzuschuss nach § 22 Abs. 7 SGB II	43
14.1. Allgemeines	43
14.2. Personenkreis	44
14.3. Interne Zuständigkeit	44
14.4. Örtliche Zuständigkeit	44
14.5. Weitere Voraussetzungen für den Leistungsanspruch	45
14.6. Bewilligungszeitraum	50
14.7. Technische Abwicklung	51
15. KdU während Haft	51

16. Besondere ambulante und sonstige Wohnformen	53
16.1. Delphin	53
16.2. Fuggerei	55
16.3. Hofrat-Röhler-Str.	56
16.4. Gemeinschaftsunterkünfte	56
16.5. Nutzungsgebühren (Joh.-Rössle-Str.)	57
16.6. Otto-Benecke-Stiftung	58
16.7. SIA (Betreutes Wohnen für Jugendliche und junge Volljährige)	60
16.8. Kompass Nachsorge	62
16.9. Haus Sonne (Lierheimer) Donauwörther Str. 90	63
17. Wohneigentum	64
17.1. Zinsen	64
17.2. Tilgungsraten	65
17.3. Sonstige Aufwendungen	65
17.4. Hausgeld und Instandhaltungsrücklage	66
17.5. Instandhaltungskosten und Reparaturaufwand	66
17.6. Heizkosten	68
17.7. Leibrentenzahlung	69
17.8. Senkung der Kosten der Unterkunft	69

## 1. Allgemeines

Die nachstehende Dienstanweisung regelt die häufigsten im Zusammenhang mit der Übernahme von Unterkunftskosten auftretenden Rechtsfragen. Dabei wird grundsätzlich zwischen Mietwohnungen und Wohneigentum unterschieden.

## 2. Mietwohnungen

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

Zur Beurteilung der Angemessenheit der Unterkunftskosten (bei Mietwohnungen) werden sowohl die Wohnfläche als auch die Miethöhe als Grundlage bei der Festsetzung von Angemessenheitsgrenzen herangezogen. Die Angemessenheitsgrenzen ergeben sich dabei aus dem Produkt aus max. angemessener Wohnfläche und dem angemessenen örtlich abhängigen Quadratmeterpreis für die Grundmiete und die Betriebskosten<sup>1</sup>. Heizungskosten bleiben bei der Festlegung der Angemessenheitsgrenzen außer Betracht (siehe hierzu unter 3.)<sup>2</sup>.

Die Höchstgrenzen der Wohnfläche richten sich nach den Bestimmungen des Bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes (BayWoFG)<sup>3</sup>.

### 2.1. Angemessenheit

Angemessen sind

für Alleinstehende	bis zu 50 qm
für zwei Haushaltsangehörige	bis zu 65 qm
für drei Haushaltsangehörige	bis zu 75 qm
für vier Haushaltsangehörige	bis zu 90 qm.

Für jeden weiteren Haushaltsangehörigen erhöht sich diese Wohnfläche um 15 qm.

Bei der Bemessung der Angemessenheitsgrenzen werden grundsätzlich nur Personen berücksichtigt, die **dauerhaft** in Haushalts- oder Bedarfsgemeinschaft mit dem Antragsteller leben. So finden z.B. Kinder getrennt lebender oder geschiedener (Ehe)partner, die sich nur besuchsweise bei einem Elternteil aufhalten in der Regel ebenso bei der Ermittlung der Angemessenheitsgrenzen keine Berücksichtigung, wie Kinder, die an einem anderen Ort zur Schule gehen (z.B. Studierende), aber regelmäßig bei den Eltern zu Besuch sind. Für diese Personen besteht keine Verpflichtung Wohnraum vorzuhalten. Durch eine kurzfristige „Überbelegung“ der Wohnung wird kein erhöhter Wohnbedarf begründet.

Etwas anderes kann sich im Hinblick auf die Entscheidung des BSG zur Wahrnehmung des sog. Umgangsrechts bei einem Elternteil ergeben, der ein Kind oder Kinder zu sich

---

<sup>1</sup> BSG, 7 b AS 10/06, 07.11.2006, Ziffer 24, LSG Bayern, L7 AS 331/06, 15.11.2007

<sup>2</sup> Nomos LPK SGB II 2. Auflage RNr. 26 zu § 22 SGB II

<sup>3</sup> Art 12,14 Abs. 1 Satz 1, Abs. 3 Satz 2 BayWoFG

holt und mit diesen in „zeitweiser“ **Bedarfsgemeinschaft** lebt<sup>4</sup>. Für die Anerkennung eines entsprechend erhöhten Wohnbedarfes ist jedoch eine gewisse Häufigkeit der Besuche erforderlich. Die Entscheidung über einen erhöhten Wohnbedarf trifft der Teamleiter.

Bei den vorstehend genannten Wohnflächen handelt es sich um **Höchst- und nicht um Mindestwerte**. Eine geringfügige Unterschreitung der Wohnfläche bedeutet keine Wohnungsunterversorgung (dies ist wichtig bei der Frage, ob ein Umzug objektiv notwendig ist). Es besteht somit kein Anspruch auf eine bestimmte Wohnungsgröße. Entscheidend ist, ob die Wohnung unter Berücksichtigung des Wohnungszuschnitts angemessen und ausreichend für die zur Bedarfsgemeinschaft gehörenden Personen ist.

Die Höhe der insgesamt für Grundmiete und Betriebskosten angemessenen Kosten der Unterkunft wurden von der Stadt Augsburg wie folgt festgelegt<sup>5</sup>:

<b>Mietobergrenzen für den Bereich der Stadt Augsburg</b>				
<b>Personenzahl</b>	<b>qm</b>	<b>max. Grundmiete</b>	<b>max. Betriebskosten</b>	<b>max. angemessene Gesamtmiete</b>
1	50	255,50	79,90	335,40
2	65	332,15	103,87	436,02
3	75	383,25	119,85	503,10
4	90	459,90	143,82	603,72
jede weitere P.	zuzügl. 15	76,65	23,97	100,62

Die Grenzen, anhand deren die Angemessenheit von Wohnraum (Mietwohnungen) beurteilt wird, ergeben sich aus der Summe der jeweils entsprechend der Mitglieder der Haushaltsgemeinschaft angemessenen Grundmiete und Betriebskosten. Durch die Betrachtung der Gesamtmiete ergibt sich für den Antragsteller bzw. Leistungsempfänger die Möglichkeit, eine zu hohe Grundmiete durch niedrigere Betriebskosten auszugleichen und umgekehrt. Für den Ausgleich können nicht nur diese Mietbestandteile herangezogen werden. Auch Heizungskosten können hierbei berücksichtigt werden (siehe unter 3.).

Die Beurteilung der Angemessenheit orientiert sich somit grundsätzlich nicht an einem qm-Preis sondern nur anhand der vorstehend genannten Gesamtbeträge.

## **2.2. Sonderfälle (Untermietverhältnisse, Wohngemeinschaften)**

### **2.2.1. Wohngemeinschaften**

Das BSG hat mit Urteil vom 18.06.2008 (B 14/11b AS 61/06 R) entschieden, dass bei einem Antragsteller bzw. einem Leistungsbezieher, der in einer WG lebt, die gleichen Angemessenheitsgrenzen gelten, wie wenn dieser eine eigene Wohnung bewohnen würde. Die bisherige Regelung wonach sich bei Wohngemeinschaften die Angemessenheit der

<sup>4</sup> BSG, 07.11.2006, AZ B 7 b AS 14/06 R

<sup>5</sup> Ausschussbeschluss vom 27.10.2008, Stadtratsbeschluss vom 31.10.2008

Kosten der Unterkunft anhand der Anzahl der in Haushaltsgemeinschaft lebenden Bewohner der Wohngemeinschaft bestimmte, ist somit nicht mehr haltbar.

### Beispiel:

Ein Hauptmieter hat eine 3-Zimmer-Wohnung gemietet. Die Gesamtmiete beträgt 800 €. Auf die Grundmiete und die Betriebskosten entfallen 700 €

Variante 1: Der Untermieter hat ein Zimmer angemietet. Hierfür hat er eine Miete von 350 € zu zahlen. Die Angemessenheitsgrenze in der WG ist für eine Person analog eines Ein-Personen-Haushaltes zu beurteilen. Die Grenze für eine Person liegt bei 335,40 €.

Die Angemessenheitsgrenze ist überschritten, der Untermieter ist zur Senkung der Unterkunftskosten aufzufordern. § 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II ist zu beachten.

Variante 2: Die Gesamtmiete in obigen Fall beträgt 300 €. Davon soll der Untermieter 200 €, also 2/3 der Gesamtmiete, zahlen, da er laut Untermietvertrag 2 Zimmer der Wohnung zur alleinigen Nutzung überlassen bekommen hat. Da die Angemessenheitsgrenze nicht überschritten wird, kann die Miete gemäß Untermietvertrag übernommen werden.

Variante 3: Die Gesamtmiete beträgt 600 €. Auch hier soll der Untermieter 2/3 der Miete, dies sind 400,00 € bezahlen. Dieser Betrag überschreitet die Angemessenheitsgrenze. Der Leistungsempfänger ist **zur Senkung der Unterkunftskosten** aufzufordern (siehe unter 7). § 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II ist zu beachten.

## **2.1.2. Untermietverhältnisse**

Nach den bisherigen Regelungen zu den Unterkunftskosten sowie der hierzu ergangenen Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte und Oberverwaltungsgerichte umfasst der Anspruch auf Unterkunftskosten nach dem BSHG lediglich solche Kosten, die dem Leistungsempfänger als Gegenleistung für ein Wohnrecht und dessen Erhaltung entstehen.

Sofern Leistungsempfänger bzw. Antragsteller mit **Verwandten oder Verschwägerten** in einem gemeinsamen Haushalt leben, wird nach § 9 Abs. 5 SGB II vermutet, dass Sie von diesen Leistungen erhalten, soweit dies nach deren Einkommen und Vermögen erwartet werden kann.

Erfahrungsgemäß wohnen **Leistungsberechtigte**, deren Verwandte oder Verschwägte (Eltern, Großeltern etc.) **selbst nicht hilfebedürftig** sind, in der Regel mietfrei bei diesen.

Sofern Antragsteller angeben, sie hätten an Eltern etc. Unterkunftskosten zu zahlen (Miete oder auch nur Nebenkosten), also der Vermutung des § 9 Abs. 5 SGB II insoweit widersprechen, ist hierüber ein Nachweis anzufordern. Dies kann ein zwischen den Betroffenen geschlossener Untermietvertrag sein. Hierzu ist kein Mustervertrag entsprechend dem Einheitsmietvertrag erforderlich. Es genügt auch eine von beiden Seiten unterschriebene Erklärung hierüber aus der sich die erforderlichen Daten ergeben.

Soweit die Verwandten oder Verschwägerten selbst Mieter einer Wohnung sind, ist, sofern es sich nicht um einen geringfügigen Betrag (z.B. 50 EUR für Nebenkosten mtl.) handelt, der Hauptmietvertrag anzufordern. Anhand des Vertrages ist zu prüfen, ob die (Untermiet-) Forderung angemessen ist und dem tatsächlichen Anteil der Nutzung entspricht. Die Erlaubnis zur Untervermietung ist nicht Voraussetzung für eine Anerkennung von Kosten der Unterkunft. Die Frage, ob ein Hauptmieter erlaubt oder unerlaubt untervermietet, ist nur im Verhältnis Vermieter - Hauptmieter von Bedeutung. Auch bei einem Verbot der Untervermietung ist der Untermieter aus dem Untermietvertrag zur Leistung verpflichtet.<sup>6</sup> **Es wird daher keine Erlaubnis zur Untervermietung angefordert** etc.

Sofern die Verwandten oder Verschwägerten Eigentümer des Wohnraumes sind, ist ebenfalls zu erfragen, in welchem Umfang die Wohnung oder das Haus durch den Leistungsempfänger genutzt wird.

In beiden Fällen, vor allem aber bei Eigenheimbesitzern, ist darauf hinzuweisen, dass Mieteinnahmen in der Steuererklärung anzugeben sind, und dass dies über die Finanzverwaltung überprüft wird.

In den Fällen, in denen der **Verwandte oder Verschwägte selbst hilfebedürftig** (nach dem SGB II oder XII) ist, kann unterstellt werden, dass der Betreffende auf die Zahlung eines Mietanteils angewiesen ist. **Ein Untermietvertrag ist hier nicht erforderlich.**

Kann die tatsächliche Zahlung von Unterkunftskosten jedoch nicht nachgewiesen werden, besteht kein Anspruch auf Übernahme von Unterkunftskosten<sup>7</sup>.

### 3. Heizkosten und Warmwasserkosten

Nach § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II sind **Bedarfe** für Unterkunft und Heizung **incl. Warmwasser** in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen zu erbringen, soweit diese angemessen sind. Bei den Heizkosten wird dabei nicht zwischen einmaligen und laufenden Kosten unterschieden, beide werden von § 22 Abs. 1 SGB II erfasst.

Heizkosten **und ggf. Warmwasserkosten** sind dabei sowohl die regelmäßigen Vorauszahlungen an den Vermieter (laut Mietvertrag) bzw. an das Energie- bzw. Fernwärmeversorgungsunternehmen (aufgrund gesonderten Vertrags) **incl. evtl. entstehender Nachzahlungsbeträge laut Abrechnung**, als auch die Kosten für die periodische Beschaffung von selbst beschafften Heizmitteln (Öl, Holz, Kohle). Hinsichtlich des weiteren Verfahrens ist zwischen den Heizungsarten eine Unterscheidung zu treffen (siehe unter 3.1. bis 3.4.)

§ 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II bestimmt, dass Kosten der Unterkunft **und Heizung** für einen Übergangszeitraum (i.d.R. 6 Monate) auch dann zu übernehmen sind, wenn sie unangemessen sind. **Aus dem Wortlaut des Gesetzes in der Fassung vom 01.04.2011 ergibt sich, dass nunmehr auch die Heizkosten (und ggf. Warmwasserkosten) in tatsächlicher Höhe für den Übergangszeitraum (i.d.R. 6 Monate) übernommen werden.**

Die Festlegung von Heizkostenobergrenzen (Angemessenheitsgrenzen) ist nicht möglich. In Literatur und Rechtsprechung wird die Auffassung vertreten, es bestehe ein Verbot zur Pauschalierung von Heizkosten. Bei der Festlegung von Heizobergrenzen handle es sich nur um eine Vorstufe der Pauschalen. Es müsste jedoch bei Festlegung der Obergrenze der individuelle Bedarf beachtet werden. Dieser orientiert sich an den persönlichen und

---

<sup>6</sup> LSG Niedersachsen-Bremen, L 8 AS 165/06 ER, B. vom 22.06.06

<sup>7</sup> LSG Bayern L 11 B 729/06 AS PKH vom 09.10.2006

familiären Verhältnissen (Kleinkinder im Haushalt etc.), der Größe und der Beschaffenheit von Wohnraum, den vorhandenen Heizmöglichkeiten und den örtlichen Gegebenheiten. Faktisch ist damit die Festlegung einer Heizungsobergrenze unmöglich. Eine Übernahme lediglich angemessener Heizkosten **und ggf. Warmwasserkosten** kommt nur dann in Betracht, wenn nachgewiesen werden kann, **die Beweislast liegt also beim Jobcenter**, dass unwirtschaftliches Verhalten für die Höhe der Heizkosten **und ggf. Warmwasserkosten** verantwortlich ist. Hierzu bedarf es konkreter Anhaltspunkte für ein unwirtschaftliches Verhalten<sup>8</sup>.

Die Stadt Augsburg hat folgende Höchstgrenzen für Heizkosten im Bereich des SGB XII (Sozialhilfe) festgelegt, die für die Leistungen nach dem SGB II als **Richtwerte** für eine Beurteilung der Angemessenheit dienen können<sup>9</sup>.

Anzahl Personen	angemessene Heizkosten (ohne Warmwasser)
1	50,16 €
2	65,21 €
3	75,23 €
4	90,27 €
ab 5 je Person	15,05 €

Die oben genannten Richtwerte sind zunächst als Obergrenzen zu verstehen. Soweit diese Beträge im Einzelfall nicht überschritten werden, sind Heizkosten in Höhe der tatsächlich anfallenden Beträge zu übernehmen.

Werden die Richtwerte im Einzelfall überschritten, ist zu entscheiden, ob Anhaltspunkte für ein unwirtschaftliches Verhalten vorliegen. Ist dies der Fall sind die Kosten auf die Richtwerte zu begrenzen. Kann ein unwirtschaftliches Verhalten im Rahmen der Einzelfallprüfung nicht nachgewiesen werden, sind die tatsächlichen Kosten zu übernehmen. In Zweifelsfällen ist die Entscheidung des Teamleiters einzuholen.

Sofern Heizkosten über den Richtwerten der von der Stadt Augsburg festgelegten Angemessenheit liegen und/oder die Wohnung zudem die Höchstwohnflächen übersteigt, rechtfertigt dies allein jeweils keine Kürzung der Heizkosten auf die Richtwerte. Nach 2 Entscheidungen des BSG aus dem Jahre 2009 rechtfertigt dies alleine keine ggf. anteilige Kürzung der Heizkosten oder Absenkung der Heizkosten auf die Richtwerte<sup>10</sup>. Dies bedeutet jedoch auch nicht, dass die Heizkosten in jedem Falle und in jeder Höhe zu übernehmen sind. Insofern stehen auch die Heizkosten unter dem Vorbehalt der Angemessenheit. Eklatant kostspieliges oder unwirtschaftliches Heizen ist nicht zu finanzieren. Es muss also durch **das Jobcenter** entsprechendes unwirtschaftliches oder eklatant kostspieliges Verhalten nachgewiesen werden. Dies wird jedoch nur im absoluten Ausnahmefall möglich sein. Deshalb sind die Heizkosten auch dann in tatsächlicher Höhe zu über-

<sup>8</sup> Nomos, aaO, Rdnr. 67 zu § 22 SGB II, Eicher/Spellbrink, aaO, Rd46c zu § 22 SGB II, Prof. Dr. Kofner, aaO, S. 311 Bayerisches LSG, L7 AS 331/06, 15.11.2007

<sup>9</sup> Ausschussbeschluss vom 27.10.2008, Stadtratsbeschluss vom 31.10.2008

<sup>10</sup> BSG, B 14 AS 36/08; B 14 AS 41/08

nehmen, wenn beispielsweise die Höchstwohnflächen überschritten werden und unwirtschaftliches Heizverhalten nicht nachgewiesen werden kann. Richtwerte für angemessene Heizkosten können im Zweifelsfalle aus dem „Bundesweiten Heizspiegel“ (<http://www.heizspiegel.de>) entnommen werden. Liegen danach die Heizkosten oberhalb der Grenzen des Heizspiegels, hat der Leistungsberechtigte konkret vorzubringen, warum seine Aufwendungen für Heizung über dem Grenzwert liegen, im jeweiligen Einzelfall aber gleichwohl noch als angemessen anzusehen sind (Urteil BSG vom 02.07.2009 B 14 AS 36/08 R, Randziffer 23). Bei der Entscheidung über die Herabsetzung der tatsächlichen Heizkosten auf den Grenzwert des Heizspiegels ist die jeweilige Teamleitung mit einzubinden.

Zur Angemessenheit von Kosten für die Erzeugung von Warmwasser gibt es derzeit noch keinerlei Rechtsprechung. Lediglich in dem Entwurf zu den Sozialhilferichtlinien (SHR) für das SGB XII findet sich (SHR 35.04 (6)) folgende Aussage: „Die Kosten für die Warmwasserversorgung sind dann angemessen, wenn sie innerhalb des Mehrbedarfes nach § 30 Abs. 7 Satz 2 SGB XII liegen“. § 30 Abs. 7 Satz 2 SGB XII beinhaltet die wortgleichen Regelungen des § 21 Abs. 7 Satz 2 SGB II (anzuerkennende Bedarfe bei dezentraler Warmwasserversorgung). Grundsätzlich können danach Kosten für die Erzeugung von Warmwasser, die sich in den Grenzen des § 21 Abs. 7 Satz 2 SGB II bewegen als angemessen gelten. Bei darüber hinausgehenden Kosten für die Warmwassererzeugung ist der Grund hierfür im Rahmen einer Einzelfallprüfung zu hinterfragen (kranke Personen im Haushalt; mehrere Kinder; schlechte Isolierung der Wasserleitungen etc.). Diese Gründe sind analog dem vorherigen Absatz zu den Heizkosten durch den Leistungsberechtigten konkret vorzubringen. Bei der dann zu erfolgenden Einzelfallentscheidung ist bei einer Herabsetzung der tatsächlichen Warmwasserkosten auf den Grenzwert des § 21 Abs. 7 Satz 2 SGB II die jeweilige Teamleitung mit einzubinden.

### 3.1. Heizkosten und Warmwasserkosten bei Vorauszahlungen an Vermieter oder Dritte (Energieversorgungsunternehmen etc.)

Wie unter 3. dargelegt, werden für Heizkosten keine Obergrenzen festgelegt. Soweit für die Heizkosten vertragsgemäß Vorauszahlungen an den Vermieter oder an ein Energieversorgungsunternehmen (i.d.R. Stadtwerke) zu erbringen sind, werden diese Vorauszahlungen als Bedarf berücksichtigt.

Es ergeben sich somit folgende Möglichkeiten:

- Warmwasser wird **getrennt von der Heizung** bereit (Elektroboiler, Holzofen etc) – die Kosten für die Heizung sind ohne Abzug in tatsächlicher Höhe als Bedarf anzusetzen (Ausnahme nachweislich unwirtschaftliches Verhalten).
- Warmwasser wird zusammen mit der Heizung bereit. Es ist **nicht bekannt**, wie viel von den hierfür anfallenden Kosten auf die Warmwasserbereitung entfällt – von den zu leistenden Vorauszahlungen sind entsprechend dem Urteil des BSG die in der RL enthaltenen Anteile nach der EVS abzuziehen, sofern dies Berechnungszeiträume bis 31.12.2010 betrifft.
- Warmwasser wird zusammen mit der Heizung bereit. Aus dem Mietvertrag ist die tatsächliche Vorauszahlung für Warmwasser nicht ersichtlich. Es werden Heizkosten und Warmwasserkosten in tatsächlicher Höhe übernommen, sofern nicht unangemessen (siehe oben).

### 3.2. Dezentrale Wasserversorgung

Seit dem 01.01.2011 sind die Kosten für die Erzeugung von Warmwasser Bestandteil der Heizkosten und sind (soweit angemessen) in tatsächlicher Höhe als Bedarf anzuerkennen (Ausfluss aus § 20 Abs. 1 Satz 1 SGB II).

Sofern die Erzeugung des Warmwassers dezentral erfolgt, also nicht Bestandteil der (zentralen) Heizkosten ist (z. B. Stromboiler), so ist hierfür ein Mehrbedarf nach § 21 Abs. 7 SGB II anzuerkennen. Der Mehrbedarf beträgt für jede im Haushalt lebende leistungsberechtigte Person jeweils

1. 2,3 Prozent des für sie geltenden Regelbedarfs nach § 20 Absatz 2 Satz 1 oder Satz 2 Nummer 2, Absatz 3 oder 4,
2. 1,4 Prozent des für sie geltenden Regelbedarfs nach § 20 Absatz 2 Satz 2 Nummer 1 oder § 23 Nummer 1 bei Leistungsberechtigten im 15. Lebensjahr,
3. 1,2 Prozent des Regelbedarfs nach § 23 Nummer 1 bei Leistungsberechtigten vom Beginn des siebten bis zur Vollendung des 14. Lebensjahres oder
4. 0,8 Prozent des Regelbedarfs nach § 23 Nummer 1 bei Leistungsberechtigten bis zur Vollendung des sechsten Lebensjahres,

***soweit nicht im Einzelfall ein abweichender Bedarf besteht oder ein Teil des angemessenen Warmwasserbedarfs nach § 22 Absatz 1 anerkannt wird***

**Die jeweils aktuell gültigen Einzelbeträge befinden sich in den fachlichen Hinweisen zu § 21 SGB II unter Randziffer 21.44 abgedruckt.**

### 3.3. Beheizung der Wohnung mit Nachtstrom

Vereinzelt werden Wohnungen auch mit sog. **Nachtspeicherheizungen** beheizt. Nachtspeicherheizungen nutzen für die Erzeugung der Wärme den Strom zu Zeiten, in denen üblicherweise die Energieauslastung geringer ist und in denen die Versorger den Strom günstiger anbieten als zu sonstigen Zeiten. Je nach Baujahr des Wohnhauses erfolgt die Feststellung des Verbrauchs unterschiedlich. Soweit möglich laufen die Nachtspeicheröfen auf getrennten Leitungen mit eigenem Zähler. In diesen Fällen wird in der Vorauszahlung und den Abrechnungen zwischen Tag- und Nachttarif unterschieden. Die speziell für den Nachttarif als Vorauszahlungen angegeben Beträge können als Heizungsbedarf anerkannt werden.

### 3.4. Beheizung einzelner Räume mit Tagstrom

Eine geringe Zahl unserer Kunden beheizt die Wohnung teilweise mit Gas und teilweise mit Tagstrom (meist das Badezimmer).

Bei der Ermittlung der Heizkosten mit Gas ist das im Weiteren kein Problem, jedoch können die Kosten für die Beheizung eines einzelnen Raumes mit Tagstrom nicht exakt ermittelt werden, da bei Tagstrom keine Unterscheidung getroffen wird zwischen den übrigen Stromverbrauchern (z. B. Kühlschrank, Fernseher, Lampen etc.) und somit die Stromverbrauchssumme nicht entsprechend aufgliedert ist.

Nach Mitteilung der Energieberatung der Stadtwerke Augsburg, Herrn Kuhlberg, wird der Wert für die Beheizung mit Tagstrom dort als Mittelwert wie folgt festgesetzt:

140 Kw/h pro Jahr und qm. Dieser Ansatz entspricht aktuell der Realität.  
Dieser Wert ist deshalb als Ansatz für die Berechnung zu nehmen.

Beispiel:

Ein Kunde beheizt die Wohnung mit Gas, jedoch das Badezimmer wird mit Tagstrom mit einem entsprechenden Heizkörper beheizt. Die Größe des Badezimmers beträgt 6 qm. Der Preis für eine Kilowattstunde beträgt 0,1559 Euro zuzüglich 19 % MwSt.

Berechnung:

$140 \text{ Kw/h} \times 6 \text{ qm} = 840 \text{ Kw/h pro Jahr.}$

$840 \text{ Kw/h} : 12 \text{ Monate} = 70 \text{ Kw/h pro Monat.}$

$70 \text{ Kw/h} \times 0,1559 \text{ Euro} = 10,91 \text{ Euro zuzüglich } 19 \% \text{ MwSt (2,07 Euro)} = 12,98 \text{ Euro.}$

Neben den tatsächlichen Heizkosten aus Gas sind für die Beheizung des Badezimmers 12,98 Heizkosten tatsächlich laufend anzuerkennen.

Die jährliche Grundgebühr für Strom ist bei der Berechnung außer Acht zu lassen, da diese auch ohne die Stromheizkosten für das Bad anfallen und somit den übrigen Kosten der Haushaltsenergie zuzurechnen sind, die aus der Regelleistung zu bestreiten sind.

### 3.5. Selbst beschaffte Heizmittel

Personen, die Ihre Wohnung mit selbst beschafften Heizmitteln (Öl, Holz, Kohle) beheizen, erhalten einmal jährlich eine Heizkostenbeihilfe.

Die Heizkostenbeihilfe wird **bei Geltendmachung des Bedarfes** gewährt. Für Heizmittel, die vor erstmaliger Antragstellung beschafft wurden, werden keine Kosten übernommen. Die Gewährung von Leistungen nach dem SGB II setzt eine akute Notlage voraus. Der Bedarf an Heizmitteln entsteht nach Meinung des BSG<sup>11</sup> erst dann, wenn für den Bewilligungszeitraum kein Brennmaterial mehr vorhanden ist.

Hat der Antragsteller bereits Heizmaterial **gekauft und auch vor Eintritt der Hilfebedürftigkeit bezahlt**, können Leistungen nach § 22 Abs. 1 SGB II hierfür nicht mehr gewährt werden. Hat er das Heizmaterial **vor Eintritt der Hilfebedürftigkeit gekauft, aber nicht oder noch nicht ganz bezahlt** (Nachweis erforderlich), kommt allenfalls eine Übernahme der Schulden gemäß § 22 Abs. 5 SGB II in Betracht. Die Gewährung von Leistungen nach § 22 Abs. 5 SGB II wurde jedoch nicht auf **das Jobcenter** übertragen, **das Jobcenter** ist daher nicht zuständig. Entsprechende Anträge auf Übernahme von Schulden sind daher **an das hierfür zuständige Amt für soziale Leistungen umgehend weiterzuleiten, Abgabennachricht an den Antragsteller ist zu erteilen.**

Hat der Leistungsempfänger das Heizmaterial **während des Bezugs von Leistungen gekauft, aber noch nicht bezahlt**, wird eine Beihilfe entsprechend den nachfolgend beschriebenen Regelungen gewährt.

Die Auszahlung der Beihilfe erfolgt jeweils grundsätzlich im Monat Oktober eines Jahres.

---

<sup>11</sup> BSG, B 7 b AS 40/06 R, 16.05.2007

Die Höhe der zu gewährenden Beihilfe ist aus der nachstehenden Tabelle ersichtlich:

Anzahl Personen	einmalige Hilfen selbst beschaffte Heizmittel
1	601,92 €
2	782,52 €
3	902,76 €
4	1.083,24 €
ab 5 Personen je P.	180,06 €

Nachdem die Heizperiode grundsätzlich die Monate Oktober bis April umfasst, ist eine **Geltendmachung des Bedarfes** auch während des gesamten Zeitraumes möglich. Bei einer **Geltendmachung des Bedarfes** nach dem 31.12. eines Jahres, wird die Heizkostenbeihilfe jedoch entsprechend reduziert.

Die Höhe der Beihilfe beträgt

bei einem Antrag im Januar	4/7 der jährlichen Heizkostenpauschale
bei einem Antrag im Februar	3/7 der jährlichen Heizkostenpauschale
bei einem Antrag im März	2/7 der jährlichen Heizkostenpauschale
bei einem Antrag im April	1/7 der jährlichen Heizkostenpauschale

**Leistungsberechtigte**, die einen erhöhten Bedarf an Heizmitteln nachweisen oder glaubhaft machen, erhalten unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalles eine zusätzliche Heizungsbeihilfe in angemessener Höhe.

Den Bedarf beeinflussende Umstände können z.B. sein

- schlechte Beheizbarkeit bzw. Isolierung der Wohnung (Altbau etc.)
- erhöhter Bedarf aufgrund Krankheit (dies kann z.B. bei AIDS-Kranken der Fall sein) oder
- unverhältnismäßig hohe Wohnräume (Altbau)
- Lage der Wohnung (z. B. Erdgeschoßwohnung)
- Preisentwicklung

Soweit **gesicherte** Erkenntnisse vorliegen, dass der erhöhte Bedarf auf unwirtschaftliches Verhalten zurückzuführen ist, können keine weiteren Leistungen gewährt werden. Insoweit sind die geltend gemachten Heizkosten nicht angemessen. Dies wird jedoch nur selten nachweisbar sein. Denkbar wäre dies, wenn andere Bewohner im Wohnhaus oder in der Wohnanlage bekannt sind, die ebenfalls Leistungsempfänger sind und diese bei gleichen Gegebenheiten mit der gewährten Hilfe auskommen.

Die Beschaffungskosten für Heizmittel werden nur für Empfänger von **laufenden Leistungen** nach dem SGB II erbracht. Errechnet sich **kein laufender Leistungsanspruch**, so könnte auch die Heizkostenbeihilfe nicht gewährt werden. Eine einmalige Beihilfe für Heizmittel in nicht laufenden Fällen sieht das SGB II nicht vor, sondern nur für Beihilfen im Sinne des **§ 24 Abs. 3 Satz 1 SGB II**.

Für den Personenkreis der ALG II-Berechtigten werden in Fällen mit selbst beschafften Heizmitteln zur Prüfung der Bedürftigkeit aber zunächst nur die Regelleistung(en), evtl. Mehrbedarfzuschläge und die Kosten der Unterkunft (Grundmiete und Betriebskosten) als Bedarf anerkannt. Die Kosten der Heizung bleiben somit zunächst unberücksichtigt. **Bei Berücksichtigung von monatlichen Heizkosten hätte sich jedoch unter Umständen auch ein laufender Leistungsanspruch errechnet.**

Um zu beurteilen, ob ein Anspruch auf eine entsprechende Beihilfe besteht, ist der laufende Bedarf **fiktiv** zu berechnen. Dazu sind zu den sonstigen Bedarfen (Regelleistungen, Mehrbedarfzuschläge, Grundmiete, Betriebskosten) auch die monatlichen Kosten für die Heizung (=1/12 der o.g. Beträge je nach Personen der Haushaltsgemeinschaft, ggfs. unter Abzug von Anteilen nicht leistungsberechtigter Personen) hinzuzurechnen.

#### Beispiel:

Bei einer Bedarfsgemeinschaft mit drei Personen (identisch mit Anzahl der Haushaltsmitglieder) ist ein Betrag in Höhe von 902,76/12, dies sind 75,23 € monatlich anzusetzen.

Bei einer BG mit drei Personen (HG 4 Personen) sind  $\frac{3}{4}$  des Betrages aus der Pauschale für einen 4-Personenhaushalt anzusetzen.

Beispiel Pauschale für 4 Personen 1083,24 €

Davon  $\frac{3}{4}$  = 812,43 €

Davon mtl. 1/12 = 67,70 €

Ergibt sich bei einer fiktiven Berechnung unter Einbeziehung der monatlichen Heizungskosten, dass ein laufender Anspruch dennoch nicht besteht, ist der Antrag abzulehnen.

Hätte sich unter Berücksichtigung der monatlichen Heizkosten ein Anspruch auf laufende Leistungen ergeben, so wird eine teilweise Beihilfe gewährt.

Auf die Berechnungsbeispiele am Ende dieses Kapitels wird im Übrigen verwiesen.

Vereinzelte kann es vorkommen, dass Antragsteller mit einer Beihilfe in der vorstehend genannten Höhe nicht einverstanden sind. Dies ist zum Teil der Fall, weil sich insbesondere zum Ende der Heizperiode nur geringe Leistungsbeträge ergeben, zum anderen wollen Antragsteller oftmals einen ganzen Tank auffüllen.

Beiden Anträgen ist nicht zu folgen. Das BSG hat in der zitierten Entscheidung hierzu ausgeführt, dass eine mehrmonatige Bevorratung mit Heizmaterial nicht systemwidrig sei. Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhaltes sollen für sechs Monate (in Einzelfällen bis zu 12 Monate) bewilligt werden (§ 41 Abs. 1 SGB II). Dies sollte, so das BSG, auch bei der Bewilligung der Beihilfe berücksichtigt werden.

Eine vollständige Füllung eines Tanks bedeutet jedoch, dass mit dem Antrag mindestens die Deckung eines Bedarfes für ein ganzes Jahr, unter Umständen sogar für mehrere Jahre, begehrt wird. Eine solche Verpflichtung sieht das BSG nicht. Eine weitergehende Bevorratung ist jedoch auch nicht ausgeschlossen, wenn ein weiterer Leistungsbezug hinreichend wahrscheinlich ist. Sofern über den Zeitraum der Heizperiode hinaus Leistungen

erbracht werden sollen, ist hierzu immer eine Entscheidung des Teamleiters oder seines Vertreters erforderlich.

Soweit bei Personen bekannt ist, dass eine zweckentsprechende Verwendung der Leistungen nicht gewährleistet ist (bereits bekannte Vorkommnisse bei früherem Leistungsbezug, Mietschulden, erkennbare Alkoholsucht) erfolgt die Gewährung in Form eines Gutscheines.

### **Berechnungsbeispiel:** (Einzelperson)

Regelleistung	351,00 €
<u>Miete</u>	<u>200,00 €</u>
Gesamtbedarf	551,00 €
Einkommen (bereinigt)	650,00 €
→	<b>kein Anspruch auf lfd. Leistungen</b>

Fiktive Berechnung , gleicher Sachverhalt, bereinigtes Einkommen 650,00 €

Bedarf	551,00 €
+ Heizkosten mtl.	<u>50,16 €</u>
Neuer Bedarf	601,16 €
Abz. Bereinigtes Einkommen	650,00 €
→	<b>Kein Anspruch auf Heizkostenbeihilfe</b>

Fiktive Berechnung , gleicher Sachverhalt, bereinigtes Einkommen 570,00 €

Bedarf	551,00 €
+ Heizkosten mtl.	<u>50,16 €</u>
Neuer Bedarf	601,16 €
<u>Abz. Bereinigtes Einkommen</u>	<u>570,00 €</u>
fiktiver Anspruch auf lfd. Leistung	31,16 €

Höhe der Heizkostenbeihilfe (jährlich, ab 31.12. anteilig, siehe oben)  
 $31,16 \text{ €} \times 12 = 373,92 \text{ €}$

### **3.6. Sonstige Kosten im Zusammenhang mit den Heizkosten**

Bei nicht über den Vermieter bezogenen Heizmitteln bzw. bei Vorauszahlungen an Dritte oder selbst beschafften Heizmitteln gehören zu den Aufwendungen, die im Zusammenhang mit den Heizkosten zu übernehmen sind, auch die Kosten für die Wartung und Instandhaltung der Heizungsanlage (soweit der Mieter betroffen ist). Insbesondere die Kosten für die Wartung und Instandhaltung einer Gastherme oder von Einzelöfen (Holz, Kohle, Öl) gehören zu den Kosten der Unterkunft. Es kann unter Umständen auch nötig sein in diesem Zusammenhang für defekte Geräte Ersatz zu beschaffen. Soweit eine Ersatzbeschaffung von Öfen nötig ist, ist die Entscheidung vom Teamleiter zu treffen.

#### 4. Sonstige Kosten (Garage, Stellplätze, Möblierung, Kabel etc.)

Die Kosten für eine **Garage** oder einen **Stellplatz** werden grundsätzlich nicht übernommen<sup>12</sup>. Ein Anspruch hierauf ergibt sich auch nicht aus § 12 Abs. 3 Nr. 1 SGB II (Vermögensschutz eines Kfz). Dies gilt insbesondere dann, wenn die Garage oder der Stellplatz isoliert vom Mietvertrag angemietet wurden. Ist die Anmietung der Garage oder des Stellplatzes untrennbar mit dem Abschluss des Mietvertrages verbunden, ohne dass eine isolierte Kündigung statthaft wäre, sind die Kosten bei **insgesamt angemessenen Unterkunfts-kosten** anzuerkennen. Eine Übernahme der Kosten für die Garage erfolgt außerdem, wenn die Miete inkl. der Kosten für die Garage bei „fehlender Abtrennbarkeit“ als angemessen im Sinne der obigen Angemessenheitsgrenzen gilt.

Soweit ein Antragsteller/Leistungsbezieher eine möblierte Wohnung bewohnt, wird hierfür i.d.R. im Mietvertrag ein sog. **Möblierungszuschlag** festgesetzt. Der Vermieter ist dabei nicht zwingend verpflichtet, für die Möblierung einen getrennten Betrag im Mietvertrag auszuweisen. Oftmals wird sich der Umstand der Möblierung nur aus einer entsprechenden Formulierung im Mietvertrag („möbliert“) ergeben.

Das Bayerische LSG hat mit Urteil vom 17.02.2006<sup>13</sup> entschieden, dass bei (teil)möblierten Wohnungen ein **Abzug für die Möblierung nicht zulässig** ist. Die Kosten für die Möblierung sind somit als Unterkunftsbedarf anzuerkennen. Die Angemessenheitsgrenzen für Wohnraum erhöhen sich jedoch bei möblierten Wohnungen nicht. Es ist auch **unzulässig, die Regelleistung um den darin enthaltenen Anteil für die Ersatzbeschaffung von Möbeln zu kürzen**.

Soweit im Mietvertrag auch eine **Antennengebühr oder Kabelgebühr** gefordert wird, gehören diese zu den Mietnebenkosten und sind nach § 22 Abs. 1 SGB II zu übernehmen. Kosten für einen Kabelanschluss sind in der Regel der Regelleistung zuzuordnen und damit aus der Regelleistung zu decken. Stehen die Kabelanschlussgebühren nicht zur Disposition des Leistungsempfängers, kann er sie also nicht im Einvernehmen mit dem Vermieter als Mietnebenkosten ausschließen, sind die Kosten als Teil der Mietnebenkosten zu übernehmen<sup>14</sup>.

#### 5. Nebenkostenabrechnungen

##### 5.1. Allgemeines (Zuständigkeit etc.)

Nach § 22 Abs. 1 SGB II werden **Bedarfe** für Unterkunft und Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit diese angemessen sind. Bei Unangemessenheit sind sie, obwohl sie unangemessen sind, solange in tatsächlicher Höhe zu übernehmen als es dem **Leistungsberechtigten** nicht zugemutet werden kann oder nicht möglich ist, die Kosten auf die Höhe des Angemessenen zu senken (**i.d.R. 6 Monate**)

---

<sup>12</sup> BSG, B 7 b AS 10/06 R, 07.11.2006

<sup>13</sup> LSG Bayern, Urteil vom 17.02.2006, L 7 AS 6/06

<sup>14</sup> BverwG FEVS 53, 300, Eicher/Spellbrink Rdnr. 23 zu § 22 SGB II,

In analoger Anwendung zu den Mieten werden daher auch Nebenkostennachforderungen grds. zumindest bei der ersten Abrechnung in tatsächlicher Höhe übernommen. Dies gilt, ebenso wie bei den Mieten, für sog. vorgefundene Mietverhältnisse und nicht bei während oder kurz vor dem Hilfebezug angemieteten Wohnungen, bei denen die Grenzen der Angemessenheit bereits überschritten wurden. Hierzu wird auf die Ausführungen unter 7. (ab Seite 22) verwiesen.

Heizkostennachzahlungen werden (abz. etwaiger Anteile für Warmwasser,- **nur gültig für Abrechnungen bis einschließlich zum Abrechnungsjahr 2010!**) in der Regel in tatsächlicher Höhe übernommen, soweit sie angemessen sind (siehe 3., Seite 7 ff.)

Die Frage der örtlichen Zuständigkeit für die Entscheidung über Anträge auf Übernahme von Nebenkostennachforderungen richtet sich nach den **Aufenthaltsverhältnissen zum Zeitpunkt der Antragstellung**. Das Jobcenter Augsburg-Stadt ist nur dann für eine Übernahme der Kosten örtlich zuständig, wenn der Antragsteller seinen gewöhnlichen Aufenthalt in Augsburg hat. Ist der Antragsteller in der Zwischenzeit verzogen, ist der neue Träger am Zuzugsort für die Übernahme der Kosten zuständig<sup>15</sup>.

Weiter ist Voraussetzung für eine Übernahme der Nebenkostennachforderung, dass zum Zeitpunkt der Antragstellung Hilfebedürftigkeit vorlag.<sup>16</sup>

Keine Voraussetzung für eine Übernahme der Nachzahlung ist es, ob der Antragsteller/Leistungsempfänger während des Abrechnungszeitraumes ganz oder teilweise leistungsberechtigt war.

#### Beispiele:

- Laufender Bezug von Leistungen seit 01.04.2007, im Juli 2007 werden für das Jahr 2006 Nebenkosten nachgefordert  
→ Übernahme der Kosten möglich
- laufender Bezug vom 01.01.2006 bis 30.04.2007, im Juli 2007 werden Nebenkosten für das Jahr 2006 nachgefordert  
→ Übernahme der Kosten **nicht** möglich, da im Juli 2007 keine Hilfebedürftigkeit
- laufender Bezug vom 01.01.2006 bis 30.04.2007, im Juli 2007 werden Nebenkosten nachgefordert, Leistungsempfänger ist zum 01.05.2007 nach München umgezogen  
→ Übernahme nicht möglich, da München für die Entscheidung zuständig, ob dort Leistungen bezogen werden oder nicht spielt keine Rolle.
- Nebenkostenabrechnung wird zum 15.04. in Rechnung gestellt. Leistungsantrag wird am 16.04. gestellt  
→ Übernahme, **der Kosten möglich, da die Antragstellung zum Ersten des Monats zurückwirkt, § 37 Abs. 2 Satz 2 SGB II.**
- **Nebenkostenrechnung vom 15.04. (Rechnungsdatum). Leistungsantrag am 01.05. gestellt.**  
→ **keine Übernahme, da es sich um Schulden handelt, die vor der Bedarfszeit liegen, ggf. Verweis an das Amt für soziale Leistungen wg. Übernahme der Nebenkosten(schulden) nach § 22 Abs. 8 SGB II.**

<sup>15</sup> BverwG, Urteil vom 04.02.88, 5 C 89/85, siehe auch SG Schleswig S 7 AS 17/05 B. vom 10.02.2005, LSG Bayern L 7 AS 258/07, Urteil vom 14.03.2008

<sup>16</sup> BVverwG, Urteil vom 04.02.88, 5 C 89/85

Sind die vorgenannten Voraussetzungen erfüllt, d.h. erfolgte die Rechnungstellung während des Bezugs von Leistungen bzw. **nach** der Beantragung von Leistungen und ist unser Jobcenter örtlich zuständig, ist zu prüfen, in welcher Höhe die Aufwendungen durch uns getragen werden.

Dabei ist zu beachten, dass der Vermieter grds. verpflichtet ist, **ein Mal jährlich eine Abrechnung** der Betriebskostenvorauszahlungen zu erstellen (§ 556 Abs. 3 Satz 1 BGB). Die Abrechnung ist dem Mieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums mitzuteilen (§ 556 Abs. 3 Satz 2 BGB). Ist Abrechnungszeitraum das Kalenderjahr (abweichende Regelung möglich) muss die Abrechnung für das Jahr 2007 dem Mieter bis spätestens 31.12.2008 zugehen. Verstößt der Vermieter hiergegen, d.h. wird die Abrechnung erst später erstellt, hat der Vermieter keinen Anspruch auf Übernahme der Nachforderung, es sei denn, er hatte die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten (§ 556 Abs. 3 Satz 3 BGB). Der Vermieter hat dies dem Mieter ggf. nachzuweisen.

Bei der Prüfung von Nebenkostenabrechnungen wird ein Vergleich zwischen den im Abrechnungszeitraum entstandenen Aufwendungen einerseits und den geleisteten Vorauszahlungen andererseits angestellt. Teilweise enthalten die Mietverträge nur einen Gesamtmietbetrag ohne Aufschlüsselung in Grundmiete, Betriebskosten und Heizung. Ohne eine solche Aufschlüsselung der Miete kann ein Antrag auf Übernahme einer Nebenkostennachforderung nicht überprüft werden und ist insoweit nicht entscheidungsreif. Der Antragsteller ist unter Fristsetzung aufzufordern, die gewünschte Aufschlüsselung zu liefern. Tut er dies nicht innerhalb der Frist ist der Antrag wegen nicht nachgewiesener Hilfebedürftigkeit abzulehnen. Eine Versagung wegen fehlender Mitwirkung erfolgt nicht.

## 5.2. Betriebskostennachzahlung

Der Vermieter muss sich bei der Abrechnung von Betriebskosten an der in Anlage 3 zu § 27 der II. Berechnungsverordnung bestehenden Aufstellung orientieren<sup>17</sup>. Soweit Zweifel bestehen, ob die in der Abrechnung aufgeführten Kosten abrechnungsfähig sind, ist dies anhand der Anlage 3 zu prüfen. Bei gewerblichen Vermietern (WBG, WBL, IGEWO, WSB etc.) kann unterstellt werden, dass sich die Abrechnung an diese Vorschriften hält, eine Prüfung ist hier nicht nötig.

Bei allen anderen Vermietern, insbesondere Privatvermietern, ist zumindest eine Grobprüfung der Abrechnung angezeigt.

Üblicherweise werden vom Vermieter in der Abrechnung die Gesamtkosten eines Jahres und die im gleichen Zeitraum geleisteten Vorauszahlungen gegenüber gestellt. Der noch offene Betrag wird als Nachzahlung verlangt. Bei gewerblichen Vermietern ist auch hier keine nähere Prüfung erforderlich. Bei Privatvermietern hat sich in der Vergangenheit immer wieder gezeigt, dass zu „lasch“ umgegangen wird.

Deshalb ist hier zu prüfen, für welchen Zeitraum die Abrechnung erfolgt (z. B. für ein Kalenderjahr) und ob der Leistungsempfänger während des gesamten Zeitraumes Mieter war. Danach ist festzustellen, welche Vorauszahlungen nach dem Mietvertrag zu leisten waren (z.B. 12 x 70 €). Schließlich ist abzugleichen, ob die so errechneten Vorauszahlungen mit der Rechnungstellung bei der Nachforderung übereinstimmen.

---

<sup>17</sup> in der ARGE Ablage hinterlegt

Der sich so errechnende tatsächliche Nachforderungsbetrag ist durch uns zu übernehmen. Ggfs. ist bei Überschreitung der Angemessenheitsgrenzen gemäß Ziffer 7. zu verfahren. **Hierbei ist jedoch zu beachten, dass eine Absenkung der unangemessenen Aufwendungen nicht erfolgt, wenn diese Absenkung auf die Angemessenheit unter Berücksichtigung der bei einem Wohnungswechsel zu erbringenden Leistungen (Umzugskosten, Renovierungskosten etc.) unwirtschaftlich wäre, § 22 Abs. 1 Satz 4 SGB II.** Etwas anderes gilt dann, wenn die Wohnung bereits bei Anmietung unangemessene Mietkosten aufwies, von Anfang an nur die angemessene Miete übernommen wurde und der Leistungsempfänger darüber belehrt wurde, dass Nebkostennachforderungen nicht übernommen werden.

**Bitte beachten Sie auch, dass häufig im Zusammenhang mit der Abrechnung durch den Vermieter die Vorauszahlungsbeträge angepasst, d.h. erhöht oder herabgesetzt werden. Die laufenden Zahlungen sind dann entsprechend anzupassen.**

### 5.3. Heizkostennachzahlung

Bei der Abrechnung von Heizkosten gelten die unter 5.2. beschriebenen Verfahren analog. **Seit dem 01.01.2011 gehören auch die Kosten für die Erzeugung von Warmwasser zu den Heizkosten (beachte Besonderheit dezentrale Warmwasserversorgung, § 21 Abs. 7 SGB II).**

Bei Abrechnungen der Stadtwerke ist unbedingt zu beachten, dass in den Abrechnungen sowohl die Kosten für Strom als auch für Gas enthalten sind. Die Kosten für Strom sind in der Regelleistung enthalten und werden daher grundsätzlich nicht übernommen.

Da die Heizkosten für eine Beurteilung der Angemessenheit von Wohnraum keine Rolle mehr spielen (dürfen), ist bezüglich eines Wohnungswechsels nichts zu veranlassen.

### 5.4. Nebenkostenguthaben

#### 5.4.1. Grundsatz

In Einzelfällen ergibt die Abrechnung der Nebenkosten, dass die Abschlagszahlungen höher waren als die tatsächlichen Kosten sind, es entsteht daher ein Guthaben, das zurückgezahlt werden kann.

Nach § 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 Haushaltsenergie beziehen (**Strom**), bleiben insoweit außer Betracht.

Ein Guthaben aus Nebenkostenvorauszahlungen stellt somit leistungsrechtlich **kein Einkommen** dar und ist daher auch nicht entsprechend um Freibeträge oder dergl. zu mindern.

**Durch die Formulierung im Gesetz wird klargestellt, dass es nicht darauf ankommt, in welchen Monaten das Guthaben letztendlich entstanden ist. Auch wenn der Leistungsempfänger im Abrechnungszeitraum gar nicht im Leistungsbezug stand, sind die Unterkunftskosten entsprechend zu mindern.**

Dabei ist zu beachten, dass nach dem Wortlaut des Gesetzes ein Guthaben nur die Kosten der Unterkunft mindert. Die Formulierung im Gesetz ist dabei so zu verstehen, dass die Aufwendungen **im Folgemonat** gemeint sind. Ist eine Anrechnung im Folgemonat, z.B. aufgrund des bereits erfolgten Rechnungslaufes nicht möglich, erfolgt die Anrechnung im nächstmöglichen Monat.

Vereinzelt (wenn auch selten) kann es vorkommen, dass ein entstandenes Guthaben höher liegt als die monatlichen Kosten der Unterkunft. Hier ist zu beachten, dass eine „erweiterte“ Anrechnung eines vorhandenen **Überschusses auf die Regelleistung nicht erfolgen** darf. Der Überschuss ist auch nicht als Einkommen anzurechnen. Eine Anrechnung auf weitere Monate ist jedoch möglich.

#### **Beispiel:**

Ein LE hat eine Miete von 300 €. Aus einer Nebenkostenabrechnung im Monat Mai ergibt sich ein Guthaben in Höhe von 400 €. Für den Folgemonat, hier den Monat Juni, wird keine Miete übernommen. Der Restbetrag des Guthabens in Höhe von 100 € ist im darauffolgenden Monat anzurechnen. **Es ist darauf zu achten, ob sich die künftige Miete durch an den Verbrauch angepasste Nebenkosten mindert.**

Bei einem Guthaben in Höhe von max. 20 € erfolgt aus Gründen der Verwaltungsökonomie keine Prüfung und somit Anrechnung.

### **5.4.2. Sondervereinbarungen WBG, WBL, IGEWO...**

Für einige Großvermieter (WBG, WBL und IGEWO) wurden spezielle Verfahrensabsprachen getroffen.

Durch den Vermieter wird uns jeweils zum Abrechnungszeitpunkt (im Abrechnungsmonat) eine Excel-Tabelle mit den Namen der Mieter/Leistungsempfänger zugesandt, bei denen sich ein Guthaben errechnet hat. Eine Auszahlung des Guthabens erfolgt zu diesem Zeitpunkt durch den Vermieter noch nicht.

Diese Liste in jedem Fall **unverzüglich** daraufhin zu prüfen, ob die betreffenden Personen noch Leistungen erhalten. Ist dies nicht der Fall, muss **umgehend** eine Meldung an den Vermieter erfolgen, damit von dort das Guthaben an den Mieter ausgezahlt werden kann.

Bei den Personen, die Leistungen erhalten, ist, in analoger Anwendung der Regelungen zu den Nebenkostennachforderungen, zu prüfen, ob und inwieweit das Guthaben die Kosten der Unterkunft mindert. Anteile der Abrechnung, die auf nicht im Leistungsbezug stehende Personen außerhalb der BG entfallen, **also Mitglieder der Haushaltsgemeinschaft sind, werden nicht berücksichtigt.**

Soweit in einer Wohnung auch Personen wohnen, die nicht Mitglied der Bedarfsgemeinschaft sind oder selbst eine eigene Bedarfsgemeinschaft bilden (z.B. Ehepaar mit 26-jährigem Sohn) ist zunächst die Gesamtmiete um das anrechenbare Guthaben zu mindern und dann die Aufteilung nach den Mietanteilen vorzunehmen und entsprechend in A2LL einzugeben.

#### **Beispiel :**

Ehepaar wohnt mit 26-jährigem Sohn (nicht leistungsberechtigt) gemeinsam in einer Wohnung, die Gesamtmiete beträgt 450 €, laut Nebenkostenabrechnung errechnet sich ein Guthaben in Höhe von 120 €.

Berechnung:

Miete	450 €
<u>Abz. Guthaben</u>	<u>120 €</u>
Geminderte Miete	330 €

Für das Ehepaar werden 2/3, dies sind 220 € übernommen. Der Sohn hat seinen Anteil in Höhe von 1/3 (110 €) selbst zu tragen, der Rest wird durch die WBG mit dem Guthaben verrechnet.

Bei einem Guthaben laut Liste, das einen Wert von 20 € nicht übersteigt, wird aus Gründen der Verwaltungsökonomie auf eine Prüfung verzichtet, das Guthaben bleibt dem LE belassen.

Das Ergebnis der Überprüfung ist dem Vermieter schriftlich mitzuteilen. In der Mitteilung ist dieser darüber zu informieren, in welcher Höhe das Guthaben zu einer Reduzierung der Miete führt und in welchem Monat (bzw. welchen Monaten) durch uns die Miete tatsächlich abgesenkt wird. Hierzu ist der entsprechende Vordruck (Schreiben an Vermieter wg. Guthaben) zu verwenden. In dem Vordruck ist auch eine Möglichkeit für eine Bemerkung enthalten. Hier kann z. B. ein Eintrag erfolgen, wenn die Miete in Teilbeträgen überwiesen wird (z. B. Hinweis auf eine weitere hilfebedürftige Person mit eigener Bedarfsgemeinschaft).

Der Leistungsempfänger ist von uns über die geänderte Mietzahlung zu verständigen. Hierzu wurde eine Anlage zum Bescheid erstellt, die ebenfalls in der ARGE-Ablage hinterlegt ist.

Soweit sich **eine Nachforderung** seitens des Vermieters ergibt, bleibt ein entsprechender **Antrag des Leistungsempfängers** abzuwarten.

## 6. Ausnahmen von den Angemessenheitsgrenzen (z.B. bei Behinderung, Alter etc.)

### 6.1. Abweichung über die Angemessenheitsgrenze

Eine Abweichung von den unter 2.1. (Seite 5) genannten Angemessenheitsgrenzen ist unter bestimmten Voraussetzungen möglich bzw. angezeigt.

Von den Angemessenheitsgrenzen kann abgewichen werden, wenn im Einzelfall objektive Gründe vorliegen (z. B. Krankheit, Behinderung), die im ursächlichen Zusammenhang mit einem erhöhten Unterkunftsbedarf stehen (z. B. bei Rollstuhlfahrern).

#### Beispiel:

Ein Rollstuhlfahrer benötigt eine rollstuhlgerechte Wohnung. Diese Wohnungen sind baulich besonders gestaltet (breitere Türen, evtl. Rampen, Badewannenlift). Rollstuhlgerechte Wohnungen sind selten und übersteigen die Angemessenheitsgrenzen in der Regel.

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

Ein Abweichen von den Angemessenheitsgrenzen ist darüber hinaus auch erforderlich wenn zwar kein erhöhter Wohnbedarf besteht, aber besondere Umstände vorliegen, die ein Abweichen rechtfertigen.

### Beispiele:

- Ein Leistungsempfänger steht 1 bis 2 Jahre vor dem Eintritt ins Rentenalter. Der LE weist durch eine Rentenauskunft nach, dass er nach Erreichen des Rentenalters in der Lage ist, seinen Lebensunterhalt aus der Rente ohne weitere Hilfen zu finanzieren. Hier wäre es unverhältnismäßig den LE aus seiner gewohnten Umgebung „herauszureißen“, um für einen kurzen überschaubaren Zeitraum geringere Leistungen erbringen zu müssen.
- Reicht die Rente dagegen absehbar nicht aus, um den Lebensunterhalt ohne Hilfe zu bestreiten, d.h. sind voraussichtlich Leistungen nach dem SGB XII nötig, gelten die Angemessenheitsgrenzen uneingeschränkt.
- Ein Leistungsempfänger hat eine geringfügig zu teure Wohnung (Überschreitung bis max. 20 % der Angemessenheitsgrenze). Der LE ist erblindet. Blinde wählen ihre Wohnung nach einer Vielzahl von Gesichtspunkten aus, die für Sehende ohne Belang sind (z. B. Ausgestaltung der Treppe etc.). Gerade für Blinde ist die Beibehaltung einer Wohnung als sicherer Rückzugsbereich enorm wichtig.
- Fälle, die dem **Zeugenschutzprogramm** unterliegen, müssen gelegentlich aus Sicherheitsgründen, unter Umständen „spontan“ umziehen. Es ist unter diesem Gesichtspunkt nicht zumutbar, zu warten, bis eine Wohnung innerhalb der Angemessenheitsgrenzen für KdU gefunden wird. Bei der Genehmigung von Umzügen und den damit zusammenhängenden Entscheidungen ist daher großzügig zu verfahren. Im Hinblick auf die geringe Zahl von Fällen ist dies vertretbar.
- **Eine Absenkung der unangemessenen Aufwendungen muss nicht gefordert werden, wenn diese unter Berücksichtigung der bei einem Wohnungswechsel zu erbringenden Leistungen unwirtschaftlich wäre, § 22 Abs. 1 Satz 4 SGB II.**

In den oben genannten Fällen entscheidet der Teamleiter, ob ein Abweichen von der Angemessenheitsgrenze gerechtfertigt ist. Ist dies der Fall, werden die Kosten in tatsächlicher Höhe übernommen.

## **6.2. Abweichung unter die Angemessenheitsgrenze**

Das SGB II regelt in § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II dass bei einem nicht notwendigen Umzug die angemessenen Kosten der Unterkunft nur in Höhe der bisherigen zu tragenden Unterkunftskosten übernommen werden. Der Leistungsempfänger hat somit keine Möglichkeit, die jeweils geltenden Angemessenheitsgrenzen auszuschöpfen. Dies gilt allerdings nur, soweit der Umzug am gleichen Ort erfolgte<sup>18</sup>.

---

<sup>18</sup> Eicher/Spellbrink, aaO, RdNr. 47b zu § 22 SGBII, LSG Niedersachsen-Bremern, L 13 AS 168/07 ER, B. vom 26.10.2007

### 6.3. Staffelmietverträge

Der Staffelmietvertrag ist ein schriftlicher Mietvertrag, in dem nicht nur die Anfangsmiete, sondern auch die zukünftigen jährlichen Mietsteigerungen festgelegt werden. Die jeweilige Endsumme oder der jährliche Erhöhungsbetrag müssen im Vertrag stehen.

#### Beispiel:

1. Die Miete beträgt monatlich: \_\_\_\_\_ Euro.

in Worten: \_\_\_\_\_ Euro.

2. Die Miete erhöht sich

ab..... auf.....Euro.

ab..... auf.....Euro.

ab..... auf.....Euro.

ab..... auf.....Euro.

ab..... auf.....Euro.

ab..... auf.....Euro.

Bei solchen Mietverträgen sind die Kosten nur für den Zeitraum angemessen, in dem die oben genannten Höchstgrenzen nicht überschritten werden. Ab dem Zeitpunkt der Überschreitung werden nur noch die jeweiligen Maximalbeträge als Bedarf berücksichtigt.

Werden also die Angemessenheitsgrenzen bei einem Staffelmietvertrag beim Mietbeginn eingehalten, mit den kommenden Mieterhöhungen aber überschritten, ist der Antragsteller bzw. Leistungsempfänger schriftlich zu belehren, dass die Kosten der Unterkunft max. bis zur Höhe der angemessenen Mietkosten übernommen werden, auch wenn das Jobcenter einer Anmietung zugestimmt hat. Die die Angemessenheit übersteigenden Mietkosten sind vom Leistungsempfänger zu tragen. Eine übergangsweise Übernahme auch unangemessener Kosten nach § 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II kommt nicht in Betracht, weil die Wohnung in Kenntnis der künftigen Unangemessenheit angemietet wurde. Auf die Belehrung auf der Mietbestätigung wird verwiesen. Darüber hinaus ist in dem Leistungsbescheid mit dem erstmals Unterkunftskosten für die betreffende Wohnung bewilligt werden ausdrücklich auf diese Regelung hinzuweisen.

## 7. Verfahren bei unangemessenem Wohnraum

### 7.1. Grundsätzliches

Nach § 22 Abs. 1 SGB II sind **Bedarfe** für Unterkunft und Heizung **sowie Warmwasser** in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen zu erbringen, soweit sie angemessen sind. Soweit sie unangemessen sind, sind sie solange in tatsächlicher Höhe zu übernehmen, als es dem **Leistungsberechtigten** oder der Bedarfsgemeinschaft nicht möglich oder nicht zuzumuten ist, durch einen Wohnungswechsel, durch Vermieten oder auf andere Weise die Aufwendungen zu senken. Unangemessene Unterkunftskosten sind in der Regel längstens für sechs Monate zu übernehmen (§ 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II).

Die 6-Monatsfrist begründet sich u.a. aus der bisherigen Rechtsprechung zum BSHG. Danach war dem **Leistungsberechtigten** eine Frist von sechs Monaten (drei Monate Wohnungssuche, drei Monate Kündigungsfrist) einzuräumen. Diese Frist kann unter Umständen verkürzt werden, z. B. bei einer vertraglich eingeräumten kürzeren Kündigungsfrist oder wenn aufgrund der besonders günstigen Situation auf dem Wohnungsmarkt eine günstigere Wohnung sofort angemietet werden kann. Die Frist kann umgekehrt auch verlängert werden, z. B. wenn der **Leistungsberechtigte** nachweist, dass es **innen der 6-Monatsfrist** nicht möglich war, eine günstigere Wohnung anzumieten.

Die vorstehend genannte Frist beginnt mit der Aufforderung zur Senkung der KdU, die insbesondere die Höhe der angemessenen und auf Dauer zu übernehmenden Unterkunftskosten nennt, zu laufen<sup>19</sup>.

### **Gegenstand der Prüfung:**

Bei Neuanträgen sowie bei Fortzahlungsanträgen sind anhand der unter 2.1. genannten Regelungen alle Wohnungen/Eigenheime hinsichtlich der Angemessenheit zu prüfen.

### **Zumutbarkeit des Umzugs:**

Bei Überschreitung der Angemessenheitsgrenzen ist ein Umzug grundsätzlich zumutbar. Dies gilt in der Regel auch, wenn die Angemessenheitsgrenzen nur geringfügig überschritten werden oder bei einem absehbaren kurzzeitigem Leistungsbezug. In Zweifelsfällen ist die Entscheidung des Teamleiters einzuholen. Dabei sind auch fiskalische Erwägungen zu berücksichtigen. **Gemäß § 22 Abs. 1 Satz 4 SGB II muss eine Absenkung dann nicht gefordert werden.**

Ist die Ersparnis, die sich bei einem Umzug in eine andere Wohnung ergäbe (Betrag um den die Wohnung unangemessen ist) bemessen auf einen Zeitraum von zwei Jahren geringer als die Kosten, die im Zusammenhang mit dem Umzug und etwaigen sonstigen Kosten (Auszugsrenovierung etc.) entstehen, wird ein Umzug nicht verlangt.

Beispiel:

Ein Alleinstehender bewohnt eine Wohnung mit einer Miete von 350 €, angemessen wären eine Miete von 335,40 €. Über einen Zeitraum von zwei Jahren würde sich der kommunale Träger somit einen Betrag in Höhe von  $24 * 14,60 \text{ €} = 350,40 \text{ €}$  sparen. Gleichzeitig würden bei einem Umzug Umzugskosten in Höhe von 700 € anfallen. In einem derartigen Fall wird aus fiskalischen Gründen kein Umzug gefordert.

### **Mieterhöhungen**

- **Staffelmietverträge** – darunter sind Mietverträge zu verstehen, bei denen der Mietzins für bestimmte Zeiträume (bis zu max. 10 Jahren) in unterschiedlicher Höhe schriftlich vereinbart wird. Bei solchen Mietverträgen sind die Kosten nur für den Zeitraum angemessen, in dem die oben genannten Höchstgrenzen nicht überschritten werden. Ab dem Zeitpunkt der Überschreitung werden nur noch die jeweiligen Maximalbeträge als Bedarf berücksichtigt (siehe 6.3.)

---

<sup>19</sup> Eicher/Spellbrink, 2. Auflage, RdNr. 58 zu § 22 SGB II

- Modernisierungsbedingte Mieterhöhungen – Werden modernisierungsbedingte Aufwendungen auf die künftige Miete umgelegt und übersteigen die Gesamtkosten damit die Höchstgrenzen, ist der Hilfebedürftige im Rahmen der 6-Monatsfrist zur Senkung der Unterkunftskosten, ggfs. auch durch Umzug aufzufordern (beachte: § 22 Abs. 1 Satz 4 SGB II!).
- Sonstige Mieterhöhungen – Auch Wohnungen, die bei Anmietung angemessen waren, können im Lauf der Zeit durch Mieterhöhungen oder Anpassung (Erhöhung) der Nebenkostenvorauszahlung die Angemessenheitsgrenzen überschreiten. Auch in diesen Fällen ist entsprechend zur Senkung der Unterkunftskosten aufzufordern (beachte: § 22 Abs. 1 Satz 4 SGB II!).

## Verfahren

Das Verfahren regelt sich danach, ob die Anmietung der Wohnung vor dem Eintritt der Hilfebedürftigkeit oder während des laufenden Bezugs von Leistungen erfolgte.

### **7.2. Anmietung vor Hilfebezug (bei erkennbarer Bedürftigkeit)**

- Gesamtmiete angemessen – In diesen Fällen wird immer die tatsächliche Miete gewährt.
- Gesamtmiete unangemessen – Ist die Gesamtmiete unangemessen hoch, sind die Kosten der Unterkunft grundsätzlich solange (max. 6 Monate) als Bedarf anzuerkennen, als es dem **Leistungsberechtigten** nicht möglich oder nicht zumutbar ist, diese durch Untervermietung (insbesondere bei unterbelegten Wohnungen), durch Wohnungswechsel oder auf andere Weise zu senken.

Unter Einräumung einer angemessenen Frist (6 Monate) ist der Leistungsempfänger nachweislich (Vordruck) aufzufordern, sich um eine Senkung der Unterkunftskosten zu bemühen.

Der Ablauf der Frist ist mit Wiedervorlage zu überwachen. Ist bis zum Ablauf der Frist keine Senkung der Unterkunftskosten erfolgt, sind die Kosten auf die Höhe des Angemessenen zu senken.

#### **Ausnahme:**

Erklärt der Antragsteller trotz nachweislicher Rechtsfolgenbelehrung ausdrücklich, er sei nicht bereit, Maßnahmen zur Senkung der Unterkunftskosten zu ergreifen (Vordruck – Erklärung umzugswillig), werden die Unterkunftskosten unmittelbar auf die Höchstgrenzen gekürzt.

Das gleiche gilt, wenn die Anmietung der Wohnung (oder der Kauf des Eigenheims) weniger als sechs Monate vor der Beantragung von Arbeitslosengeld II erfolgte und zu diesem Zeitpunkt unter Berücksichtigung der tatsächliche Kosten der Unterkunft bereits (fiktiv) Hilfebedürftigkeit bestanden hätte oder wenn zu diesem Zeitpunkt absehbar ge-

wesen wäre, dass die Aufwendungen für die Unterkunft ohne (künftige) Inanspruchnahme von Arbeitslosengeld II nicht getragen werden können<sup>20</sup>.

#### ▪ Verfahren bei Neuanträgen und Fortzahlungsanträgen:

Bei Neuanträgen sind die entsprechenden Vordrucke, dem Antragsteller bei der Vorsprache auszuhändigen und die Erklärungen abzufordern. Weigert sich ein Antragsteller eine entsprechende Erklärung abzugeben, gilt dies als Nachweis dafür, dass keine Bereitschaft zur Senkung der Unterkunftskosten besteht. Die Unterkunftskosten sind demzufolge unmittelbar auf die Höchstgrenzen der Angemessenheit abzusenken.

Bei Fortzahlungsanträgen erfolgt in der Regel keine Vorsprache. Es ist aus Zeitgründen nicht möglich, vor Entscheidung über den Folgeantrag, dem Antragsteller den Vordruck (Erklärung umzugswillig) zuzusenden und die Rücksendung abzuwarten. Daher wird der Vordruck dem Leistungsempfänger mit dem Bescheid über die Weitergewährung zugesandt. Im Bescheid ist darauf hinzuweisen, dass die Erklärung innerhalb von 14 Tagen an das Jobcenter zurückzusenden ist. Es ist weiter darauf hinzuweisen, dass, wenn keine Rücksendung innerhalb dieser Frist erfolgt, dies als Weigerung, Unterkunftskosten zu senken, anzusehen ist, und die Kosten der Unterkunft ab dem nächstmöglichen Zeitpunkt auf die Angemessenheitsgrenzen abgesenkt werden. Der Rücklauf der Erklärungen ist mit Wiedervorlage zu überwachen.

### 7.3. Anmietung während Hilfebezug

#### ▪ Einschaltung des Jobcenters nach Abschluss des Mietvertrages

Ist die **Gesamtmiete angemessen**, kann sie in tatsächlicher Höhe gewährt werden, **sofern der Umzug objektiv notwendig war. Ist dies nicht der Fall, werden, sofern es sich um einen Umzug am gleichen Ort handelt, nur die bisherigen Aufwendungen für die Kosten der Unterkunft und Heizung übernommen, sofern die bisherigen Aufwendungen für die Kosten der Unterkunft und Heizung günstiger waren, § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II.**

Bei Unangemessenheit der Gesamtmiete sind die Unterkunftskosten unmittelbar auf die Höchstgrenzen zu kürzen und nur insoweit als Bedarf anzuerkennen (Vordruck).

#### ▪ Einschaltung des Jobcenters vor Abschluss des Mietvertrages

Zeigt der **Leistungsberechtigte** dem Jobcenter seinen subjektiven Wunsch oder die objektive Notwendigkeit für einen Wohnungswechsel vor Abschluss des Mietvertrages an, so ist er nachweislich davon in Kenntnis zu setzen, dass die tatsächlichen Kosten der Unterkunft nur dann berücksichtigt werden, wenn die Angemessenheitsgrenzen nicht überschritten werden, anderenfalls wird der Unterkuftsbedarf unmittelbar gekürzt.

## 8. Vertragliche Nebenleistungen (Kautions, Genossenschaftsbeitrag)

---

<sup>20</sup> BverwG, 5 C 2/85, Urteil vom 27.11.1986

## 8.1. Kautio/Genossenschaftsbeiträge

### 8.1.1. Forderung der Mietkaution (MK)

Der Vermieter kann als Sicherheit für die Erfüllung der Verpflichtungen des Mieters eine Mietkaution fordern.

Uneingeschränkt gilt dies nur für freifinanzierte Wohnungen. Vermieter von öffentlich geförderten Mietwohnungen (Sozialwohnungen – 1. Förderweg) dürfen die Mietkautionen zwar erheben, aber nicht als Sicherheitsleistung für Mietkostenausfälle, sondern nur für Ansprüche aus Schäden an der Wohnung oder unterlassenen Schönheitsreparaturen.

### 8.1.2. Zahlungsverzug nach Vertragsabschluss

Zahlt der Mieter die vertraglich vereinbarte Mietkaution nicht bzw. befindet er sich im Verzug, so besteht seitens des Vermieters zwar ein Leistungsanspruch aus dem Vertrag, jedoch kein Grund zur fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzugs (§ 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB).

Inwieweit ein „wichtiger Grund“ vorliegt, der zu einer fristlosen Kündigung nach § 543 Abs. 1 BGB berechtigt, wäre im Einzelfall zu prüfen, wobei der Grad des Sicherheitsbedürfnisses des Vermieters ausschlaggebend ist.

Gleiches gilt im Wesentlichen für eine ordentliche Kündigung nach § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB.

### 8.1.3. Voraussetzung für die Übernahme der Mietkaution

#### 8.1.3.1. Allgemeine Voraussetzungen

Mietkautionen stellen in aller Regel nur dann einen Bedarf im Sinne des § 22 Abs. 6 SGB II dar, wenn

- sie vertragliche Voraussetzung für das Zustandekommen des Mietvertrags sind und/oder ohne deren Entrichtung der Vollzug des Mietvertrags (Bezug der Wohnung) scheitern würde,
- dieser insoweit bestehende Bedarf vor Fälligkeit bekannt gemacht wurde (maßgeblich: **Geltendmachung des Bedarfes**) und
- dieser Bedarf noch nicht (anderweitig) gedeckt worden ist und
- laufende Leistungen nach dem SGB II bezogen werden<sup>21</sup>

---

<sup>21</sup> siehe Schreiben BayStMAS vom 06.07.2005 (liegt bei AbtL auf)

Die o.g. Voraussetzungen müssen nebeneinander vorliegen.

Nach § 22 Abs. 6 Satz 1 Halbsatz 2 SGB II bedarf die Übernahme einer Mietkaution der vorherigen Zusicherung **des Jobcenters** (BayVGH, Beschluss vom 17.09.1997, analog).

Örtlich zuständig ist stets das Jobcenter des Zuzugsortes (§ 22 Abs. 6 Satz 1 Halbsatz 2 SGB II).

Das BVerwG (Urteil vom 01.10.1998)<sup>22</sup> legt den Begriff der „vorherigen Zustimmung“ wie folgt aus:

Die Kenntnis über den Mietkautionsbedarf muss **vor deren Fälligkeit, nicht dagegen vor Abschluss des Mietvertrages** erfolgen.

Die Gewährung von nur einmaligen Leistungen ohne laufenden Hilfebezug sieht das SGB II zwar vor, es werden hiervon jedoch nur die Leistungen nach § 24 Abs. 3 Satz 1 SGB II erfasst. Eine Kautions fällt nicht unter die dort genannten Beihilfen mit der Folge, dass ohne den Bezug von laufenden Leistungen eine Kautions nicht übernommen werden kann.

### 8.1.3.2. Zusätzliche Voraussetzungen

#### Objektive Notwendigkeit des Wohnungswechsels

Die Gewährung einer Mietkaution setzt voraus, dass der Abschluss eines neuen Mietverhältnisses objektiv notwendig ist. Die Prüfung der objektiven Notwendigkeit erfolgt zunächst durch das Jobcenter des Wegzugsortes (§ 22 Abs. 4 SGB II). Unabhängig davon ist die objektive Notwendigkeit auch durch das Zuzugs-Jobcenter in Bezug auf die Kautions zu prüfen, wobei man sich nach Möglichkeit der Erkenntnisse und Unterlagen des Wegzugs-Jobcenters bedienen kann. Sofern keine prüfbaren Angaben vorhanden sind, sind diese zu erfragen. Auch wenn das Wegzugs-Jobcenter einem Umzug zugestimmt hat, ist eine Übernahme der Kautions durch uns abzulehnen, wenn unserer Ansicht nach eine objektive Notwendigkeit nicht vorlag.

Gründe **für eine objektive Notwendigkeit eines Umzuges/einer Wohnungsanmietung** sind insbesondere:

- Der Antragsteller hat keine eigene Wohnung und das weitere Verweilen im Rahmen der bisherigen Aufenthaltsverhältnisse ist nicht möglich (z. B. Haftentlassung, Therapieende, Entlassung aus Frauenhaus, anerkannte Asylanten aus der Sammelunterkunft, Beendigung des betreuten Wohnens) oder nicht zumutbar ist (z. B. Obdachlosenunterkünfte, Übergangwohnheime, Verweigerung der bisherigen Unterkunft im elterlichen Haushalt durch die Eltern, unter Beachtung der Tatbestandsmerkmale des § 22 Abs. 5 SGB II),
- Die bisherige Wohnung ist unangemessen,
- Die bisherige Wohnung ist unzumutbar überbelegt,

---

<sup>22</sup> BVerwG 5 c 6/98, Urteil vom 01.10.1998

- drohender Verlust der bisherigen Wohnung (z. B. berechtigte Kündigung, Räumungsurteil, Räumungstermin), sofern der Verlust nicht durch die Übernahme von Mietschulden abgewendet werden kann (§ 22 Abs. 8 SGB II).

Darüber hinausgehend ist bei der zu treffenden Ermessensentscheidung ein strenger Maßstab anzulegen.

### **Höhe der Unterkunftskosten**

Die Gewährung einer Mietkaution setzt grundsätzlich voraus, dass die zugrundeliegenden Mietkosten angemessen sind. Bezüglich der Angemessenheit der Unterkunftskosten wird auf die Ausführungen unter 2.1. verwiesen.

Eine Zustimmung bei unangemessen hohen Unterkunftskosten kann erfolgen, wenn es in ausreichendem Maße plausibel erscheint, dass die künftigen Mietzahlungen neben der Bestreitung des sonstigen Lebensunterhalts gewährleistet werden können.

Dabei sind insbesondere verfügbare Mittel aus Einkünften, die in bei der Berechnung der Leistungen unberücksichtigt bleiben (z. B. **anrechenfreies Elterngeld, Landeserziehungsgeld, Grundfreibeträge**) und noch über einen längeren Zeitraum verfügbar sind, aber auch verfügbare Mehrbedarfzuschläge zu berücksichtigen (der Mehrbedarf nach § 21 Abs. 5 SGB II wegen kostenaufwändiger Ernährung ist nicht „verfügbar“, da zweckgebunden).

Bei geringfügigen Überschreitungen der Angemessenheit (max. 20 % der RL aller Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft) reicht auch die Erklärung des Leistungsberechtigten aus, den Mehraufwand aus der Regelsatzleistung zu bestreiten (Anteil für persönliche Bedürfnisse).

#### **8.1.3.3. Höhe der Mietkaution**

Die Höhe der Mietkaution ist nach folgenden Faktoren festzusetzen:

Monatliche tatsächliche Grundmiete (lt. Mietvertrag), jedoch maximal der Monatsbetrag der jeweiligen Angemessenheitsgrenzen für Grundmiete (gestaffelt nach Personenzahl – siehe Tabelle unter 2.)

Zahl der Monate, die nach dem Mietvertrag der Kautionsforderung zugrundeliegt, maximal 3 Monate (§ 551 Abs. 1 BGB)

#### **8.1.3.4. Verfahren zur Gewährung der Mietkaution**

Gemäß § 22 Abs. 6 Satz 3 SGB II soll die Mietkaution als Darlehen erbracht werden.

Wie bei darlehensweise zu gewährenden Leistungen nach dem SGB II zu verfahren ist, wurde nun mit der Gesetzesänderung zum Gesetz zur Ermittlung von Regelbedarfen und zur Änderung des SGB II und SGB XII konkret in § 42 a SGB II geregelt.

Danach werden Darlehen (also auch die Mietkaution) nur erbracht, wenn der Bedarf weder durch Vermögen nach § 12 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1, 1 a und 4 SGB II noch auf andere Weise gedeckt werden kann. Darlehen können an einzelne Mitglieder von Bedarfsgemeinschaften oder an mehrere Mitglieder gemeinsam vergeben werden. Die Rückzahlungsverpflichtung trifft die Darlehensnehmer (d. h. bei mehreren Darlehensnehmern gesamtschuldnerisch), § 42 a Abs. 1 SGB II.

Bei der Prüfung, ob ein Darlehen nach § 22 Abs. 6 Satz 3 SGB II in Betracht kommt, ist vorab zu prüfen, ob der Leistungsberechtigte sich mittels vorhandenem verfügbarem Vermögen nach § 12 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 1 a und Nr. 4 (an sich geschütztes Vermögen) ggf. selbst helfen kann.

Bei diesen hier genannten Vermögen handelt es sich um

- den Grundfreibetrag für volljährige Personen (150 Euro je Lebensjahr),
- den Grundfreibetrag für minderjährige Kinder und
- den Freibetrag für notwendige Anschaffungen.

**Der Einsatz des Grundfreibetrages für minderjährige Kinder kommt nicht in Fällen in Betracht, wenn sich Eltern mit minderjährigen Kindern eine Wohnung anmieten. Hier kommt ausschließlich das Vermögen der Eltern als einzusetzendes Vermögen in Betracht.**

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

Vermögen ist dann verfügbar, wenn es bis zur Fälligkeit der Kautions (§ 551 Abs. 2 BGB) als bereites Mittel zur Verfügung steht. Dies wird in der Regel nur bei vorhandenem Sparvermögen oder dergleichen der Fall sein. Nach § 551 Abs. 2 BGB ist der Mieter berechtigt, die Kautions zu 3 gleichen monatlichen Teilzahlungen zu leisten. Die erste Teilzahlung ist zu Beginn des Mietverhältnisses fällig. In der Praxis wird es jedoch fast ausnahmslos so geregelt, dass der Mieter erst dann die Wohnungsschlüssel erhält, sobald die Kautions in voller Höhe geleistet ist (oder dem Vermieter von unserer Seite eine Zusicherung zur Übernahme der Kautions vorliegt, z. B. mittels Mietbestätigung).

Bei der Entscheidung, ob Vermögen nach § 12 Abs. 2 Nr. 1, Nr. 1 a und Nr. 4 SGB II in ausreichendem Maße zur Verfügung steht, ist als Grundlage für den Zeitpunkt der Verfügbarkeit der Beginn des Mietverhältnisses als Ansatz zu nehmen. Ist das verfügbare Vermögen geringer als die Mietkaution, so soll ein Darlehen gewährt werden.

Die Mietkaution ist **direkt** an den Vermieter zu zahlen. Der/Die Darlehensnehmer (Mieter) hat/haben ihren Rückzahlungsanspruch in Höhe der Kautionsleistung an das Jobcenter Augsburg-Stadt abzutreten.

Bei privaten Vermietern ist die Abtretungserklärung dem Vermieter gegen Empfangsbestätigung (Übergabe-Einschreiben) zuzustellen. In diesen Fällen erfolgt die Zahlung der Kautions an den Vermieter erst nach Vorliegen der unterschriebenen Empfangsbestätigung.

Bei den sonstigen Fällen (WBG, WSB, WbL usw.) erfolgt die Zustellung der Abtretungserklärung ohne Nachweis bei sofortiger Zahlung der Kautions an den Vermieter.

Im Bescheid über die darlehensweise Gewährung der Kautions ist dem/den Darlehensnehmer(n) die Fälligkeit der Rückzahlung mitzuteilen.

Die Kautions ist wie folgt fällig:

- solange Darlehensnehmer Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhaltes beziehen, werden die Rückzahlungsansprüche aus der Kautions ab dem Monat, der auf die Auszahlung folgt, durch monatliche Aufrechnung in Höhe von 10 % des maßgebenden Regelbedarfes getilgt. Sofern den Mietvertrag mehrere Personen unterschrieben haben, und es sich hierbei um Leistungsbezieher einer Bedarfsgemeinschaft handelt, werden 10 % aus der Summe der maßgebenden Regelbedarfe der Mieter aufgerechnet. Die Aufrechnung ist gegenüber den Darlehensnehmern schriftlich durch Verwaltungsakt zu erklären, § 42 a Abs. 2 Sätze 1 und 2 SGB II. Eine sofortige Aufrechnung der Kautions kommt nicht in Betracht wenn die generelle Leistungsgewährung nach § 24 Abs. 5 SGB II (Darlehen bei vorhandenem nicht sofort verwertbarem Vermögen) erfolgt oder wenn es sich um eine generelle Leistungsgewährung nach § 27 Abs. 4 SGB II (Darlehen an Auszubildende und Studierende) handelt (dann zwar trotzdem Kautions als Darlehen, jedoch ohne sofortige Aufrechnung), § 42 a Abs. 2 Satz 3 SGB II,
- bei Rückzahlung durch den Vermieter (i. d. R. nach Beendigung des Mietverhältnisses) sofort in Höhe des noch nicht getilgten Darlehensbetrages. Deckt der Rückzahlungsbetrag des Vermieters (aufgrund einer teilweisen oder vollständigen Inanspruchnahme der Kautions durch den Vermieter) den noch ausstehenden Darlehensbetrag nicht, so ist das Restdarlehen weiterhin aufzurechnen,
- nach Beendigung des Leistungsbezuges ist der noch nicht getilgte Darlehensbetrag sofort fällig. Über die Rückzahlung des (noch) ausstehenden Darlehensbetrages soll eine Vereinbarung unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Verhältnisse der Darlehensnehmer getroffen werden.

Die entsprechenden und erforderlichen Vordrucke wie

- Abtretungserklärung,
- Darlehensbescheid Kautions mit Erklärung der Aufrechnung,
- Mietbestätigung

wurden aktualisiert und stehen in der ARGE-Ablage zur Verfügung.

### **8.1.3.5 Sonderfall Genossenschaft**

Bei Genossenschaften wird an Stelle der Kautions die Zahlung von sog. Genossenschaftsanteilen in unterschiedlicher Höhe (je nach Genossenschaft) sowie ein sog. Eintrittsgeld (ca. 50 €) verlangt. Diese Anteile sowie das Eintrittsgeld werden - bei Vorliegen der sonstigen Voraussetzungen (Angemessenheit der Wohnung etc.) -

durch uns, ungeachtet der für Kauttionen bestehenden gesetzlichen Höchstgrenze (3 mal Grundmiete) **in der geforderten Höhe** übernommen. Das weitere Verfahren (Abtretung, **Darlehensbescheid, Erklärung der Aufrechnung** etc.) gilt entsprechend.

## 8.2. Schönheitsreparaturen, Einzugs- oder Auszugsrenovierung

### 8.2.1. Allgemeines

Nach § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II werden **Bedarfe** für Unterkunft und Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit diese angemessen sind. Aus dem Wortlaut dieser Vorschrift ergibt sich, dass Leistungen für die Unterkunft nicht auf die laufenden Leistungen beschränkt sind, sondern dass auch für einmalige Kosten der Unterkunft Hilfen zu gewähren sind. Bei Mietwohnungen umfassen die tatsächlichen Aufwendungen für die Unterkunft die nach dem Mietvertrag für den bestimmungsgemäßen Gebrauch der Mietsache geschuldeten Kosten. Dies sind neben der Miete und den Nebenkosten (sowie einer etwaigen Nebenkostennachforderung) auch die Kosten für turnusmäßig anfallende sog. **Schönheitsreparaturen**, soweit sie rechtmäßig auf den Mieter übertragen sind, sowie die Kosten für eine **Einzugs- oder Auszugsrenovierung, soweit diese an die Stelle der regelmäßig anfallenden Schönheitsreparaturen treten.**

Die nachstehenden Regelungen unterscheiden zwischen

- sog. Schönheitsreparaturen (turnusmäßig anfallend)
- den Renovierungskosten beim Einzug und
- den Renovierungskosten beim Auszug aus einer Wohnung.

### 8.2.2. Geltungsbereich

Die Regelungen für die Gewährung von Renovierungskosten gelten **sowohl** für die Bezieher von **laufenden** Leistungen nach dem SGB II als auch für Personen, bei denen sich **kein laufender Leistungsanspruch** errechnet, die aber aufgrund zu geringen Einkommens nicht in der Lage sind, einen entsprechenden diesbezüglichen Bedarf zu decken. Bezüglich der Leistungen an Antragsteller ohne laufenden Leistungsbezug wird auf die Ausführungen unter 8.2.5.4. verwiesen.

### 8.2.3. Definition Renovierungskosten

Unter den Begriff der Renovierungskosten fallen dabei die Kosten für

- das Entfernen von Tapeten und alten Farbanstrichen an Wänden und Decken

sowie das Ausbessern damit verbundener Schadstellen,

- das Streichen von Wänden und Decken und
- das Vorbereiten und Streichen der Innenseite von Fenstern und Türen sowie von Heizkörpern und deren Zuleitungen.

#### 8.2.4. Eigenleistung

Bei der Gewährung von Beihilfen für den o. g. Zweck ist zunächst zu beachten, dass der Arbeitsaufwand für die Durchführung der Wohnungsrenovierung bei körperlicher Leistungsfähigkeit **grundsätzlich in Eigenleistung** zu erbringen ist. Etwas anderes gilt prinzipiell für das Streichen von Fenstern, Türen und Heizkörpern im o. g. Umfang, soweit es sich um Lackanstriche handelt. Bei diesen Arbeiten sind grundsätzlich die Kosten für eine Fachfirma zu übernehmen.

Ausnahmen vom Grundsatz der Eigenleistung (z. B. wegen Gebrechlichkeit oder Behinderung) bedürfen einer besonderen Begründung bezogen auf den Einzelfall. Die Gründe für das Abweichen sind in der Akte schriftlich festzuhalten.

#### 8.2.5. Verfahren

Beim Verfahren ist zu unterscheiden zwischen Anträgen bei

- Einzug in eine Wohnung
- während der Mietdauer und
- bei Auszug aus einer Wohnung.

Für Leistungen bei Anträgen beim Einzug in eine Wohnung bzw. beim Auszug aus einer Wohnung besteht grundsätzlich die Voraussetzung, dass der Bezug der Wohnung bzw. der Wohnungswechsel **objektiv notwendig** war/ist. Die Beurteilung der Notwendigkeit richtet sich nach den gleichen Kriterien, wie bei der Anmietung einer Wohnung.

Weitere Voraussetzung für eine Gewährung von Leistungen bei Anträgen beim Ein- bzw. Auszug ist, dass die **Unterkunftskosten** der neuen Wohnung **angemessen** sind. Bei Anträgen während der Mietdauer ist dies unbeachtlich.

##### 8.2.5.1. Einzug in eine Wohnung

Es ist davon auszugehen, dass bei einer Neuvermietung eine **renovierte Wohnung** übergeben wird, so dass zum Zeitpunkt des Einzuges im Regelfall keine Schönheitsreparaturen notwendig sind.

Trifft dies nicht zu und soll die Wohnung auf **Verlangen des Vermieters** in einem nicht renovierten Zustand übernommen werden, so ist dieser Mangel durch eine Bestätigung des Vermieters zu belegen (Mietvertrag, Übergabeprotokoll, gesonderte Bestätigung) und aktenkundig zu machen, da dies zur Folge hat, dass der Leistungsempfänger (Mieter) in diesem Umfang auch nicht zu einer Auszugsrenovierung verpflichtet ist (also **entweder Einzugs- oder Auszugsrenovierung**).

Der Renovierungsbedarf ist dem Grunde nach anzuerkennen.

Die zuletzt genannte Rechtsfolge tritt dann nicht ein, wenn beim Auszug des **Vormieters** ein Renovierungsbedarf besteht, für dessen Abhilfe dieser vertraglich verpflichtet wäre und der Antragsteller freiwillig in diese Verpflichtung eintritt.

Bei einem freiwilligen Eintritt erfolgt grundsätzlich **keine** Anerkennung als Bedarf.

**Ein Renovierungsbedarf für eine Einzugsrenovierung ist dem Grund nach abzulehnen, wenn der Antragsteller beim Mietvertragsabschluss nachweislich den ordnungsgemäßen renovierten Zustand der Wohnung bestätigt, obwohl dies nicht den Tatsachen entspricht.**

#### **8.2.5.2. während der Mietdauer**

Schönheitsreparaturen (Entfernen von Tapeten, Streichen von Decken und Wänden) werden **auf Antrag ohne weitere Bedarfsprüfung** mit einer Pauschale abgegolten (Höhe der Pauschale siehe unter 8.2.5.4., Seite 34). Unabhängig von den Bestimmungen des Mietvertrages werden die Pauschalen **jeweils nach Ablauf von 5 Jahren** gewährt.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass der Arbeitsaufwand in Eigenleistung erbracht wird. Im Übrigen gilt Ziffer 8.2.4. (Seite 31).

Leistungen für sonstige Schönheitsreparaturen (Streichen von Fenstern und Türen sowie Heizkörpern, also solche, die in Fremdleistung vorzunehmen sind) werden **grundsätzlich nicht bewilligt**. Dieser Bedarf wird erst im Rahmen der Auszugsrenovierung berücksichtigt. Bei Ausnahmen ist eine restriktive Beurteilung vorzunehmen, die sich allenfalls an der langen Mietdauer oder der Gefährdung der Wohnung (z.B. wegen außerordentlicher Kündigung aus diesem Grund) zu orientieren hat.

#### **8.2.5.3. Auszug aus einer Wohnung**

Der Renovierungsbedarf beschränkt sich auf die Durchführung von **Schönheitsreparaturen**. Voraussetzung ist, dass der Antragsteller hierzu laut Mietvertrag **verpflichtet ist** (beachte Ziffer 8.2.1., Seite 30) und **der Vermieter eine entsprechende Forderung geltend macht**.

**Weitere Arbeiten, z. B. wegen Beschädigung der Mietsache (z.B. beschädigte Schlösser, Waschbecken, „Vermüllung“ der Wohnung, etc.) können grundsätzlich nicht als Bedarf berücksichtigt werden. Es handelt sich hierbei nicht**

**um Schönheitsreparaturen oder dergl. sondern um Schäden durch positive Vertragsverletzung (Verletzung der Obhutspflichten eines Mieters), für die der Vermieter Schadenersatz fordern kann.** Für derartige Schadenersatzforderungen können im Rahmen des SGB II keinerlei Leistungen gewährt werden. Der Vermieter hat aber das Recht, sich diesbezüglich an der Kautionszahlung schadlos zu halten.

Soweit vom Antragsteller die Erledigung der Arbeiten in Eigenleistung verlangt werden kann, werden für die Durchführung der Schönheitsreparaturen Pauschalen gewährt. Eine weitere Bedarfsprüfung findet nicht statt. Diese Pauschalen decken alle Schönheitsreparaturen ab, soweit sie in Eigenleistung zu erbringen sind.

Zusätzlich ist der Bedarf für die Durchführung der sonstigen Schönheitsreparaturen (Streichen von Fenstern, Türen, Heizkörpern) im Rahmen der erforderlichen Fremdleistungen (in der Regel Lackierarbeiten) anzuerkennen. Derartige Arbeiten sind grundsätzlich fachmännisch auszuführen.

Die vorstehende Regelung gilt nicht, wenn der Antragsteller die Wohnung **auf Verlangen des Vermieters** nachweislich in einem nicht renovierten Zustand übernommen hat. **In diesem Umfang** besteht seitens des Mieters keine Verpflichtung Schönheitsreparaturen durchzuführen, so dass insoweit auch kein leistungsrechtlicher Bedarf besteht.

Werden Schönheitsreparaturen, zu deren Durchführung der Mieter verpflichtet war, von diesem nicht oder nur unzureichend vorgenommen, und werden diese vom Vermieter im Wege der Ersatzvornahme in Rechnung gestellt, so werden hierfür grundsätzlich keine Kosten übernommen. **Der Vermieter hat dann aber das Recht, sich diesbezüglich an der Kautionszahlung schadlos zu halten.**

#### **8.2.5.4. Art und Höhe der Leistung**

Wenn Schönheitsreparaturen in Eigenleistung durchzuführen sind (siehe oben) wird für die Beschaffung des hierfür notwendigen Materials (Farbe, Abdeckfolie, Farbrolle etc.) eine Pauschale gewährt, die sich an der Größe der Bedarfsgemeinschaft orientiert. Der Grundbetrag der Pauschale beträgt 120 €. Für jede weitere Person der BG wird die Pauschale um 40 € erhöht.

Diese Pauschale gilt für Schönheitsreparaturen beim Einzug, während der Mietdauer und beim Auszug.

Soweit **Schönheitsreparaturen in Fremdleistung** (Lackierarbeiten und/oder wenn keine Eigenleistung aufgrund von Gebrechlichkeit oder Behinderung) durchgeführt werden müssen, soll im Regelfall eine Fachfirma beauftragt werden. Bevor eine Genehmigung zur Beauftragung einer solchen erteilt werden kann, sind vom Antragsteller 3 Kostenvoranschläge vorzulegen.

Mindestens einer dieser 3 Kostenvoranschläge ist dabei bei Caritas oder anderen Trägern einzuholen, da diese caritativen Einrichtungen meist günstiger sind, als sonstige Fachfirmen.

Soweit die **WBG** Vermieter der Wohnung ist, kann auf die Vorlage von Kostenvoranschlägen verzichtet werden. Die WBG hat mit entsprechenden Firmen Rahmenvereinbarungen geschlossen, denen jeweils Ausschreibungen zugrunde lagen. Es kann daher unterstellt werden, dass es sich hier um ein günstiges Angebot handelt.

**Antragstellern, bei denen sich kein laufender Leistungsanspruch** errechnet, können Leistungen nur dann gewährt werden, wenn diese die Renovierungskosten nicht aus Einkommen oder anrechenbarem Vermögen bestreiten können, das den anzuerkennenden laufenden Bedarf übersteigt. Dies bedeutet, dass in diesen Fällen stets eine Vergleichsberechnung vorzunehmen ist.

Soweit der Antragsteller über Vermögen verfügt, das die Schonbeträge des § 12 Abs. 2 SGB II übersteigt (§ 65 Abs. 5 SGB II beachten), kann eine Hilfe nicht gewährt werden, wenn bzw. soweit die Kosten aus dem übersteigenden Wert des Vermögens bestritten werden können.

Im Übrigen sind Einkommen und Bedarf in einer Vergleichsberechnung gegenüberzustellen. In analoger Anwendung des Rechtsgedanken des § 24 Abs. 3 Satz 4 SGB II kann auch bei der Gewährung von Beihilfen von Renovierungskosten der Einsatz des übersteigenden Einkommens für den Monat der Antragstellung und bis zu weitere sechs Monate (d.h. insgesamt max. 7 Monate) verlangt werden. Dem Antragsteller ist zuzumuten, bei einem vorhersehbaren Bedarf Ansparungen aus dem übersteigenden Einkommen zu tätigen, um später diese Kosten bestreiten zu können. Bei der Frage, für wie viele Monate die Ansparung verlangt wird, handelt es sich um eine Ermessensentscheidung, die zu begründen ist. Aus dem Bewilligungsbescheid muss sich erkennen lassen, dass eine Ermessensausübung stattfand. Grundsätzlich kann von einem Einsatz für die vollen 7 Monate ausgegangen werden. Ein Abweichen von diesem Grundsatz ist möglich, ist jedoch in jedem Fall gesondert zu begründen und in der Akte zu dokumentieren.

**Beispiel 1:**

Bedarf (Regelleistung, KdU, Mehrbedarf...)		700 €
Anrechenbares Einkommen	mtl.	<u>750 €</u>
Übersteigendes Einkommen		50 €
X 7 Monate		350 €
Bedarf Auszugsrenovierung		
Eigenleistung		120 €
Fremdleistung /Lakierarbeiten)		<u>500 €</u>
Gesamtbedarf		620 €
./. übersteigendes Einkommen		<u>350 €</u>
zu gewähren		270 €

**Beispiel 2:**

Leistungsempfänger hat keinen laufenden Leistungsanspruch. Die Bedarfsgemeinschaft (Mann 38 Jahre, Frau 36 Jahre) verfügt über Barvermögen in Form von Sparguthaben in Höhe von 20.000 €.

Als Bedarf für die Schönheitsreparaturen werden 160 € anerkannt.

Als Vermögensfreibetrag errechnet sich für die Mitglieder der BG insgesamt ein Schonbetrag in Höhe von 14.800 €.

Das vorhandene Vermögen übersteigt diesen Schonbetrag erheblich. Eine Beihilfe kann nicht gewährt werden.

#### **8.2.5.5. Sonderregelungen für WBG**

Die WBG wird von Mietern, die zum Zeitpunkt der Kündigung von Wohnraum Leistungen der Grundsicherung für Arbeitssuchende nach dem SGB II erhalten, eine Vollmacht (Muster ist in der ARGE Ablage passiv\vordrucke hinterlegt) einholen. Darin wird die WBG bevollmächtigt, für den Leistungsempfänger die Kostenübernahme für die Durchführung der erforderlichen Renovierungsarbeiten zu beantragen. Gleichzeitig wird im Falle einer Bewilligung der Direktzahlung an die WBG zugestimmt.

Die entsprechende Vollmacht wird uns mit einem Antrag (siehe ARGE-Ablage, a. a. O) übersandt.

Nach Eingang der Abrechnung (siehe ARGE Ablage, a. a. O) wird der entsprechende Betrag an die WBG überwiesen. Als Zahlungsgrund ist dabei unbedingt die Verwaltungs-Nr. der WBG mit anzugeben.

#### **8.2.5.6. Verbuchung der Kosten**

Da es sich bei den Renovierungskosten incl. der Kosten, die durch die Beauftragung einer Fachfirma entstehen, um tatsächlich zu erbringende Aufwendungen im Sinne des § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II (einmalige Kosten der Unterkunft) handelt, sind diese in A2LL als einmalige Kosten der Unterkunft (Hauptmenü Bedarfe, Kosten der Unterkunft, Art der einmaligen Kosten *Nachzahlung Betriebskosten*, Bemerkung je nach Sachverhalt (Einzugsrenovierung, Schönheitsreparatur oder Auszugsrenovierung)) zu verbuchen.

### **9. Leistungen für Wohnraumbeschaffungen (Provisionen etc.)**

§ 22 Abs. 6 Satz 1 SGB II sieht vor, dass Wohnungsbeschaffungskosten bei vorheriger Zusicherung durch den bis zum Umzug örtlich zuständigen kommunalen Träger übernommen werden können. Zu den Wohnungsbeschaffungskosten zählen insbesondere auch Provisionen bzw. Maklergebühren. Desweiteren fallen hierunter Zeitungskosten, Kosten für eine Annonce etc.

Eine Übernahme dieser Kosten kommt grundsätzlich nur dann in Betracht, wenn diese unvermeidbar waren. In Augsburg ist es problemlos möglich ohne derartige Zahlungen Wohnraum zu finden. Eine Übernahme derartiger Kosten scheidet daher grundsätzlich aus.

### **10. Direktüberweisung der Miete**

Die Zahlung der Leistungen nach dem SGB II erfolgt grundsätzlich an den Antragsteller. Dies gilt auch für die Kosten der Unterkunft.

Hiervon ist gem. § 22 Abs. 7 SGB II insbesondere in folgenden Fällen abzuweichen und direkt an den Vermieter zu zahlen:

- der Leistungsempfänger hat mit dem Vermieter eine Direktzahlung durch das Jobcenter mietvertraglich vereinbart (dies ist z.B. bei Wohnungen der Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Augsburg der Fall).
- die zweckentsprechende Verwendung durch den Hilfebedürftigen ist nicht sichergestellt ist
- **Mietrückstände bestehen, die zu einer außerordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses berechtigen,**
- **Energiekostenrückstände bestehen, die zu einer Unterbrechung der Energieversorgung berechtigen,**
- **konkrete Anhaltspunkte für ein krankheits- oder suchtbedingtes Unvermögen der leistungsberechtigten Person bestehen, die Mittel zweckentsprechend zu verwenden, oder**
- **konkrete Anhaltspunkte dafür bestehen, dass die im Schuldnerverzeichnis eingetragene leistungsberechtigte Person die Mittel nicht zweckentsprechend verwendet.**

Im Bescheid ist folgender Zusatz aufzunehmen:

*„Die Ihnen gewährten Leistungen für die Kosten der Unterkunft **und Heizung** bzw. für vergleichbare Bedarfe (Strom, etc.) werden direkt an Ihren Vermieter bzw. einen Drittempfänger (z.B. Stadtwerke) erbracht, um die zweckentsprechende Verwendung sicherzustellen (§ 22 Abs. 7 SGB II).“*

- In Sanktionsfällen (§ 31 a Abs. 2 Satz 1 SGB II). Für die Fälle des § 31 a Abs. 1 SGB II ist dies nicht ausdrücklich so geregelt. Es wird aber auch in diesen Fällen direkt an den Vermieter gezahlt, sofern die Sanktion mindestens 60 % der RL beträgt, § 31 a Abs. 3 Satz 3 SGB II. Die Erfahrungen des Sozialamtes mit derartigen Fällen haben gezeigt, dass ansonsten die Gefahr besteht, dass Leistungsempfänger die Absenkung oder den Wegfall der Regelleistung durch Nichtbezahlen der Miete kompensieren, was zu Mietschulden führt.

Diese Regelung gilt auch für Zahlungen, die an andere erfolgen (z.B. Heizkosten, die an die Stadtwerke gezahlt werden).

Die **Direktüberweisung** darf hier, sofern keiner der zuvor genannten sonstigen Gründe vorliegt, **nur für die Dauer der Sanktion** erfolgen.

**Bei Sanktionen ist die Direktzahlung, durch den Mitarbeiter zu veranlassen, der für die Umsetzung der Sanktion in A2LL zuständig ist.**

Im Bescheid ist folgender Zusatz aufzunehmen:

„Für die Dauer der gegen Sie verhängten Sanktion werden die Ihnen zustehenden Leistungen für die Unterkunft und sonstige vergleichbare Bedarfe (Strom, Gas etc.) direkt an Ihren Vermieter bzw. sonstige Drittempfänger überweisen, um die Entstehung von Mietschulden zu vermeiden (§ 22 Abs. 7, § 31 a Abs. 3 Satz 3 SGB II).“

Bei selbst beschafften Heizmitteln erfolgt die Leistungsgewährung in Fällen, in denen eine zweckentsprechende Verwendung nicht sichergestellt ist oder bei Sanktionen in Form von Gutscheinen.

In den Fällen, in denen die Direktzahlung nicht vorgeschrieben ist, sondern aufgrund einer **Vereinbarung zwischen dem Vermieter und dem Leistungsempfänger** erfolgt (z. B. WBG, siehe oben), erfolgt die Direktzahlung nur dann, wenn sich eine Leistung errechnet, die es ermöglicht, die gesamte Miete an den Vermieter zu zahlen. Besteht aufgrund von Einkommen nur ein Teilanspruch, der niedriger ist als die Miete, würde eine Direktzahlung zu einem nicht vertretbaren Arbeitsaufwand führen. Dies gilt insbesondere bei schwankendem Einkommen. Die WBG wurde entsprechend informiert, die Regelung gilt aber für alle Vermieter. Eine Direktzahlung scheidet ebenso aus, wenn in einer Wohnung mehrere Bedarfsgemeinschaften wohnen (z. B. Eltern und 26-jähriger Sohn).

In den beiden zuletzt genannten Fällen sind **auch Teilbeträge direkt** zu überweisen.

## 11. Mietbestätigung

**Leistungsberechtigte**, die Wohnraum anmieten (wollen) benötigen oftmals für den Vermieter eine Bestätigung darüber, ob die Miete als angemessener Unterkunftsbedarf anerkannt wird und ob die Kautionszahlung durch das Jobcenter übernommen wird. Durch das Jobcenter wird hierzu eine Mietbestätigung ausgestellt (siehe ARGE-Ablage).

In der Mietbestätigung wird auch eine Aussage zur Höhe der angemessenen und damit als Unterkunftsbedarf zu berücksichtigenden Miete getroffen. Erhöhen sich **nach einem nicht erforderlichen Umzug** die angemessenen Kosten der Unterkunft und Heizung, werden die Leistungen weiterhin nur in Höhe der bis dahin zu tragenden Aufwendungen erbracht (§ 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II). **Dies gilt jedoch nur bei einem Umzug innerhalb Augsburgs**<sup>23</sup>. Der Gesetzgeber hat durch die Änderung der weit verbreiteten Ansicht, es gäbe ein Anrecht auf optimale Ausnutzung der Angemessenheitsgrenzen, widersprochen.

### Beispiel:

Ein **Leistungsberechtigter** wohnt in einer Wohnung mit mtl. Kosten von 260 €, also in einer angemessenen Wohnung. Er zieht, ohne dass dies notwendig wäre, in eine andere Wohnung, die mtl. 330 € kostet, also auch angemessen wäre. Er erhält aufgrund § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II nur 260 € (also die bisherige angemessene Miete).

<sup>23</sup> Eicher/Spellbrink, aaO, RdNr. 47 zu § 22 SGB II

Vor der Ausstellung einer Mietbestätigung ist daher **bei einem Umzug innerhalb Augsburgs in jedem Fall** zunächst die Notwendigkeit des Umzuges zu prüfen.

Ergibt die Prüfung, dass der Umzug nicht notwendig war/ist, ist in jedem Fall (durch Vorlage des früheren Mietvertrages oder in anderer geeigneter Weise, mittels Kontoauszügen oder dergl.) zu ermitteln, wie hoch die bisherige Miete war. Lag die bisherige angemessene Miete unter der neuen angemessenen Miete, liegt ein Fall des § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II vor.

In diesem Fall ist die Mietbestätigung max. auf den bisherigen Mietbetrag auszustellen. Bezüglich der Kautions besteht hier auch keine Möglichkeit der Übernahme (siehe Ziffer 8.1.3.2., Seite 27)

In die Mietbestätigung sind, soweit die Unterkunftskosten an sich angemessen sind, ggfs. unter der Rubrik Sonstiges folgende Textbausteine aufzunehmen:

Bei Staffelmietverträgen:

*Bei dem von Ihnen vorgelegten Mietvertrag handelt es sich um einen Staffelmietvertrag, d.h. im Vertrag werden von vorneherein zukünftige jährliche Mieterhöhungen festgelegt. Die derzeitige Miete entspricht zwar den Angemessenheitsgrenzen, ab dem \_\_\_\_\_ sind die Unterkunftskosten jedoch unangemessen. Ab diesem Zeitpunkt werden die Kosten der Unterkunft nur noch in angemessener Höhe (derzeit \_\_\_\_\_ €) übernommen. Sie müssen sich somit rechtzeitig, d.h. sechs Monate vor Erreichen des Höchstbetrages um eine Senkung der Unterkunftskosten (ggfs. auch durch Umzug) bemühen.*

Bei Überschreitung der jeweils zustehenden Höchstwohnfläche:

*Die von Ihnen gewünschte Wohnung entspricht den Angemessenheitsgrenzen für Unterkunftskosten. Die Größe der Wohnung übersteigt jedoch die Ihnen zustehende gesetzliche Höchstwohnfläche von \_\_\_\_\_ qm. Wir weisen daher darauf hin, dass trotz Angemessenheit der Wohnung im Falle einer Betriebskostennachzahlung nach der Rechtsprechung die Anteile der Betriebskosten durch uns nicht übernommen werden, die auf die Überschreitung der Wohnfläche zurückzuführen sind.*

## 12. Auszug/ KdU bei U25

Gemäß § 7 Abs. 3 SGB II gehören zur Bedarfsgemeinschaft auch volljährige unverheiratete Kinder, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben.

Durch die Erweiterung der Bedarfsgemeinschaft auf diesen Personenkreis soll die Gründung einer eigenen Bedarfsgemeinschaft erschwert werden.

Nach § 22 Abs. 5 SGB II werden Leistungen für Unterkunft und Heizung für Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben und umziehen, für die Zeit nach dem Umzug bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres nur erbracht, wenn der kommunale Träger dies vor Abschluss des Vertrages über die Unterkunft zugesichert hat (§ 22 Abs. 5 Satz 1 SGB II). Der kommunale Träger ist zur Sicherung verpflichtet, wenn

- der Betroffene aus **schwerwiegenden** sozialen Gründen nicht auf die Wohnung der Eltern oder eines Elternteiles verwiesen werden kann,
- der Bezug der Unterkunft zur Eingliederung in den Arbeitsmarkt erforderlich ist oder
- ein sonstiger ähnlich **schwerwiegender** Grund vorliegt.

Von dem Erfordernis der Zusicherung kann abgesehen werden, wenn es dem Betroffenen aus wichtigem Grund nicht zumutbar war, die Zusicherung einzuholen, § 22 Abs. 5 Satz 3 SGB II. Dies ist nur dann der Fall, wenn eine Entscheidung so eilbedürftig war, dass eine vorherige Zustimmung nicht eingeholt werden konnte (z.B. bei Missbrauch in der Familie, nicht aber, wenn günstiges Wohnungsangebot vorlag und vom Vermieter schnelle Entscheidung verlangt wird). Dies wird nur selten der Fall sein.

Bei der Anwendung dieser Vorschrift ist zu beachten, dass § 22 Abs. 5 Satz 1 SGB II nicht für Personen gilt, die am **17.02.2006** nicht mehr zum Haushalt der Eltern oder eines Elternteils gehörten (§ 68 Abs. 2 SGB II). **Nicht entscheidend ist** nach dem Wortlaut des Gesetzes, ob das Kind zum Stichtag bereits einen eigenen Haushalt führte, das heißt auch Kinder, die den Haushalt der Eltern verlassen hatten und bei nahen Verwandten (Onkel, Großmutter) oder bei Freunden wohnten, fallen nicht mehr unter die Regelung des § 22 Abs. 5 Abs. 1 SGB II.

Das SGB II selbst enthält keine Definition, was unter schwerwiegenden sozialen Gründen oder sonstigen schwerwiegenden Gründen zu verstehen ist. Es handelt sich hierbei um einen unbestimmten Rechtsbegriff. Was im konkreten Einzelfall als schwerwiegender sozialer Grund anzusehen ist, ist unter **Berücksichtigung der Interessen aller Beteiligten** zu beurteilen. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass es für Eltern unzumutbar sein kann, ein Kind in den Haushalt aufzunehmen (z.B. bei entsprechendem Fehlverhalten in der Vergangenheit).

Aus der Begründung zum Gesetzesentwurf (BT Drucksache 16/688) ergibt sich, dass dieser unbestimmte Rechtsbegriff sich inhaltlich an dem des § 64 Abs. 1 Satz 2 Nr. 4 SGB III orientiert. Für die Beurteilung der Frage wann ein schwerwiegender sozialer Grund vorliegt, kann daher sowohl die bisherige Verwaltungspraxis zu dieser Vorschrift, als auch die Rechtsprechung der Sozialgerichte (insbesondere das Urteil des BSG vom 02.06.2004; B 7 AL 38/03 R) hierzu herangezogen werden.

Davon ausgehend liegt ein schwerwiegender sozialer Grund **unter anderem** dann vor wenn

- eine Eltern-Kind-Beziehung nie bestanden hat oder seit längerem nachhaltig und dauerhaft gestört ist (z. B. LE ist seit Geburt oder frühem Kindesalter auswärts untergebracht (Heim, Pflegefamilie)); die Anforderungen an den Schweregrad der Störung dürfen nach der Rechtsprechung des BSG nicht überzogen werden. Die Beteiligten können auch nicht darauf verwiesen werden, die Hilfe von Beratungsstellen (insbesondere der Jugendhilfe) in Anspruch zu nehmen (vgl. LSG Hamburg, L 5 B 160/06 ER AS). Die Einschaltung von Beratungsstellen kann ein wichtiges Indiz für das Vorliegen einer nachhaltigen Beziehungsstörung gesehen werden, sie ist aber nicht Voraussetzung für die Anerkennung einer solchen Störung. Trotzdem ist darauf zu achten, dass die Störung der Eltern-Kind-Beziehung ein gewisses Gewicht

haben muss. Nicht jede Störung reicht hierfür aus, was sich bereits aus dem Wort „schwerwiegend“ ergibt. **Bei der Entscheidung ist demgemäß ein strenger Maßstab anzulegen.**

- Gefahr für das körperliche, geistige oder seelische Wohl des Leistungsberechtigten besteht (z.B. Elternteil ist schwer alkoholkrank, drogenabhängig, psychisch erkrankt). Hierzu ist ein Nachweis erforderlich, z.B. ein qualifiziertes Gutachten oder ein Attest).
- die Eltern die Aufnahme bzw. den Verbleib des Kindes im Haushalt begründet als unzumutbar ablehnen (z.B. bei Gewalt des Kindes gegen die Eltern, sonstigem gravierendem Fehlverhalten des Kindes gegen die Eltern (Diebstahl, **Drogenmissbrauch vor Geschwistern**))

Ein schwerwiegender sozialer Grund oder sonstiger wichtiger Grund liegt z.B. **nicht** vor, wenn

- ein Kind angibt, in der Wohnung keine laute Musik hören zu dürfen
- keine Freunde einladen zu dürfen
- ein Kind sich an den Hausarbeiten beteiligen muss.

Nach § 22 Abs. 5 Nr. 3 SGB II muss eine Zustimmung auch erfolgen, wenn ein **sonstiger ähnlich schwerwiegender Grund** vorliegt. Auch hier gilt zunächst, dass es sich um einen schwerwiegenden Grund handeln muss. Einfache Probleme genügen hierfür nicht.

Ein solcher sonstiger ähnlicher schwerwiegender Grund liegt z.B. vor, wenn

- das Kind verheiratet ist oder mit einem Partner im Haushalt der Eltern lebt, bzw. leben müsste.
- der in Frage kommende Elternteil mit einem nichtehelichen Partner oder einem neuen Ehepartner zusammenlebt und dieser der Aufnahme des Kindes in den Haushalt nicht zustimmt (insbesondere dann, wenn der Lebensgefährte oder neue Ehepartner alleiniger Mieter der Wohnung ist oder die bewohnte Wohnung im Eigentum des Lebensgefährten steht). Ein Verweis auf die Wohnung des Elternteils kann auch ausgeschlossen sein, wenn dadurch die Partnerschaft des Elternteils gefährdet würde.
- das Kind erwerbsfähig ist und selbst ein Kind hat oder schwanger ist
- die räumlichen Verhältnisse sehr beengt sind (**Achtung!**: allein der Umstand, dass man sich räumlich bescheiden muss, genügt nicht, dies gilt auch dann, wenn der Betreffende mit einem weiteren (z.B. minderjährigen) Kind in einem Zimmer schlafen müsste. Ggf. ist die Bedarfsgemeinschaft aufzufordern, gemeinsam umzuziehen, beachte hierbei jedoch auch die fiskalischen Maßstäbe nach § 22 Abs. 1 Satz 4 SGB II analog.

Auch hier ist ein strenger Maßstab anzulegen.

Es ist nicht möglich eine abschließende und umfassende Aufstellung möglicher Gründe zu erstellen. Bis die Rechtsprechung über einzelne weitere mögliche Gründe Klarheit bringt, ist daher die Entscheidung über einen Auszug in jedem Fall vom TL passiv bzw. seinem Vertreter zu treffen.

### 13. Mietschulden (§ 22 Abs. 8 SGB II)

Gemäß § 22 Abs. 8 SGB II können, sofern **Bedarfe** für Unterkunft und Heizung erbacht werden, Schulden übernommen werden, soweit dies zur Sicherung der Unterkunft (Mietschulden) oder zur Behebung einer vergleichbaren Notlage (Stromschulden etc.) gerechtfertigt ist. Sie sollen übernommen werden, wenn dies gerechtfertigt und notwendig ist und sonst Wohnungslosigkeit einzutreten droht. Vermögen nach § 12 Abs. 2 Nr. 1 SGB II ist vorrangig einzusetzen.

Nach § 44 b SGB II nimmt das Jobcenter die Aufgaben der Agentur für Arbeit wahr. Die Kommunen können selbst entscheiden, ob sie die ihr obliegenden Aufgaben ganz oder teilweise auf das Jobcenter übertragen wollen.

Die Stadt Augsburg hat entschieden, die Entscheidung über die Gewährung von Mietschulden **nicht** auf das Jobcenter zu übertragen. Diese Aufgabe soll nach dem Willen der Stadt weiterhin durch die Mitarbeiter des Amtes für soziale Leistungen wahrgenommen werden.

Sofern bei Gericht eine Klage auf Räumung einer Wohnung wegen Mietschulden eingeht, wird hiervon das Amt für soziale Leistungen automatisch informiert. Sofern uns bekannt wird, dass Mietschulden entstanden sind und deshalb eine Wohnung gekündigt wurde, eine Räumungsklage nach Aussage des Leistungsempfängers aber noch nicht erhoben wurde, ist unverzüglich das Amt für soziale Leistungen von den Mietschulden zu informieren.

Hinsichtlich des weiteren Verfahrens wurde mit dem Amt für soziale Leistungen folgendes vereinbart:

#### Ansprechpartner

Aus jeder Region werden zwei (in Nord/West drei) Ansprechpartner benannt, die dem Amt für soziale Leistungen für Nachfragen im Zusammenhang mit der Bearbeitung von Mietschulden zur Verfügung stehen. Nachfragen können sowohl telefonisch, per Fax oder auch per Mail an das virtuelle Postfach der Region erfolgen. Es ist unbedingt darauf zu achten, dass Anfragen schnell und zuverlässig beantwortet werden. Das virtuelle Postfach ist täglich auf Mails hierzu zu sichten. Eingehende Faxe sind den hierfür eingeteilten Mitarbeitern unverzüglich zuzuleiten.

Ansprechpartner sind

Mitte	Frau Ogbonna
	Frau Bock
Nord/West	Frau Weber
	Frau Brudzinski
	Frau Ludwig
Ost	Frau Friedl
	Frau Schwarz

Süd	Herr Wachler
	Frau Zeller

### **Vermögen:**

Nach § 22 Abs. 8 Satz 3 SGB II ist Vermögen nach § 12 Abs. 2 Nr. 1 SGB II vorrangig für die Mietschulden einzusetzen (Barvermögen, Sparbuch, Guthaben auf Girokonto, Sparverträge Aktienvermögen, Sparbriefe, Bausparverträge, Lebensversicherungen, soweit diese nicht nach § 12 Abs. 2 Nr. 3 SGB II geschützt sind, etc.).

In sehr vielen Fällen ist uns nicht bekannt, ob Vermögen im Sinne des § 12 Abs. 2 SGB II vorhanden ist, und wenn ja, um welches Vermögen es sich handelt. Im Antrag besteht für den Antragsteller die Möglichkeit durch Angaben unter VII lediglich anzugeben, dass das vorhandene Vermögen unterhalb des Mindestbetrages liegt. Weitere Angaben sind dann laut Antrag nicht mehr erforderlich.

Soweit uns bekannt ist, dass Vermögenswerte nach § 12 Abs. 2 Nr. 1 SGB II zwar vorhanden sind, diese aber tatsächlich nicht verwertet werden können, ist dies dem Amt für soziale Leistungen ebenfalls mitzuteilen.

### **Aufrechnung und Abtretung:**

Soweit durch das Amt für soziale Leistungen Mietschulden übernommen werden, soll dies darlehensweise erfolgen, § 22 Abs. 8 Satz 4 SGB II (siehe hierzu auch § 42 a SGB II). Die Rückzahlung eines etwaigen Darlehens wird vom Amt für soziale Leistungen überwacht. Ggfs. wird im Jobcenter nachgefragt, ob noch Leistungen bezogen werden. Die Aufrechnung des Darlehens ist nach § 43 Abs. 4 Satz 2 SGB II durchzuführen. Die Aufrechnung der Mietschulden ist im Bescheid zur Übernahme der Mietschulden durch das Amt für soziale Leistungen dem Leistungsberechtigten zu erklären, § 43 Abs. 4 Satz 1 SGB II.

Eine Aufrechnung des Darlehens nach § 42 a SGB II mit laufenden Leistungen ist nach den in § 43 SGB II genannten Vorgaben zulässig. Die Höhe der Aufrechnung ist auf 10 % der maßgeblichen Regelleistungen begrenzt. Haben den Mietvertrag mehrere Personen unterschrieben (i.d.R. Ehepartner), und befinden sich beide Partner im Leistungsbezug, so errechnet sich der Aufrechnungsbetrag aus 10 % der Regelleistung beider Leistungsbezieher. Sofern die Höhe der im Mietschuldenübernahmebescheid des Amtes für soziale Leistungen festgelegten Aufrechnung die gesetzlichen Vorgaben übersteigt, ist der Aufrechnungsbetrag auf das gesetzlich zulässige Maß zu beschränken. Das Amt für soziale Leistungen ist hiervon in Kenntnis zu setzen.

### **Direktzahlung:**

Unabhängig davon, wie uns bekannt wird, dass Mietschulden entstanden sind (also auch wenn wir dies von Dritten, z.B. Vermieter, erfahren), ist ab dem nächstmöglichen Zeitpunkt von der Möglichkeit des § 22 Abs. 7 SGB II Gebrauch zu machen und die Zahlung der Miete für die Zukunft direkt an den Vermieter vorzunehmen. Gleichzeitig sind auch Zahlungen an andere (z.B. Strom- und Gaspauschale an Stadtwerke) entsprechend zu ändern. **Dies gilt auch nach einem Wohnungswechsel weiter.**

## 14. Mietzuschuss nach § 27 Abs. 3 SGB II

### 14.1. Allgemeines

Der Gesetzgeber hat zum 01.01.2007 die Vorschriften des Sozialgesetzbuches Teil II (Grundsicherung für Arbeitssuchende) über die Gewährung von Kosten der Unterkunft (§ 22 SGB II) dahingehend ergänzt, dass Auszubildende und Studierende unter den in § 22 Abs. 7 SGB II (jetzt: § 27 Abs. 3 SGB II) genannten Voraussetzungen einen Zuschuss zu den ungedeckten angemessenen Kosten für Unterkunft und Heizung erhalten können.

### 14.2. Personenkreis

Mit § 27 Abs. 3 SGB II wird eine Regelung für solche Auszubildende getroffen, die Ausbildungsförderung nach dem BAföG oder BAB **tatsächlich** beziehen **bzw. Auszubildende, die zwar grundsätzlich einen Anspruch auf Ausbildungsförderung nach den in § 27 Abs. 3 SGB II genannten Normen haben, jedoch wegen des in der Ausbildungsförderung berücksichtigten Einkommens oder Vermögens (eigenes oder das der Eltern) der Höhe nach keinen Anspruch haben** und die bislang von den Leistungen zum Lebensunterhalt **nach § 7 Abs. 5 SGB II** ausgeschlossen sind. Im Einzelnen sind dies Auszubildende, die

- BAB beziehen und im eigenen Haushalt wohnen, bei denen die BAB aber die Kosten für Unterkunft und Heizung nicht ausreichend berücksichtigt,
- **BAföG als Schüler** beziehen und nicht nach § 7 Abs. 6 SGB II anspruchsberechtigt sind,
- **BAföG als Studierende im Haushalt der Eltern** beziehen und Kosten für Unterkunft und Heizung beisteuern müssen, weil die Eltern den auf das studierende Kind entfallenden Wohnkostenanteil nicht tragen können, insbesondere wenn sie selbst hilfebedürftig sind und daher einen Teil der Wohnkosten nicht erstattet bekommen ,
- Ausbildungsgeld nach dem Dritten Buch Sozialgesetzbuch beziehen, da diese gleichermaßen vom Anspruchsausschluss betroffen sind,

#### sowie

- **Auszubildende, die zwar grundsätzlich einen Anspruch auf Ausbildungsförderung nach den in § 27 Abs. 3 SGB II genannten Normen haben, jedoch wegen des in der Ausbildungsförderung berücksichtigten Einkommens oder Vermögens (eigenes oder das der Eltern) der Höhe nach keinen Anspruch haben**

### 14.3. Interne Zuständigkeit

Für die Bearbeitung der (Erst)Anträge sind die Mitarbeiter des Antragservices zuständig.

### 14.4. Örtliche Zuständigkeit

Zuständig für die Entscheidung über einen Antrag auf Übernahme der Kosten der Unterkunft nach § 27 Abs. 3 SGB II ist das Jobcenter, in dem der Antragsteller seinen gewöhnlichen Aufenthalt hat (§ 36 Satz 2 SGB II).

Die örtliche Zuständigkeit ist unproblematisch bei einem Auszubildenden oder Studierenden, der nur im Haushalt der Eltern oder eines Dritten (z. B. beim Ehepartner, Lebenspartner) oder nur am Ausbildungsort wohnt. Örtlich zuständig ist dann das Jobcenter am Wohnort der Eltern, des Dritten bzw. am Ausbildungsort.

Insbesondere bei Auszubildenden und Studierenden kommt es vor, dass diese zwei Wohnsitze haben. Zum Teil besteht auch nur ein Wohnsitz, die Auszubildenden oder Studierenden halten sich jedoch an den Wochenenden oder in den Semesterferien bei den Eltern usw. auf.

Das Bayerische Staatsministerium für Arbeit und Sozialordnung hat hierzu mitgeteilt, dass sich die Zuständigkeit in diesen Fällen nach dem Hauptwohnsitz richtet<sup>24</sup>. Hauptwohnung ist dabei die vorwiegend genutzte Wohnung. Sofern jemand hier Leistungen beantragt hat, aus der Meldebestätigung aber hervorgeht, dass es sich nur um einen Nebenwohnsitz handelt, sind wir daher für eine Leistungsgewährung örtlich nicht zuständig. Der Antrag wäre deshalb wegen fehlender örtlicher Zuständigkeit abzulehnen. Der Antragsteller ist an den Träger seines Hauptwohnsitzes zu verweisen. Es steht dem Antragsteller allerdings frei, seinen Hauptwohnsitz nach Augsburg zu verlegen, wenn er sich hier vorwiegend aufhält. Ein entsprechender Nachweis ist zu fordern.

#### 14.5. weitere Voraussetzungen für einen Leistungsanspruch

Voraussetzung für die Gewährung eines Zuschusses nach § 27 Abs. 3 SGB II ist (neben den übrigen leistungsrechtlichen Voraussetzungen), dass die Auszubildenden oder Studierenden folgende weitere Voraussetzungen erfüllen:

- **BAB für eine Ausbildung** auf Grundlage des § 65 Abs. 1 SGB III, oder des § 105 Abs. 1 Nr. 4 SGB III beziehen und im eigenen Haushalt wohnen, bei denen die BAB aber die Kosten für Unterkunft und Heizung nicht ausreichend berücksichtigen,
- **BAB für eine berufsvorbereitende Bildungsmaßnahme** auf Grundlage des § 66 Abs. 3 SGB III oder des § 106 Abs. 1 Nr. 2 SGB III beziehen und im eigenen Haushalt wohnen bzw. anderweitig (ohne Wohnheim oder Internat) untergebracht sind, bei denen die BAB aber die Kosten für Unterkunft und Heizung nicht ausreichend berücksichtigen,
- **BAB für eine Ausbildung** auf Grundlage des § 101 Abs. 3 SGB III oder des § 105 Abs. 1 Nr. 1 SGB III beziehen und im Haushalt der Eltern wohnen, bei denen die BAB aber die anteiligen Kosten für Unterkunft und Heizung nicht ausreichend berücksichtigen,
- **BAföG als Schüler** (von Abendhauptschulen, Berufsaufbauschulen, Abendrealschulen und von Fachoberschulklassen, deren Besuch eine abgeschlossene Berufsausbildung voraussetzt) beziehen, nicht bei seinen Eltern wohnt und nach § 12 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 2 BAföG. erhalten,
- **BAföG als Studierende im Haushalt der Eltern** nach § 13 Abs. 1 i. V. m. Abs. 2 Nr. 1 BAföG beziehen und Kosten für Unterkunft und Heizung beisteuern müssen, weil die Eltern den auf das studierende Kind entfallenden

<sup>24</sup> Schreiben BayStMAS vom 04.01.2007 (liegt bei AbtL auf)

Wohnkostenanteil nicht tragen können, insbesondere wenn sie selbst hilfebedürftig sind und daher einen Teil der Wohnkosten nicht erstattet bekommen,

- **oder**  
**Auszubildende, die zwar grundsätzlich einen Anspruch auf Ausbildungsförderung nach den in § 27 Abs. 3 SGB II genannten Normen haben, jedoch wegen des in der Ausbildungsförderung berücksichtigten Einkommens oder Vermögens (eigenes oder das der Eltern) der Höhe nach keinen Anspruch haben**

Nach dem Wortlaut des § 27 Abs. 3 SGB II müssen Antragsteller entweder die o. g. Leistungen tatsächlich erhalten oder **diese o. g. Leistungen** nur deshalb **nicht** erhalten, weil aufgrund des zu berücksichtigenden Einkommens oder Vermögens (eigenes oder das der Eltern) der Höhe nach kein Anspruch auf **diese (oben genannten!)** Leistungen bestehen.

Für Auszubildende, die wegen der **Nichterfüllung der Voraussetzungen aus anderen Gründen** (z. B. wegen Überschreitung der Höchstförderdauer, weil es sich um eine Zweitausbildung handelt etc.) keinen Anspruch auf Ausbildungsförderung haben, kommt eine Übernahme der Unterkunftskosten nach § 27 Abs. 3 SGB II **nicht** in Betracht.

Der Antrag kann dann ohne weitergehende Prüfung abgelehnt werden. Eine Leistungsgewährung käme dann allenfalls in Betracht, wenn es sich um einen **besonderen** Härtefall im Sinne des § 27 Abs. 4 Satz 1 (früher § 7 Abs. 5 Satz 2) SGB II handelt. Leistungen könnten dann (pflichtgemäße Ausübung des Ermessens!) als Darlehen (= „Zwangsdarlehen“) nach den Vorgaben des § 27 Abs. 4 Satz 1 SGB II erbracht werden.

Aus dem (neuen) Wortlaut des § 27 Abs. 4 Satz 3 SGB II ergibt sich, dass die **Leistungen nach § 27 Abs. 3 SGB II (Zuschuss zu den angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung) vorrangig sind ggü. einer Darlehensgewährung aufgrund besonderer Härte oder der Leistungen nach § 27 Abs. 2 SGBII.** Zuerst muss also geprüft werden, ob die Voraussetzungen für die Gewährung eines Zuschusses vorliegen (im Gegensatz zur früheren Regelung zwischen den §§ 7 Abs. 5 Satz 2 und 22 Abs. 7 SGB II).

### **Studierende außerhalb des Haushalts der Eltern oder eines Elternteiles**

§ 27 Abs. 3 SGB II beschränkt den Anspruch für Studierende auf einen Zuschuss zu den angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung im Sinne des § 22 Abs. 1 SGB II ausdrücklich auf solche, deren Bedarf sich nach § 13 Abs. 1 i. V. m. Abs. 2 Nr. 1 BAföG berechnet. Dies ist nur bei Studierenden der Fall, **die im Haushalt der Eltern leben.** Ist diese Voraussetzung nicht erfüllt – hat der Studierende also eine eigene Wohnung oder wohnt außerhalb des Haushalts der Eltern – ist der Antrag ohne weitere Prüfung abzulehnen.

### **Angemessenheit der Kosten für Unterkunft und Heizung**

Nach dem Wortlaut des § 27 Abs. 3 SGB II erhalten Auszubildende und Studierende, welche die Tatbestandsvoraussetzungen erfüllen, einen Zuschuss zu ihren

## **angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung im Sinne des § 22 Abs. 1 SGB II.**

Bewohnt der Auszubildende oder der Studierende (der bei seinen Eltern wohnt) eine Wohnung mit **unangemessen hohen Kosten**, besteht keine Möglichkeit, hierfür Kosten anzuerkennen, auch nicht für eine Übergangszeit. Dies bedeutet jedoch nicht, dass bei einem Überschreiten der Angemessenheitsgrenzen gar keine Unterkunftskosten als Zuschuss zu übernehmen sind. Es sind dann lediglich von Anfang an die angemessenen Kosten der Unterkunft (Anteil der Kosten der Unterkunft bei Studierenden im Haushalt der Eltern) anzusetzen.

Die Angemessenheit der Unterkunftskosten beurteilt sich nach den Kriterien, die für den Bereich des Jobcenters Augsburg-Stadt gelten. **Beachten Sie hierbei die Unterscheidung bei Auszubildenden und Studierenden in Bedarfsgemeinschaft und Auszubildenden und Studierenden in Haushaltsgemeinschaft!**

### Beispiel 1 (Auszubildender/Studierender unter 25 Jahre im Haushalt der Eltern):

Student, 22 Jahre, wohnt im Haushalt der Eltern und erhält BAföG nach § 13 Abs. 1 i. V. m. Abs. 2 Nr. 1 BAföG.

Neben seinen beiden Elternteilen wohnt noch die 14-jährige Schwester im Haushalt.

Beurteilung Bedarfsgemeinschaft oder Haushaltsgemeinschaft:

Nach § 7 Abs.3 Nr. 4 SGB II ist der 22-jährige Student Mitglied der Bedarfsgemeinschaft der Eltern.

Nach § 7 Abs. 5 SGB II hat der Auszubildende (Student) – über die Leistungen nach § 27 SGB II hinaus – keinen Anspruch auf Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhaltes.

Die Kosten der Unterkunft belaufen sich auf eine (angemessene) Warmmiete incl. Warmwasser in Höhe von 720 Euro.

Da der Studierende aufgrund des Alters noch Mitglied der Bedarfsgemeinschaft ist, errechnet sich der Anteil des Zuschusses zu den angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nach der „Kopfmethode“.  
Der Anteil beträgt  $\frac{1}{4}$  aus 720 Euro = 180 Euro.

### Beispiel 2 (wie oben, jedoch Student 26 Jahre, Kosten der Unterkunft 880,00 Euro):

Der 26-jährige Student bildet mit seinen Eltern keine Bedarfsgemeinschaft mehr, sondern ist lediglich Mitglied der Haushaltsgemeinschaft. Unter Beurteilung der 4 Personen als Bedarfsgemeinschaft wären die Kosten der Unterkunft (880,00 Euro) unangemessen hoch.

#### Aber:

Angemessenheitsgrenze für eine alleinstehende Person (Stand: 01.04.11) 335,40 Euro zuzüglich der angemessenen Heizungs- und Warmwasserkosten.

Anteilige Mietkosten:  $\frac{1}{4}$  aus 880,00 Euro = 220,00 Euro.

Somit zu übernehmen: 220,00 Euro.

siehe hierzu auch die Ausführungen zu Ziff. 2.1.1. (Wohngemeinschaften).

## Tatsächliches Entstehen von Unterkunftskosten

Der Antragsteller hat nachzuweisen, dass ihm tatsächlich Unterkunftskosten entstehen, wenn er bei seinen Eltern wohnt. Soweit die Eltern selbst Leistungen nach dem SGB II erhalten, ist dies entbehrlich.

## Prüfung der Notwendigkeit einer eigenen Wohnung

§ 27 Abs. 3 Satz 2 SGB II schließt die Gewährung eines Zuschusses zu den ungedeckten angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung aus, wenn die Übernahme dieser Leistungen nach § 22 Abs. 5 SGB II ausgeschlossen ist, Das heißt, ziehen Antragsteller (hier kann es sich nur um Auszubildende handeln, die BAB bekommen, nicht um Studenten!) ohne Zusicherung des Jobcenters bzw. ohne Vorliegen eines der in § 22 Abs. 5 SGB II genannten Gründe in eine eigene Wohnung um, ist kein Zuschuss nach § 27 Abs. 3 SGB II zu erbringen.

Bezüglich der möglichen anzuerkennenden Gründe wird auf Ziffer 12. (Auszug/KdU bei U25) verwiesen. Ein weiterer Grund kann darin bestehen, dass individuelle sozialpädagogische (Intensiv)Betreuung (z. B. SIA, Betreutes Wohnen für Jugendliche und junge Volljährige siehe unter Ziffer 16.7.) in Anspruch genommen wird, oder dass die Wohnung der Eltern (bzw. des Elternteils) aufgrund der Entfernung zur Arbeitsstelle nur mit einer Fahrzeit von mehr als 2 ½ Stunden (einfacher Weg, mit öffentlichen Verkehrsmitteln) zu erreichen sind, oder aufgrund der Besonderheit der Ausbildung gar nicht erreicht werden können (z. B. Bäcker Ausbildung und damit verbunden sehr früher Arbeitsbeginn).

Kein schwerwiegender sozialer oder sonstiger schwerwiegender Grund liegt vor, wenn

- der Auszubildende eine eigene Wohnung bezieht/bezogen hat um ungestört lernen zu können,
- der Auszubildende sich im Haushalt der Eltern oder eines Elternteiles ein Zimmer mit anderen (Geschwistern) teilen müsste.

## Berücksichtigung von Einkommen und Vermögen

Nach § 27 Abs. 1 Satz 2 SGB II handelt es bei den Leistungen für Auszubildende **nicht** um Arbeitslosengeld II. Dennoch ist ein Zuschuss zu den angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung im Sinne des § 22 Abs. 1 SGB II nur dann zu gewähren, **soweit der Bedarf in entsprechender Anwendung des § 19 Absatz 3 SGB II ungedeckt ist.**

Es hat daher in jedem Fall eine Überprüfung der Einkommens- und Vermögensverhältnisse **nach dem SGB II** zu erfolgen.

Dementsprechend sind die Regelungen in den §§ 11, 11 a, 11 b und 12 SGB II bzw. in der Arbeitslosengeld II/Sozialgeldverordnung heranzuziehen. Dies bedeutet, dass neben dem Kindergeld auch die Berufsausbildungsbeihilfe, die Lehrvergütung bzw. bei Studierenden das BAföG bei der Berechnung des Zuschusses zu berücksichtigen sind.

Der Zuschuss zu den ungedeckten Aufwendungen Auszubildender für Unterkunft und Heizung nach § 27 Abs. 3 SGB II ist nach den Urteilen des Bundessozialgerichtes vom 22.03.2010 – B 4 AS 39/09 und 69/09 R in drei Schritten zu ermitteln.

Zunächst ist die abstrakte Höhe der angemessenen Unterkunftskosten nach § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II zu bestimmen. Sodann ist der konkrete Unterkuftsbedarf der leistungsberechtigten Person – vorausgesetzt sie wäre nach dem SGB II leistungsberechtigt – nach den Regeln des SGB II zu ermitteln. Der nicht durch ihr Einkommen – insbesondere durch die Ausbildungsförderung – gedeckte Unterkuftsbedarf ist sodann als Zuschuss nach § 27 Abs. 3 SGB II – gedeckelt durch die Differenz zwischen Unterkuftsbedarf nach dem SGB II und in der Ausbildungsförderungsleistung enthaltenem Unterkuftsanteil – zu erbringen

Das vorhandene Einkommen ist (mit Ausnahme der in der BAB oder im BAföG enthaltenen Unterkuftskostenanteile) in der Reihenfolge der **Vorgaben des § 19 Abs. 3 SGB II** anzurechnen:

**Dies bedeutet, dass zu berücksichtigendes Einkommen zunächst in unten angeführter Reihenfolge die Bedarfe nach**

- § 20 SGB II (Regelbedarf),
- § 21 SGB II (Mehrbedarfe),
- § 23 SGB II (Sozialgeld) deckt

**und darüber hinaus (erst) die (ggf. restlichen) Bedarfe nach § 22 SGB II (Bedarfe für Unterkunft und Heizung).**

**Die für die Kosten der Unterkunft im Rahmen der BAB vorgesehenen Bedarfe können der jeweiligen Norm des SGB III entnommen werden.**

**Die für die Kosten der Unterkunft im Rahmen des BAföG vorgesehenen Bedarfe sind für Studenten (§ 13 BAföG) ersichtlich, jedoch nicht für Schüler-BAföG nach § 12 BAföG.**

**Die für das Schüler-BAföG (§ 12) in Bezug auf die Gewährung des Zuschusses nach § 27 Abs. 3 SGB II relevanten Bedarfe für Kosten der Unterkunft sind wie folgt hoch:**

**§ 12 Abs. 2 Nr. 1 BAföG und § 12 Abs. 2 Nr. 2 BAföG jeweils 132 Euro (Stand:01.10.10)**

### **Auszubildende und Studenten im Haushalt der Eltern (U 25)**

Unverheiratete Kinder, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben und im Haushalt der Eltern leben, bilden mit diesen eine Bedarfsgemeinschaft, § 7 Abs. 3 Nr. 4 SGB II. In diesem Fall sind auch das Einkommen und Vermögen der Eltern oder des Elternteils und dessen in Bedarfsgemeinschaft lebenden Partners zu berücksichtigen (§ 9 Abs. 2 Satz 2 SGB II). Dies hat zur Folge, dass nur dann ein Zuschuss zu den angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung im Sinne des § 22 Abs. 1 SGB II für den Auszubildenden bzw. Studierenden gewährt werden kann, wenn Hilfebedürftigkeit vorliegt und somit der Anteil der angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nach § 27 Abs. 3 SGB II, der auf den Auszubildenden bzw. Studierenden fällt, nicht von den Eltern dem Elternteil oder dem in Bedarfsgemeinschaft lebenden Partner des Elternteiles gedeckt werden kann.

Unabhängig von einer bestehenden Unterhaltspflicht oder Leistungsfähigkeit zum Unterhalt muss daher eine Prüfung der Einkommens- und Vermögensverhältnisse der Eltern erfolgen. Vom Antragsteller sind dann in diesen Fällen auch die Ein-

kommens- und Vermögensverhältnisse der in § 7 Abs. 3 Nrn. 1 – 3 SGB II genannten Personen (Eltern etc.) nachzuweisen.

### Zuverdienstmöglichkeit

Auszubildende, die für den Besuch von **Abend**hauptschulen, **Abend**realschulen etc. Leistungen nach § 12 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 2 BAföG erhalten, sind auf einen **Zuverdienst** zur Deckung Ihres ggf. ungedeckten Bedarfes an angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung zu verweisen (z. B. geringfügige Beschäftigung etc.).

Bei den übrigen Antragstellern (die in aller Regel in Vollzeit Ihre Ausbildung absolvieren) ist von einer Verpflichtung zum Zuverdienst abzusehen.

### Unterhalt

**Eltern sind Ihren Kindern während deren (Erst-)Ausbildung zum Unterhalt verpflichtet.**

Bei Antragstellern, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben und die bei den Eltern wohnen, ist eine Unterhaltsüberprüfung entbehrlich, weil diese mit den Eltern eine Bedarfsgemeinschaft bilden (siehe oben) und auf diesem Weg Einkommen und Vermögen der Eltern berücksichtigt werden.

Bei **Ausbildenden**, die eine eigene Wohnung haben oder die nur bei einem Elternteil wohnen, aber das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, ist eine Unterhaltsüberprüfung erforderlich. Im zuletzt genannten Fall erstreckt sich diese nur auf den Elternteil, bei dem der Auszubildende nicht wohnt.

Gleiches gilt, wenn ein Studierender bei einem Elternteil wohnt.

Bezüglich der Unterhaltsüberprüfung gelten im Übrigen die allgemein geltenden Regelungen für das Verfahren. Unterhalt kann durch die Eltern auch in Form des sog. **Naturalunterhaltes** erfolgen, d.h. durch die Aufnahme in den eigenen Haushalt und die Gewährung von freier Kost etc. Es ist daher nötig, dass die Eltern bereits zum Zeitpunkt der Antragstellung eine Erklärung abgeben, aus der sich ergibt, in welcher Form Unterhalt ggfs. erbracht werden soll. Wenn ein Antragsteller mit der Entscheidung der Eltern, Naturalunterhalt zu erbringen nicht einverstanden ist, muss durch den Antragsteller eine Bestimmungsänderung beim Familiengericht beantragt werden.

## **14.6. Bewilligungszeitraum**

Da der Bezug von BAB- oder BAföG-Leistungen Voraussetzung für eine Leistungsgewährung ist, orientiert sich der Bewilligungszeitraum des Zuschusses an dem Zeitraum, für den Ausbildungsförderung bewilligt wurde. Da die Bewilligungsabschnitte bei BAföG und BAB auch länger gefasst sein können, werden jedoch jeweils in der Regel max. für 6 Monate Leistungen bewilligt. Ausnahmen sind möglich (siehe Beispiel)

Beispiel:

BAFöG ist bis 31.03. bewilligt, Antrag auf Zuschuss zu den KdU wird am 01.03. gestellt  
Bewilligung erfolgt längstens bis 31.03.

BAFöG ist bis 30.09. bewilligt, Antrag wird am 01.03. gestellt, Bewilligung bis max. 31.08.

BAFöG ist bis 30.06. bewilligt. Leistungen wären bis 31.05. zu bewilligen. Die Folgebewilligung würde nur für einen Monat laufen. Hier besteht die Möglichkeit bis 30.06. zu bewilligen.

#### 14.7. technische Abwicklung

Die technische Abwicklung (vor allem A2LL) können Sie dem Modul 14 Zuschuss nach § 22 Abs. 7 (später § 27 Abs. 3 SGB II) unter folgendem Link entnehmen:

<http://schulungsunterlagen.web.dst.baintern.de/multi/it/a2ll/>

#### 15. KDU während Haft

Nach § 7 Abs. 4 Satz 2 SGB II sind Personen, die sich in Haft befinden, vom ersten Tag des Haftaufenthalts an von den Leistungen nach dem SGB II ausgeschlossen. Bei der Frage, ob und inwieweit im Rahmen der Leistungsgewährung nach dem SGB II Kosten der Unterkunft während einer Untersuchungshaft oder Verbüßung einer Haftstrafe zu übernehmen sind, ist auch die Dauer der Haft zu berücksichtigen.

Bei einer Untersuchungshaft kann bzw. muss grundsätzlich unterstellt werden, dass diese die Dauer von sechs Monaten nicht übersteigt. Etwas anderes gilt nur in Ausnahmefällen (schwere Vergehen, Verbrechen, z.B. mit vs. anschließender Sicherungsverwahrung). Bei der Verbüßung einer Straftat ist die Strafdauer aus dem Urteil bekannt. Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit einer Verkürzung der Haftstrafe bei „guter Führung“. Diese ist für die Beurteilung der Haftdauer jedoch unerheblich, da zum Zeitpunkt des Haftantritts noch nicht bekannt ist, ob es zu einer Haftverkürzung kommen wird.

Die Inhaftierung ist insoweit von Bedeutung, als dies weitere Konsequenzen für andere Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft nach sich ziehen kann. Für eine Anwendung des SGB II auf die gesamte BG genügt es, wenn eine Person, der Antragsteller, leistungsberechtigt im Sinne des § 7 Abs. 1 SGB II ist. Wenn die Ehefrau oder Partnerin des Antragstellers selbst nicht leistungsberechtigt ist (ohne dass ein Anspruch nach dem vierten Kapitel des SGB XII besteht), dann erhält auch sie Leistungen nach dem SGB II, das sog. **Sozialgeld**.

Sofern ein Leistungsberechtigter, der mit einer solchen weiteren Person in einer BG lebt, sich in Haft befindet, besteht für den Antragsteller aber auch für weitere Angehörige (Sozialgeldempfänger) kein Leistungsanspruch mehr. Damit hat die Partnerin/Ehefrau keinen Anspruch auf Sozialgeld. Die Leistungen an den Antragsteller, aber auch an den Sozialgeldempfänger sind einzustellen und die betreffende Person ist an das Amt für soziale Leistungen zu verweisen.

Lebt der Antragsteller bei Inhaftierung mit Personen in Bedarfsgemeinschaft, die selbst auch erwerbsfähig sind (z.B. Partnerin oder Ehefrau), hat diese einen eigenen Leistungsanspruch. Für die Dauer der Inhaftierung wird die Partnerin/Ehefrau Antragstellerin.

Als Konsequenz der Inhaftierung bewohnt die Antragstellerin unangemessen großen und in der Regel zu teuren Wohnraum. Soweit es sich um eine Untersuchungshaft oder um eine kurzfristige Freiheitsstrafe handelt, macht eine Aufforderung, die Kosten durch Umzug zu senken jedoch keinen Sinn, denn für einen Übergangszeitraum von bis zu sechs Monaten müsste auch eine unangemessene Miete übernommen werden. Vor einem möglichen Umzug würde der Inhaftierte aber in die Wohnung zurückkehren, die jedoch damit wieder angemessen wäre. Daher werden die Unterkunftskosten in derartigen Fällen durchgehend erbracht und es wird weiter nichts veranlasst.

**Die nachfolgenden weiteren Ausführungen betreffen ausschließlich Fälle von Alleinstehenden, die in Untersuchungshaft sind oder eine Haftstrafe von max. sechs Monaten verbüßen.**

### **Antragstellung für Kostenübernahme einer Unterkunft außerhalb von Augsburg**

Bei einer Justizvollzugsanstalt/einem Untersuchungsgefängnis handelt es sich um eine stationäre Einrichtung im Sinne des § 7 Abs. 4 Satz 2 SGB II. Bei einem nicht in Augsburg wohnenden Gefangenen wäre zu prüfen, wo sich der Betreffende vor Inhaftierung aufgehalten hat und ob er dort einen gewöhnlichen Aufenthalt (gA) hat oder hatte. Deshalb wäre grundsätzlich zu ermitteln, ob der Gefangene an seinen bisherigen Wohnort und Lebensmittelpunkt zurückkehren will oder nicht. Da eine Übernahme von Unterkunftskosten nur dann möglich ist, wenn beabsichtigt ist, an den bisherigen Wohnort zurückzukehren, ist diese Prüfung entbehrlich. Damit wurde der gA am bisherigen (auswärtigen) Wohnort beibehalten und das Jobcenter Augsburg-Stadt ist örtlich nicht zuständig (§ 36 SGB II).

Sofern hier Anträge auf Übernahme der Unterkunftskosten für eine Wohnung außerhalb des Stadtgebietes Augsburg eingehen, sind diese unter Hinweis auf den fehlenden gewöhnlichen Aufenthalt in Augsburg und damit unsere fehlende örtliche Zuständigkeit abzulehnen.

### **Antragstellung für zukünftige Mieten**

Leistungsberechtigte, die eine Straftat verbüßen, erhalten oftmals zuvor eine Aufforderung zum Haftantritt.

§ 22 SGB II umfasst nur die Kosten für eine **tatsächlich** genutzte Wohnung. Gibt also ein Leistungsempfänger an, demnächst eine Haftstrafe antreten zu müssen, oder wird uns die Mitteilung aus der Haft heraus gemacht, werden sämtliche Leistungen wie folgt eingestellt:

- a) ab Haftbeginn, wenn noch keine Zahlung erfolgte (z.B. wenn LE den Haftantritt rechtzeitig mitteilt oder aus anderen Gründen noch keine Zahlung erfolgte)
- b) ab dem Ersten des auf den Haftbeginn folgenden Monats, bei bereits erbrachten Leistungen

**Es besteht keine Möglichkeit einer Weiterzahlung der Miete zum Erhalt der Wohnung während der Haft im Rahmen des SGB II.**

Eine Übernahme von Unterkunftskosten zum Erhalt einer Wohnung während der Dauer einer Haft kommt nur nach § 22 Abs. 8 SGB II in Betracht. Die Aufgaben nach § 22 Abs. 8 SGB II wurden jedoch nicht auf das Jobcenter übertragen. Anträge sind unter Verweis auf das ASL abzulehnen.

Das Gleiche gilt, wenn sowohl vor Haftantritt als auch aus der Haft heraus ein Antrag auf Übernahme der Unterkunftskosten für die Zukunft zum Erhalt der Unterkunft gestellt wird.

**Antragstellung für Mietschulden**

Sofern ein Antragsteller aus der Haft oder nach Verbüßung der Haft einen Antrag auf Übernahme der rückständigen Mieten und damit von Übernahme der (während der Haft) entstandenen Mietschulden stellt, sind die Voraussetzungen für eine Gewährung gleichfalls nicht erfüllt.

Auch hier kommen nur Leistungen nach § 22 Abs. 8 SGB II in Betracht, für die ggfs. das Amt für soziale Leistungen zuständig ist.

**16. Besondere ambulante und sonstige Wohnformen**

**16.1. Delphin Betreutes Wohnen**

Durch das Delphin Betreutes Wohnen in der Weiherstr. 2, 86154 Augsburg (Region Nord/West) und in der Landsberger Str. 62 und 62 a (Region Süd) werden besondere Wohnungen zur Verfügung gestellt. Im Zusammenhang mit der Unterbringung und den damit verbundenen Kosten (Miete, Betriebskosten, Heizungskosten) werden durch Delphin auch weitere Leistungen erbracht, die einen unterschiedlichen Umfang aufweisen können.

Im Wesentlichen bestehen die anfallenden Kosten einer Unterbringung im sog. Delphin aus

Miete	248,50 €
Heizungskosten einschl. Warmwasser	38,90 €
Strom	19,11 €
Betriebskosten	43,49 €

**Gesamtmiete inkl. Strom und Warmwasser 350,00 €**

## **Eine Kautiön fällt nicht an.**

Notrufanlage

10,23 €

Daneben fallen je nach Bedarf und Umfang noch Kosten für die Versorgung mit Essen an.

Bei der Unterbringung im Delphin handelt es sich um eine Form des ambulanten betreuten Wohnens. Dieses betreute Wohnen stellt keine Unterbringung im Sinne einer stationären Einrichtung (§ 7 Abs. 4 SGB II) dar. Es besteht somit für die Bewohner der Apartments im Delphin grundsätzlich ein Anspruch auf Leistungen nach dem SGB II.

Nachdem jedoch davon ausgegangen werden kann, dass die Bewohner des Delphin schwerwiegende psychische Probleme haben (oftmals langjähriger Alkoholmissbrauch und/oder jahrelange Obdachlosigkeit), sollen Antragsteller schnellstmöglich einer Untersuchung durch den ärztlichen Dienst zugeführt werden, um zu klären ob die betreffenden Personen erwerbsfähig sind, sofern dies noch nicht geschehen ist.

Bezüglich der Leistungsgewährung ist wie folgt zu verfahren:

### **Unterkunft**

Die Kosten der Unterkunft werden in anfallender Höhe anerkannt. Die Unterkunftskosten werden in allen Fällen **direkt an Delphin** überwiesen. Dies schließt auch die Kosten für Strom ein. Dies bedeutet, dass die Eingabe der Unterkunftskosten als Festbetrag erfolgen muss. Eine Eingabe der Stromkosten als Bedarf erfolgt nicht, da diese Bestandteil der Regelleistung sind.

### **Notrufanlage**

Die Kosten der Notrufanlage stellen keinen Bedarf nach dem SGB II dar und werden demzufolge auch nicht übernommen. Derartige Kosten können ggf. von der Krankenkasse übernommen werden.

### **Betreuungspauschale**

Als Kosten im Mietvertrag ist ebenfalls ein sog. Betreuungspauschale in Höhe von mtl. 20,00 Euro aufgeführt. Diese Kosten können jedoch nicht als Bedarf im Sinne des § 22 SGB II (Kosten der Unterkunft) anerkannt werden. Sofern der Leistungsempfänger dies wünscht, können diese Kosten direkt an den Vermieter (als Festbetrag) überwiesen werden. Da die Betreuungskosten keinen (zusätzlichen) Bedarf nach dem SGB II darstellen, können diese auch nicht als weiterer Bedarf berücksichtigt werden. Insoweit sind diese Kosten dann aus der Regelleistung zu decken.

### **Verpflegung**

Im Delphin wohnen auch Personen, die nicht (mehr) in der Lage sind, sich mit Nahrung selbständig zu versorgen. Diese Personen erhalten daher in unterschiedlichem Umfang Essen.

Ca. 35 % der mit der Regelleistung gewährten Leistungen entfallen auf die Versorgung mit Nahrungsmitteln. Dieser in der Regelleistung enthaltene Betrag reicht bei weitem nicht aus, um die ganztägige Versorgung mit Essen (auf Rädern) zu bestreiten. Es besteht rechtlich keine Möglichkeit, hier zusätzlich zur Regelleistung Leistungen zu gewähren. Es werden durch uns Kosten für eine Ernährung durch entsprechende Dienste (Delphin tritt hier nur als Vermittler auf) in keinem Fall übernommen. Auch eine teilweise Übernahme der Kosten scheidet hier aus. Ob der Leistungsempfänger seine Leistungen an den entsprechenden Dienst weitergibt, kann nicht beurteilt werden.

Wegen der offenen, nicht gedeckten Kosten, ist niemand an das ASL zu verweisen. Nach den gesetzlichen Bestimmungen besteht für das ASL keine Möglichkeit, hier Kosten zu übernehmen.

### **Sonstiges:**

Die Apartments im Delphin sind voll möbliert. Kosten für eine Erstausrüstung fallen somit nicht an.

## **16.2. Fuggerei**

Die Verwaltung der Fuggerei hat beschlossen, sich gemeinsam mit dem Caritasverband für die Stadt Augsburg neben dem ursprünglichen Kreis der Personen, die zum Wohnen in der Fuggerei berechtigt sind, künftig auch speziell Personen anzunehmen, die unter den Anwendungsbereich des § 16 a Nr. 1 – 4 SGB II fallen. Dies geschieht in einer besonderen Wohnform, die neben dem reinen Wohnen auch eine umfassende Betreuung beinhaltet.

In die dafür vorgesehenen Wohnungen der Fuggerei werden Personen jeden Alters aufgenommen, die einer entsprechenden Betreuung bedürfen. In den hiervon betroffenen Fällen, soweit diese unter 25 Jahre alt sind, kann **ohne weitere Prüfung** unterstellt werden, dass die Voraussetzung des § 22 Abs. 5 Nr. 1 SGB II für eine Zusicherung (schwerwiegender sozialer Grund) erfüllt ist. **§ 22 Abs. 5 SGB II steht deshalb einer Anmietung der Wohnung in diesen Fällen nicht entgegen.**

Da es sich hier um eine besondere Wohnform handelt, finden die **Angemessenheitsgrenzen** für die Kosten der Unterkunft **keine Anwendung**.

Vertragspartner für die Anmietung sind die Fuggerschen Stiftungen und der Mieter.

Für die Anmietung der Wohnungen fallen **keine Kautionen** an.

Die Grundmiete beträgt mtl. 0,07 Euro (0,88 Euro Jahresmiete – **kein Druck- oder Schreibfehler**). Diese wird direkt an den Vermieter bezahlt.

Für die **Betriebskosten** werden **pauschal 70 €** mtl. erhoben. Dies bedeutet, dass für diese Wohnungen keine Abrechnungen erstellt werden oder Nachforderungen erhoben werden.

Alle Wohnungen verfügen über Heizungen, bei denen an den Vermieter keine Vorauszahlungen zu leisten sind. **Die Heizkosten sind jeweils im Folgemonat nach Vorlage der entsprechenden Abrechnung in voller Höhe direkt an den Vermieter (Fuggerei) zu entrichten.**

Die Wohnungen der Fuggerei werden mittels Fernwärme betrieben. Auch die Warmwassererzeugung erfolgt über die Fernwärme. Die Zahlung der Heizkosten erfolgt mtl. im Nachhinein gemäß dem tatsächlichen Verbrauch (Ableseung der Heizkosten per Funk in jedem Monat!)

**Die Miete inkl. Betriebskosten ist direkt an den Vermieter zu zahlen.** Dies gilt auch für die bereits bestehenden Verträge. In den künftigen Verträgen wird eine entsprechende Klausel zur Direktzahlung aufgenommen.

Die Bewohner werden, wie bereits erwähnt, auch intensiv betreut. Für diese Betreuung fallen keine gesonderten Kosten an. Die Betreuung erfolgt durch die Sozialarbeiterin der Fugger'schen Stiftung, Frau Büttner, Tel. 31 98 81 – 10. Für die Vermittler und Fallmanager der ARGE ergeben sich hierdurch evtl. auch Vorteile bei der Betreuung von Personen, die in der Fuggerei untergebracht wurden.

### **16.3. Hofrat-Röhler-Str 10/12**

Der Caritasverband Augsburg-Stadt betreibt in der Hofrat-Röhler-Str. 10/12 (Region Mitte) eine Einrichtung für sozial Schwache, in der Regel Alkoholiker (sog. Abbe-Pierre-Zentrum).

In dem Haus werden den Bewohnern einfach möblierte Zimmer angeboten. Es gibt sowohl Einzelzimmer, als auch Zimmer für Paare. Die Bewohner erhalten einen befristeten Mietvertrag.

Für die Zimmer fallen Kosten in Höhe von 250 € und pauschale Nebenkosten in Höhe von 65 € an (d.h. es gibt keine Nebenkostenabrechnung). Die Nebenkostenpauschale beinhaltet sowohl Betriebs- als auch Heizungskosten und Warmwasser.

Die gesamte Miete ist direkt an den Caritasverband zu überweisen.

### **16.4. Gemeinschaftsunterkünfte**

Personen, die in Gemeinschaftsunterkünften wohnen (Aussiedler, anerkannte Asylberechtigte, Kontingentflüchtlinge, Flüchtlinge mit entsprechendem Aufenthaltsstatus zur Leistungsberechtigung SGB II) zahlen für die von Ihnen bewohnte Gemeinschaftsunterkunft keine Miete, sondern Unterkunftsgebühren.

Die Unterkunftsgebühren werden vom jeweiligen Kostenträger der Gemeinschaftsunterkunft in Monatspauschalen berechnet. Die Höhe der Gebühren ist jeweils abhängig von der Anzahl der Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft sowie vom jeweiligen Alter.

#### **a) Aussiedler und Kontingentflüchtlinge:**

Bei den Unterkunftsgebühren für Aussiedler und Kontingentflüchtlinge (Angehörige des mosaischen Glaubens) werden in der Regel alle Familienangehörigen in einem Gebührenbescheid zusammengefasst. Dies trifft nur dann nicht zu, wenn ein/eine Familienangehörige/r bereits volljährig ist. Diese/r erhält dann einen gesonderten Bescheid.

Sofern es sich bei dem Volljährigen um eine Person nach § 7 Abs. 3 Nr. 4 SGB II (U25) handelt, sind die Gebührenbescheide zu addieren und die gesamten

Unterkunftskosten als tatsächlicher Bedarf anzuerkennen (unabhängig von den Mietobergrenzen der KdU).

**b) anerkannte Asylberechtigte, Flüchtlinge mit entsprechendem Aufenthaltsstatus:**

In den Gebührenabrechnungen für diesen Personenkreis ist darauf zu achten, dass nur der für die Person im Bescheid ausgewiesene Betrag an Unterkunftsgebühren als Bedarf anerkannt wird, welche auch leistungsberechtigt nach dem SGB II ist. Bei **Mischfällen** (Teile der BG haben bereits das Asylverfahren abgeschlossen und sind leistungsberechtigt nach dem SGB II, Teile der BG durchlaufen (noch) das Asylverfahren und erhalten Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz (AsylbLG)) ist nur der Betrag des/der Leistungsberechtigten nach dem SGB II als Bedarf anzuerkennen.

Beispiel:

Vater	Unterkunftsgebühr	100 Euro (durchläuft noch Asylverfahren, AsylbLG))
Mutter	Unterkunftsgebühr	75 Euro (anerkannt, SGB II)
Kind	Unterkunftsgebühr	75 Euro (anerkannt, SGB II).

Für die nach dem SGB II leistungsberechtigten Personen der Bedarfsgemeinschaft werden 150 Euro an Unterkunftsgebühren übernommen.

Hier ist von der „Kopfteilmethode“ der Berechnung der Unterkunftskosten abzuweichen, da die Unterkunftskosten für den Leistungsberechtigten nach dem AsylbLG vom Kostenträger Freistaat Bayern (als Sachleistung) zu tragen sind.

In den Gebühren für die unter a) und b) genannten Personen sind auch die Kosten für Strom enthalten. Es ist nicht möglich, diese Anteile exakt zu ermitteln. Die Kosten für den Strom sind Kosten der Haushaltsenergie, die mit der Regelleistung abgegolten sind. Da es sich bei der Regelleistung um eine Pauschale handelt, ist es nicht statthaft, die Regelleistung um den Betrag der darin enthaltenen Stromkosten zu kürzen.

Da die Stromkosten in den Unterkunftsgebühren enthalten sind, handelt es sich hierbei dann um eine sonstige Einnahme in Geldeswert im Sinne des § 2 Abs. 6 der ALG II-VO.

Die Kosten für die Haushaltsenergie (ohne die Kosten für die Erzeugung von Warmwasser) betragen 7,36 % der (maßgeblichen) Regelleistung. Dieser Prozentwert in Euro ist dann als Einkommen (Abzug der Versicherungspauschale nicht vergessen!) vom Bedarf abzusetzen. Eine Einkommensanrechnung macht also nur dann Sinn, wenn es sich hierbei um einen ermittelten Einkommensbetrag von mehr als 30 Euro handelt (wegen Absetzung Versicherungspauschale), bzw. dann, wenn neben dieser Einnahme in Geldeswert noch weitere Einkünfte der betreffenden Person vorhanden ist und dort bereits die Versicherungspauschale berücksichtigt wird. In der Regel (ohne weitere Einkünfte macht also der Abzug keinen Sinn, da die Versicherungspauschale von 30 Euro einen höheren Betrag darstellt, als der Stromanteil der Regelleistung).

In den Monaten Oktober bis April wird zusätzlich zu den Gebühren auch ein Aufschlag für Heizkosten verlangt. Dieser Aufschlag ist bei der Eingabe der Unterkunftskosten in den Monaten Oktober bis April zu berücksichtigen (bitte be-

fristen, sonst wird für das ganze Jahr gezahlt!) **Ab Mai** sind die Unterkunftskosten dann wieder **ohne Heizkosten** zu gewähren.

## 16.5. Nutzungsgebühren (Joh.-Röble-Str. 10)

Für Leistungsempfänger, die in der o. g. Obdachloseneinrichtung untergebracht sind, fällt eine Unterkunftsgebühr (incl. Energiekosten) von 180,00 Euro/Monat/Person an, die an das Amt für Soziale Leistungen, Abt. Wohnraumversorgung zu entrichten ist.

Nach Mitteilung des Amtes für Soziale Leistungen ist in dieser Gebühr ein Stromanteil (Haushaltsenergie) von 15,34 Euro mtl. enthalten.

Nachdem dieser Stromanteil im Rahmen der Haushaltsenergie mit der Regelleistung abgegolten ist, sind die Unterkunftskosten mtl. um 15,34 zu mindern. Als Bedarf im Rahmen des § 22 SGB II können als Kosten der Unterkunft und Heizung nur noch mtl. 164,66 Euro anerkannt werden.

Es ist jedoch weiterhin sicherzustellen, dass der Gesamtbetrag von 180,00 Euro an das Amt für Soziale Leistungen überwiesen wird. **Bitte immer den Zahlungsgrund angeben, damit im Amt für soziale Leistungen die Zahlung auch zugeordnet werden kann!**

A2LL-technisch bedeutet dies, dass im Menü Kosten der Unterkunft unter tatsächliche Kosten der Unterkunft der Betrag von 180,00 Euro einzugeben ist, unter anerkannte Kosten der Unterkunft nur 164,66 Euro.

Im Menü Zahlung ist beim Zahlungsempfänger der Betrag von 180,00 Euro vorrangig KT (kommunaler Träger) einzugeben.

Die Leistungsempfänger sind im Bescheid entsprechend zu informieren.

## 16.6. Otto-Benecke Stiftung

Die Otto-Benecke-Stiftung – OBS (Sitz in Bonn) - nimmt im Rahmen humanitärer Bildungshilfe Eingliederungsaufgaben für Aussiedler, Kontingentflüchtlinge und asylberechtigte Ausländer wahr, die in der Bundesrepublik Deutschland eine Hochschulausbildung aufnehmen oder fortsetzen wollen oder als Hochschulabsolventen ausbildungsadäquate Beschäftigungsmöglichkeiten anstreben.

Gefördert werden von der Stiftung:

- Spätaussiedler
- Ehegatten und Abkömmlinge von Spätaussiedlern, wenn sie gemeinsam mit dem Spätaussiedler eingereist und im Registrierschein eingetragen sind
- Personen mit Niederlassungserlaubnis nach § 23 Abs. 2 des Aufenthaltsgesetzes (früher sog. Kontingentflüchtlinge)
- Asylberechtigte und
- Personen mit Abschiebeschutz nach § 60 Abs. 1 des Aufenthaltsgesetzes (früher Personen nach § 51 AuslG)

Es ist nicht erforderlich, hier ausführlich auf die vielfältigen Möglichkeiten der Förderung durch die OBS einzugehen.

Die Möglichkeiten der Förderung reichen von einem Aufbausprachkurs für Akademiker (Dauer 3 Monate, Bonn oder Berlin), einem Intensivsprachkurs Englisch (Dauer 2 Monate z. B. in Nürnberg, Stuttgart oder anderen Städten) bis zu einem Ergänzungs- oder Aufbaustudium von bis zu 2 Jahren.

Während der Teilnahme an der Maßnahme erhält der Teilnehmer in der Regel ein Stipendium (Ausnahme z.B. beim Ergänzungsstudium). Zum Teil werden, wenn die Durchführungsorte für ein tägl. Pendeln zu weit sind Unterkünfte gestellt oder die Kosten für eine Unterkunft übernommen.

Bei einer auswärtigen Unterbringung besteht kein tatsächlicher Unterkunftsbedarf am Wohnort mehr. Nach § 22 Abs. 1 SGB II stellt nur der Bedarf für eine tatsächlich genutzte Wohnung einen anerkanntswerten Unterkunftsbedarf nach dem SGB II dar. Die Kommentierung in Münder führt hierzu aus: „Unterkunftsbedürfnis ist auch dann nur für eine einzige Unterkunft anzuerkennen, wenn der Hilfebedürftige mehrere Unterkünfte angemietet hat und rechtlich nutzen kann. Entscheidend ist dann die (vorrangig) tatsächlich genutzte Unterkunft.“

Für die Praxis ergeben sich hieraus, je nach Fallgestaltung, unterschiedliche Konsequenzen.

#### Beispiel 1:

Leistungsempfänger wohnt gemeinsam mit seinen Eltern in einer Wohnung. Für jede Person wurde ein entsprechender Mietanteil angesetzt. LE geht für drei Monate nach Nürnberg und besucht dort einen Sprachkurs. Während der Dauer des Aufenthaltes in Nürnberg gehört der LE nicht mehr dem Haushalt der Eltern an. Für ihn ist daher kein Mietanteil anzusetzen. Die Eltern erhalten die volle Miete. Dies gilt auch dann, wenn die Miete für 2 Personen unangemessen ist, solange der LE beabsichtigt, in den Haushalt seiner Eltern zurückzukehren.

#### Beispiel 2:

Wie Beispiel 1, aber LE macht ein Aufbaustudium, das 2 Jahre andauert. Auch hier gehört der LE nicht mehr dem Haushalt der Eltern an. Die Kosten der Unterkunft sind ohne Abzug eines Mietanteils für den LE zu gewähren. Bei Unangemessenheit der Kosten der Unterkunft für 2 Personen, werden die KdU aufgrund der langen Abwesenheit nur vorübergehend, längstens für die Dauer von sechs Monaten in tatsächlicher Höhe übernommen. Erfolgte bis dahin keine Reduzierung der KdU, werden nur noch die für 2 Personen angemessenen Kosten übernommen. Das Verfahren richtet sich nach der DA Senkung KdU. **Bevor jedoch Maßnahmen zur Senkung der Kosten der Unterkunft ergriffen werden, ist die Wirtschaftlichkeit eines Umzuges der Übernahme der tatsächlichen Kosten der Unterkunft für die Dauer der 2 Jahre gegenüberzustellen, § 22 Abs. 1 Satz 4 SGB II.**

#### Beispiel 3

LE bewohnt eine eigene Wohnung. Hier tritt das eingangs geschilderte Problem auf, weil für den LE hier kein Unterkuftsbedarf mehr besteht. Kosten der Unterkunft können im Rahmen des SGB II nicht übernommen werden. Dies gilt unabhängig von der Dauer der Abwesenheit. Der Betroffene hat jedoch, da er keine Leistungen nach dem SGB II mehr erhält, unter Umständen einen Anspruch auf Wohngeld. Er ist deshalb an das ASL, **Abteilung Wohngeld**, zu verweisen. Die Leistungen sind im Übrigen zum nächstmöglichen Zeitpunkt einzustellen.

### **16.7. SIA (Betreutes Wohnen für Jugendliche und junge Volljährige)**

Das Sozialpädagogische Institut der Augsburger Lehmbaugruppe e. V. (SIA) unterhält in der Ahornerstr. 5 und 5 a insgesamt 23 Appartements mit jeweils 28 qm Wohnfläche, ausgestattet mit einer Einbauküche (ohne Haushaltsgeräte) sowie Beleuchtung. In der Waschküche stehen eine Waschmaschine und Trockner gegen Gebühr zur Verfügung.

Die 23 Wohnungen werden wie folgt (Stand: 05.12.05) vermietet:

Ca. 11 – 12 Wohnungen Vergabe auf dem freien Wohnungsmarkt (also an unsere „normalen“ Kunden), die restlichen Wohnungen (ca. 11 – 12 Wohnungen) als eine Art „betreutes Wohnen“ für Jugendliche im Alter von 16 bis ca. 22 Jahre.

Zielgruppe sind für das betreute Wohnen Jugendliche (oder junge Erwachsene), die

- regelmäßig Schule/Ausbildungsstelle/Arbeitsplatz besuchen und eine eigene Wohnung benötigen;
- aus einer stationären Jugendhilfemaßnahme zurückkehren und eine positive Sozialprognose besitzen;
- nicht zu Hause wohnen können und mit einer niederschweligen sozialpädagogischen Betreuung zu Recht kommen.

Erfahrungsgemäß wird für den von uns zu betreuenden Personenkreis meist die 2. oder 3. Aufzählung zutreffen, da für die Personen, die unter die 1. Aufzählung fallen i. d. R. ein Ausschlussgrund nach § 7 Abs. 5 SGB II besteht (evtl. dann Leistungen nach § 27 SGB II).

Die Zuweisung der Klientel erfolgt durch das Amt für Kinder, Jugend und Familie (ggf. auch aus den Jugendämtern der angrenzenden Landkreise).

Die Klienten erfahren in dem Betreuten Wohnen eine sozialpädagogische Grundbetreuung.

Die Kosten für diese Grundbetreuung werden vom Amt für Kinder, Jugend und Familie in Form einer Pauschale übernommen.

Weitere Kosten für die Klientel werden vom Amt für Kinder, Jugend und Familie nicht übernommen. Nach Rücksprache mit Herrn Pecher vom Amt für Kinder, Jugend und Familie gehen die Regelungen des § 3 Abs. 2 und §§ 14 bis 16 des SGB II den Leistungen nach dem SGB VIII vor (§ 10 Abs. 3 Satz 2 SGB VIII). Darüber hinausgehende Leistungen nach dem SGB VIII (Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhaltes) können für diesen von SIA zu betreuenden Personenkreis nicht erbracht werden, sodass das Nachrangprinzip des SGB II (§ 5) nicht zur Anwendung kommen kann.

Daraus resultiert, dass die von SIA zu betreuenden Jugendlichen grundsätzlich einen Anspruch auf Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhaltes nach dem SGB II haben, sofern kein Ausschlussgrund nach § 7 Abs. 5 SGB II (BaFöG, BAB) zum Tragen kommt.

In der Regel kann davon ausgegangen werden, dass die zu betreuenden Jugendlichen das Wohnprojekt beziehen ohne konkret in einem Ausbildungs- oder Schulverhältnis zu stehen; Sinn und Zweck dieses „betreuten Wohnens“ ist es jedoch, die Jugendlichen einer Ausbildung (Schule oder Ausbildungsplatz) zuzuführen, sodass in aller Regel (vorerst) Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhaltes nach dem SGB II zu erbringen sind. **Nach Beginn einer Ausbildung sind dann ggf. nur noch Leistungen nach § 27 Abs. 3 SGB II zu erbringen (Zuschuss zu den Kosten der Unterkunft).**

Die Kosten für die Mieten in den Wohnungen teilen sich wie folgt auf (dies gilt auch für die Wohnungen, die „frei“ vermietet werden):

Grundmiete:	190,00 Euro
Heizkosten:	22,30 Euro
Warmwasserkosten:	9,60 Euro
Betriebskosten incl. Hausmeister	<u>88,10 Euro</u>
 Gesamtmiete:	 310,00 Euro.

Die Kautions beträgt derzeit 380,00 Euro.

Diese Mietkosten sind bei Vorliegen der Leistungsberechtigung als Bedarf der Kosten der Unterkunft zu gewähren. In den Betriebskosten sind keine Kosten für Strom enthalten, jede Wohnung hat einen eigenen Stromzähler.

**Die Mietkosten sind in gesamter Höhe (derzeit 310,00 Euro) direkt an den Vermieter zu zahlen. Dies ist auch Bedingung im Mietvertrag!**

Da der Personenkreis der Bewohner des Projektes auch aus Minderjährigen bestehen kann, ergeben sich bei Abschluss des Mietvertrages rechtliche Probleme. Ein vom (minderjährigen) Jugendlichen unterschriebener Mietvertrag ist nach den Regelungen des BGB schwebend unwirksam, es sei denn, der/die sorgeberechtigten Eltern(teil) unterschreibt/unterschreiben den Mietvertrag.

Von Seiten von SIA wird dafür Sorge getragen, dass bei minderjährigen Jugendlichen der Mietvertrag von den/dem Sorgeberechtigten unterschrieben wird. Hierbei wird auf die für die Sorgeberechtigten resultierenden unterhaltsrechtlichen Konsequenzen (insb. § 33 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 a) SGB II) mittels einer Einverständniserklärung (siehe Anlage) gegen Unterschrift hingewiesen. Mit SIA ist vereinbart, dass die unterschriebene Einverständniserklärung mit dem Mietvertrag dem Jobcenter zugeht. **Diese von den jeweiligen Sorgeberechtigten unterschriebene Erklärung wird bei Einleitung von Unterhalt mit an die Unterhaltsstelle gesandt.**

Die vorliegenden Wohnungen bestehen aus einer Küche (mit Platz für Tisch und Stühle) sowie einem Wohn- und Schlafraum.

Im Bedarfsfalle sind für eine Erstausrüstung für Wohnung und Haushaltsgeräte Leistungen zu gewähren (auch für die Personen, die dem Ausschlussgrund nach § 7 Abs. 5 SGB II unterliegen). Bei Bewohnern dieser Anlage (gilt auch für die hier frei vermieteten Wohnungen) orientieren sich die diesbezüglichen einmaligen Beihilfen

für Erstausrüstung für Wohnung und Haushaltsgeräte **nicht** an der hierzu ergangenen Dienstanweisung, da einzelne Bedarfe (Waschmaschine, Beleuchtung, Küche) bereits vom Vermieter gestellt sind und insoweit gedeckt sind.

Da die einzelnen Appartements sehr klein sind (28 qm) und es sich neben der Küche um einen Wohn- und Schlafraum handelt, wird eine ergänzende Beihilfe für Erstausrüstung für Wohnung und Haushaltsgeräte in Höhe von **600,00 Euro** als bedarfsdeckend und ausreichend gewährt. Sollten weitere Bedarfe bereits gedeckt sein, so ist in Absprache mit dem jeweiligen Teamleiter (passiv) abweichend eine Regelung zu treffen.

Zwar befindet sich diese Wohnanlage ausschließlich in der Region Nord/West, es ist daher davon auszugehen, dass fast ausschließlich die Region Nord/West die Regelungen zu vollziehen hat.

Jedoch ist denkbar, dass eine Person, die in einer anderen Region wohnhaft ist, dort Leistungen bezieht und in das betreute Wohnen wechselt, Anträge in Verbindung mit dem Umzug/Erstausrüstung Wohnung jedoch bereits bei der „alten Region“ stellt.

## 16.8. Kompass Nachsorge

Die Augsburger Lehmbaugruppe verfügt im Rahmen der „Kompass Nachsorge“ im Haus in der Von-Osten-Straße 13 über eine voll möblierte Unterbringungsmöglichkeit für ehemalige Drogenabhängige. Hierbei handelt es sich um eine Art „betreutes Wohnen“, im Normalfall als Anschluss an eine stationäre Entwöhnungstherapie, aber um keinen stationären Aufenthalt im Sinne des § 7 Abs. 4 SGB II (Ausschlussgrund). Bei insgesamt 516,96 Quadratmeter Wohnfläche und Raum für 15 Personen stehen durchschnittlich 34,5 qm für jeden Bewohner zur Verfügung.

Jeder Bewohner schließt eine Mietvereinbarung (**Nutzungsverhältnis**) mit Kompass Nachsorge ab. Für die Unterbringung wird von Kompass Nachsorge ein Gesamtbetrag von monatlich **395,23 EUR** berechnet. Hierin sind auch Kosten für Strom enthalten.

Folgende Kosten können hiervon bei der Berechnung des Arbeitslosengeldes II pro Person als Bedarf berücksichtigt werden:

Grundmiete inkl. Möblierungspauschale	268,95 EUR
Nebenkosten	40,18 EUR
Heizung incl. Warmwasseranteil	55,86 EUR
	-----
Gesamtbetrag	364,99 EUR
	=====

**Die Kosten der Unterkunft müssen** aufgrund der Abtretungserklärung **direkt** auf das Konto der Kompass Nachsorge (Stadtsparkasse Augsburg, Konto-Nr. 0805721) unter Angabe des Namens des Bewohners **überwiesen werden** und zwar in Höhe von insgesamt **395,23 EUR** (inklusive Strom).

Die Kosten für die Urinkontrollen werden durch die Mitarbeiter der Kompass Nachsorge selbst von den Bewohnern vereinnahmt.

Nachdem die Wohnungen voll möbliert sind, kann **keine Beihilfe für eine Erstaussstattung** der Wohnung gewährt werden.

Normalerweise haben die Bewohner bei Auszug eine vierzehntägige Kündigungsfrist, jeweils zum 1. bzw. 15. eines Monats. Es kann jedoch auch vorkommen, dass einem Bewohner aufgrund von Regelverstößen fristlos gekündigt wird oder dass ein Bewohner von einer Wochenendheimfahrt nicht mehr zurückkehrt.

Die Auszugsmitteilung erfolgt von der Verwaltung der Kompass Nachsorge direkt an das Jobcenter.

In jedem Fall sind bei einem Auszug (egal ob mit oder ohne Kündigung) die bereits gezahlten Unterkunftskosten für den gesamten laufenden Monat zu belassen und werden **nicht** ab dem Auszugstag **zurückgefordert**. Sollten die Unterkunftskosten für den Folgemonat bereits überwiesen worden sein (z. B. bei Auszug kurz vor dem Monatsende), können die Rückzahlungsmodalitäten für die zuviel gezahlten Unterkunftskosten direkt telefonisch mit Frau Möhnle von der Verwaltung der Kompass Nachsorge, Telefon 98882, geklärt werden (wegen Buchungskonto).

Ggf. kann es durch diese Regelung auch zu Doppelaufwendungen bzw. -zahlungen der Unterkunftskosten für einen Monat kommen, wenn ein Leistungsempfänger bei Kompass Nachsorge auszieht und sich eine eigene Wohnung (z. B. ab 15. eines Monats) anmietet. **Die notwendige Doppelzahlung wird im Rahmen des § 22 Abs. 6 SGB II übernommen.**

### **16.9. Haus Sonne (Immobilien Lierheimer) Donauwörther Str. 90**

In der Donauwörther Str. 90 befindet sich eine Art „Appartement-Haus“, das sog. Haus Sonne der Fa. Immobilien Lierheimer.

In diesem Haus werden einzelne **möblierte** Zimmer (mit Gemeinschaftseinrichtungen wie Dusche, WC und Küche) vermietet. Der Personenkreis, der sich dort einmietet, besteht aus alleinstehenden Personen, die entweder nur eine „vorübergehende Bleibe“ suchen, oder aus Personen, denen dieser geringe Wohnstandard als genügend erscheint.

Die Mietkosten im Haus Sonne belaufen sich auf insgesamt 325,00 Euro (incl. Stromkosten).

Nach § 6 der Mietverträge sind die Mietkosten in Höhe von 325,00 Euro vom Jobcenter direkt an den Vermieter zu überweisen. Für die vorhandene Möblierung kann die anzuerkennende Miete nicht gemindert werden.

In den Mietkosten sind i. d. R. **Stromkosten in Höhe von 20,00 Euro, bei 3 größeren Zimmern 25,00 Euro** enthalten. Diese Stromkosten stellen keinen Bedarf der Kosten der Unterkunft dar, so dass als anerkannte Kosten der Unterkunft im entsprechenden Menü in A2LL lediglich 305,00 Euro einzugeben sind.

Die Kautionskosten in Höhe von 600 Euro sind gem. den Anweisungen der Ziff. 1.1.8. der DA ggf. zu übernehmen.

Da es sich bei dieser Wohnung i. d. R. nur um eine vorübergehende Unterbringung handelt, ist bei einem Auszug aus diesen Appartements in eine „normale Wohnung“ immer eine objektive Notwendigkeit gegeben. Bei Auszug ist darauf zu achten, dass die Kautionskosten vom Vermieter zurücküberwiesen werden, sofern die Kautions nicht bereits durch die Aufrechnung nach § 42 a getilgt ist.

Das Lierheimer-Objekt erstreckt sich auch mit Appartements in der Weißstr. 6. Dort werden unterschiedliche Mieten verlangt, da die Zimmer unterschiedlich groß sind. Die obige Festlegung bezieht sich also ausschließlich auf Appartements in der Donauwörther Str. 90.

## 17. Wohneigentum

Grundsätzlich richtet sich die Übernahme von Unterkunftskosten bei Wohneigentum ebenfalls nach § 22 SGB II. Das Gesetz unterscheidet nicht danach, ob der Unterkuftsbedarf durch Anmietung oder ein selbst genutztes Wohneigentum gedeckt wird. In beiden Fällen sind Leistungen in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen zu erbringen, soweit diese angemessen sind.

Zu den Unterkunftskosten für ein selbst genutztes Eigentum zählen alle notwendigen Ausgaben, die bei der Berechnung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung im SGB XII (§ 4 Nr. 2 Alg II-VO; VO zu § 82 SGB XII Arge-Abf. fachliche Hinweise zu § 11 SGB II)<sup>25</sup>. Zu den notwendigen Ausgaben zählen somit Schuldzinsen, Grundsteuer und dauernde Lasten sowie Heizkosten wie bei Mietern. Der Erhaltungsaufwand und sonstige Aufwendungen zur Bewirtschaftung des Haus- und Grundbesitzes. Hinzu kommen Leistungen zur Abgeltung der üblichen Nebenkosten, wie sie auch bei Mietwohnungen entstehen (Eicher/Spellbrink, a. a. O, RdNr. 26 zu § 22 SGB II).

Die Angemessenheit von Wohneigentum beurteilt sich hinsichtlich der Aufwendungen nach der Entscheidung des BSG<sup>26</sup> nicht anders als bei Mietwohnraum. So sind Zinsen für den Kredit, mit dem ein Haus finanziert wurde nur bis zur Höhe der ortsüblichen Miete einer Wohnung von angemessener Größe zu übernehmen. Dies gilt auch für die Heiz- und Nebenkosten. Auch hier orientieren sich die Kosten an den Kosten, einer angemessen großen Mietwohnung. Die tatsächliche Wohnfläche kann nur in Ausnahmefällen berücksichtigt werden, etwa dann, wenn das Haus bereits abbezahlt ist und ohne Übernahme der vollen Heiz- und Nebenkosten ein Umzug droht.

Beispiel:

Ein Ehepaar bewohnt eine Wohnung mit einer Größe von 90 qm. Hierfür sind monatlich Zinsen in Höhe von 500 € zu bezahlen. Nach der Entscheidung des BSG gelten nur die Kosten für eine der Haushaltsgröße entsprechende Mietwohnung, d.h. hier für eine 2-Personen-Mietwohnung als angemessen. Zu vergleichen sind hierbei nur die Zinsen und die Grundmiete.

### 17.1. Zinsen

---

<sup>25</sup> SG Berlin S 102 AS 1964/06, Urteil vom 28.02.20907, Ziffer 14 mit weiteren Nennungen

<sup>26</sup> BSG, B14/7b AS 34/06 R, Urteil vom 15.04.2008

Zinsen gehören grundsätzlich zu den notwendigen Ausgaben, die im Rahmen der Leistungsgewährung als Unterkunfts-kosten berücksichtigt werden können. Dabei kommt es nicht darauf an, ob es sich um Zinsen handelt, die für ein Darlehen zum Kauf eines Eigenheims anfallen oder um solche, die wegen einer vor Erstbezug erfolgten Sanierung oder Modernisierung eines bereits vorhandenen Eigenheims anfallen (Eicher(Spellbrink, a. a. O, RdNr. 26 zu § 22 SGB II).

## 17.2. Tilgungsraten

Tilgungsraten dienen anders als die Darlehenszinsen eindeutig der Vermögensbildung und sind also solche grundsätzlich nicht als Bedarf anzuerkennen. Nach der Entscheidung des BSG vom 18.06.2008 (B 14/11b AS 67/06 R) kommt eine Übernahme von Tilgungsraten jedoch dann ausnahmsweise in Betracht, wenn das Haus oder die Eigentumswohnung von den Leistungsbeziehern selbst genutzt wird und er/sie andernfalls gezwungen wäre(n), die Wohnung aufzugeben. Eine Übernahme kommt dann **bis zur Höhe der angemessenen Unterkunfts-kosten** bei Mietwohnungen in Betracht.

Die Übernahme von Tilgungsraten ist an folgende Tatbestandsvoraussetzungen geknüpft:

- Der Verlust der selbstgenutzten Eigentumswohnung muss (Nachweis!) drohen,
- Die Kosten in Form der Tilgungsleistungen zur Erhaltung des Wohnraumes müssen unvermeidbar sein, d. h. der Hilfebedürftige muss deshalb vor Inanspruchnahme staatlicher Leistungen alles unternehmen, um die Tilgungsverpflichtung während des Bezuges von Grundsicherungsleistungen so niedrig wie möglich halten (z. B. Absenkung der Tilgungsleistungen bei der Bank beantragen),
- Die Zahlung von Tilgungsraten muss (nachgewiesen!) unverzichtbar sein, d. h. die Möglichkeit einer Tilgungsaussetzung oder –streckung ist nicht möglich.

Sind die oben angeführten Tatbestandsvoraussetzungen erfüllt, können neben den Schuldzinsen auch ausnahmsweise Tilgungsleistungen (bis zur Höhe der Angemessenheit der Kosten der Unterkunft (Maßstab: Grundmiete)) übernommen werden.

Beispiel:

Ein Alleinstehender bewohnt eine 45 qm große Eigentumswohnung. Er zahlt mtl. 74 € Zinsen und 150 € Tilgung. Insgesamt fallen somit Kosten in Höhe von 224 € an. Diese Kosten liegen unter der Angemessenheitsgrenze für eine vergleichbare Mietwohnung.

## 17.3. Sonstige Aufwendungen

Zu den Kosten der Unterkunft zählen weiter insbesondere:

- Grundsteuer
- Sonstige öffentliche Ausgaben (Versicherungsbeiträge, Brandversicherung etc.)
- Erbbauzinsen

- Nebenkosten wie bei Mietwohnungen (Müllabfuhr, Wasser, Abwasser etc)

#### 17.4. Hausgeld und Instandhaltungsrücklage

Zu den Kosten der Unterkunft zählen alle Aufwendungen, die der Leistungsberechtigte als mit dem Eigentum unmittelbar verbundene Lasten zu tragen hat (§ 7 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 VO zu § 82 SGB XII)<sup>27</sup>.

Gemäß § 21 Wohneigentumsgesetz (WEG) steht die Frage der Bildung einer Instandhaltungsrücklage nicht zur Disposition des einzelnen Eigentümers. Die Wohnungseigentümersammlung beschließt für sämtliche Mitglieder bindend über die zu bildenden Rücklagen für die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums.

Die Instandhaltungsrücklage ist daher als Bedarf anzuerkennen<sup>28</sup>.

Die Höhe der Instandhaltungsrücklage ist gesetzlich nicht geregelt. Nach einer gängigen Faustregel kann davon ausgegangen werden, dass die Rücklage mindestens 1 € je qm betragen soll<sup>29</sup>.

#### 17.5. Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur bei selbst bewohnten Wohneigentum

Nach § 22 Abs. 2 Satz 1 SGB II in der ab dem 01.04.2011 gültigen Fassung werden als Bedarf für die Unterkunft auch unabweisbare Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur bei selbst bewohntem Wohneigentum im Sinne des § 12 Abs. 3 Satz 1 Nummer 4 SGB II anerkannt, soweit diese unter Berücksichtigung der im laufenden sowie den darauf folgenden 11 Kalendermonaten anfallenden Aufwendungen insgesamt angemessen sind anerkannt.

Die Einfügung dieser Norm konkretisiert die zu diesem Thema bereits ergangene Rechtsprechung, wonach wertsteigernde Reparaturen und Instandhaltungen ausgeschlossen sind.

- Bedarf für die Unterkunft

Nach ständiger Rechtsprechung des BSG müssen Eigentümer und Mieter bei der Beurteilung der Angemessenheit der Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nach den gleichen Grundsätzen behandelt werden.

Somit bildet bei der Anerkennung von o. g. Instandhaltungs- und Reparaturkosten die maximal angemessene **Grundmiete** den Berechnungsmaßstab, bei der Berechnung des Zuschusses (dieser Teil ist nicht zurückzuzahlen!) nach § 22 Abs. 2 Satz 1 SGB II.

Dieser Bedarf (an unabweisbaren Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur) muss auch tatsächlich anfallen.

- unabweisbare Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur

unabweisbar sind dabei nur zeitlich besonders dringliche Aufwendungen, die absolut unerlässlich sind, also keine Baumaßnahmen, die eine Modernisierung (und damit verbunden Wertsteigerung) der Immobilie darstellen.

<sup>27</sup> LSG Berlin-Brandenburg, L 10 AS 102/06, Urteil vom 09.05.2006, Ziffer 43 m.w.N.

<sup>28</sup> LSG Baden-Württemberg, L 12 AS 3932/06, Urteil vom 26.01.2007

<sup>29</sup> LSG Berlin-Brandenburg, siehe oben, Ziffer 28

- selbst bewohntes Wohneigentum im Sinne des § 12 Abs. 3.Satz 1 Nummer 4 SGB II

Die Immobilie, für die die Übernahme des Zuschusses und ggf. des Darlehens beantragt wird, muss geschütztes Vermögen im Sinne des § 12 Abs. 3 Satz 1 Nummer 4 SGB II darstellen, d. h. es muss sich um angemessenes Wohneigentum handeln (siehe hierzu die fachlichen Hinweise der BA zu § 12 SGB II). Handelt es sich um kein geschütztes Vermögen in diesem Sinne oder wird gar die Immobilie nicht selbst bewohnt, ist der Antrag mit entsprechender Begründung abzulehnen.

#### Beispiel 1:

Eine Bedarfsgemeinschaft, bestehend aus 2 Personen, bewohnt ein im Sinne des § 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 SGB II angemessenes Haus. Das Haus ist mit noch geringfügigen Schulden belastet. Die Tilgungsraten sind aufgrund der eingetragenen Grundschuld während des Arbeitslosengeld II-Bezuges ausgesetzt, monatlich sind 150,00 Euro Schuldzinsen an die Bank zu entrichten. Die monatlich angemessene Grundmiete bei einer vergleichbaren Mietwohnung beläuft sich auf 332,15 Euro (Stand: 01.04.11).

Der im Keller des Hauses betriebene Gasheizkessel ist defekt (Alter 10 Jahre). Die unabweisbaren Reparaturkosten belaufen sich auf 1.200 Euro.

#### Prüfung:

Es besteht ein Bedarf für Unterkunft i. S. des § 22 Abs. 2 Satz 1 SGB II, dieser fällt auch tatsächlich an.

Es handelt sich um eine unabweisbare Reparatur, da ohne die notwendige Instandsetzung ein Wohnen in dem Haus unmöglich ist (fehlende Heizung und Warmwasserversorgung).

Die Immobilie ist angemessen im Sinne des § 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 SGB II.

Die Kosten der Instandsetzung überschreiten (unter Beachtung der bereits zu übernehmenden Schuldzinsen) nicht die Obergrenze von 12 Monatsgrundmieten.

Obergrenze der Grundmiete Euro.	332,15
anerkannte Schuldzinsen Euro.	150,00
für Instandhaltung mtl. verfügbare Grundmiete Euro.	182,15
Deckelungsbetrag für den Zuschuss (182,15 ,Euro x 12 Monate) Euro	2.185,80

Die Tatbestandsvoraussetzungen für die Anerkennung des Zuschusses nach § 22 Abs. 2 Satz 1 sind erfüllt, da die Instandhaltungskosten (1.200 Euro) sich im Rahmen des § 22 Abs. 2 Satz 1 SGB II bewegen.

Die Kosten sind im Rahmen eines Zuschusses zu übernehmen.

Sofern unabweisbare Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur den Bedarf für die Unterkunft nach Satz 1 übersteigen, kann der kommunale Träger zur De-

ckung dieses Teiles der Aufwendungen (also ergänzend) ein Darlehen erbringen, das dinglich gesichert werden soll, § 22 Abs. 2 Satz 2 SGB II.

Mit Satz 2 stellt der Gesetzgeber sicher, dass auch über das Maß des Satzes 1 hinaus unabweisbare Instandhaltungs- und Reparaturkosten übernommen werden **können**.

Die Modalitäten für die Erbringung eines Darlehens für den gesamten Bereich des SGB II, die Aufrechnung des Darlehens und die (restliche) Rückzahlung des Darlehens sowie die Aufrechnungserklärung ergeben sich aus § 42 a SGB II.

**Sofern unabweisbare Instandhaltungs- bzw. Reparaturkosten beantragt werden, und sich diese auch auf die Gewährung eines Darlehens erstrecken, obliegt die (Ermessens!-) Entscheidung hierzu bei der jeweiligen Teamleitung passiv.**

Beispiel 2:

Wie bei Beispiel 1, jedoch ist der Gaskessel bereits 25 Jahre alt und nicht mehr reparabel.

Ein neuer (vergleichbarer) Heizkessel kostet 4.000 Euro.

Über den Zuschuss nach § 22 Abs. 2 Satz 1 SGB II können 2.185,80 Euro gewährt werden.

Der noch ungedeckte unabweisbare Bedarf in Höhe von 1.814,20 Euro wäre dann (pflichtgemäße Ausübung des Ermessens, Entscheidung durch die Teamleitung) in Form eines Darlehens zu erbringen, § 22 Abs. 2 Satz 2, Regularien des § 42 a SGB II bei Darlehen).

Im Bescheid:

- Zuschuss regeln,
- Darlehen regeln
- Aufrechnung erklären (10 % der maßgebenden Regelleistung beider Personen)
- Hinweis, wie nach Ende der Hilfebedürftigkeit verfahren wird.
- Hinweis über die Einleitung der dinglichen Sicherung des Darlehens

Im Anschluss ist die dingliche Sicherung durchzuführen.

## **17.6. Heizkosten**

Tatsächliche Heizkosten werden nach § 22 SGB II übernommen, soweit sie angemessen sind.

## **17.7. Leibrentenzahlung**

Eine Leibrente, die zum Erwerb eines Eigenheims zu entrichten ist, gehört nicht zu den laufenden Kosten der Unterkunft, sondern stellt den Kaufpreis dar und dient damit der Vermögensbildung. Sie kann damit nicht übernommen werden<sup>30</sup>

---

<sup>30</sup> LSG NRW, L 12 AS 20/07, Urteil vom 20.02.2008

## 17.8. Senkung der Kosten der Unterkunft

Grundsätzlich sind auch LE, die ein Eigenheim bewohnen verpflichtet, die Kosten der Unterkunft bei einem Überschreiten der Höchstangemessenheit zu senken. Insbesondere bei Eigenheimen kann dies auch durch Untervermietung geschehen. Lassen sich die Kosten der Unterkunft durch Untervermietung nicht ausreichend absenken, so besteht aber auch die Verpflichtung zum Umzug in eine angemessene Unterkunft.

Gerade bei Wohneigentum kann es hier zu Problemen kommen. Selbst genutztes Wohneigentum unterliegt einem Vermögensverwertungsschutz (§ 12 Abs. 3 Nr. 4 SGB II). Soweit ein Leistungsempfänger nur noch die angemessenen KdU erhält, besteht daher die Möglichkeit, dass das Wohneigentum nicht erhalten werden kann, der Leistungsempfänger somit indirekt gezwungen wird, an sich geschütztes Vermögen zu veräußern.

Der Umstand, dass an sich geschütztes Vermögen in diesem Fall veräußert werden müsste, steht jedoch einer Absenkung der KdU nach einem Zeitraum von bis zu sechs Monaten (§ 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II) nicht entgegen<sup>31</sup>. Grundsätzlich ist auch eine Ausweitung der „Sechs-Monats-Frist“ nicht geboten<sup>32</sup>.

Dennoch ist es aufgrund der besonderen Bedeutung des Wohneigentums, auch z.B. für die Alterssicherung angezeigt, im Einzelfall eine hiervon abweichende Entscheidung zu treffen. So kann es z.B. bei einem LE, der in absehbarer Zeit das Rentenalter erreicht und aufgrund der zu erwartenden Rente in der Lage ist, seinen Lebensunterhalt unabhängig von Sozialleistungen zu bestreiten, gerechtfertigt sein, auch über einen Zeitraum von sechs Monaten hinaus, unangemessene KdU zu übernehmen (vgl. hierzu NOMOS, RdNr. 60 zu § 22 SGB II).

Diese DA tritt mit sofortiger Wirkung in Kraft. Durch diese DA werden alle bisherigen Regelungen zu den KdU aufgehoben und aus der ARGE-Ablage entfernt. Diese Dienstanweisungen dürfen nicht mehr angewandt werden.

gez.  
Bröker

stellv. Geschäftsführer

---

<sup>31</sup> Hess.LSG, L9 AS 189/06 B. vom 31.10.2006, Hess.LSG L 9 AS 125/06, B. vom 21.09.2006

<sup>32</sup> Bay.LSG, L 7 AS 182/06, Urteil vom 13-04.2007